



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

CÂMARA DOS DEPUTADOS

(DO PODER EXECUTIVO)

MENSAGEM Nº 069/84

ASSUNTO:

PROTOCOLO N.º _____

Dispõe sobre os requisitos para a lavratura de escrituras públicas e dá outras providências.

DESPACHO: COM. CONST. E JUSTICA

À COM. CONST. E JUSTIÇA em 14 de março de 19 84

DISTRIBUIÇÃO

Ao Sr. Deputado Hamilton Xavier, em 19/03/84 19

O Presidente da Comissão de Just. es 84

Ao Sr. _____, em 19

O Presidente da Comissão de _____

Ao Sr. _____, em 19

O Presidente da Comissão de _____

Ao Sr. _____, em 19

O Presidente da Comissão de _____

Ao Sr. _____, em 19

O Presidente da Comissão de _____

Ao Sr. _____, em 19

O Presidente da Comissão de _____

Ao Sr. _____, em 19

O Presidente da Comissão de _____

Ao Sr. _____, em 19

O Presidente da Comissão de _____

Ao Sr. _____, em 19

O Presidente da Comissão de _____

PROJETO N.º 3014 DE 19 84

12/04/84

Aprov.

C.J.T. e no
mérito, pela
aj. pro vacas
e substituição

SINOPSE

Projeto n.º _____ de _____ de _____ de 19 _____

Ementa: _____

Autor: _____

Discussão única _____

Discussão inicial _____

Discussão final _____

Redação final _____

Remessa ao Senado _____

Emendas do Senado aprovadas em _____ de _____ de 19 _____

Sancionado em _____ de _____ de 19 _____

Promulgado em _____ de _____ de 19 _____

Vetado em _____ de _____ de 19 _____

Publicado no "Diário Oficial" de _____ de _____ de 19 _____

Caixa: 99

Lote: 59
PL N.º 3014/1984

1

MENSAGEM N.º 069 DE 1984

29 FEV 1984



CÂMARA DOS DEPUTADOS

(DO PODER EXECUTIVO)



Dispõe sobre os requisitos para a lavratura de escrituras públicas e dá outras providências.

DESPACHO : À Comissão de Constituição e Justiça.

AO ARQUIVO EM 14.03.84

RESPOSTA

VIDE PROJETO DE LEI Nº 3.014/84



CÂMARA DOS DEPUTADOS

BOLETIM DE AÇÃO LEGISLATIVA

CASA	LOCAL	IDENTIFICAÇÃO DA MATÉRIA			DATA DA AÇÃO			RESPONSÁVEL P/ PREENCHIMENTO
CD	CR	TIPO	NÚMERO	ANO	DIA	MÊS	ANO	
		PL.	3014-C	1984	26	11	1984	



- Aprovação unânime de redação final oferecida pelo Relator, Dep.							

SGM 20.32.0014.4



CÂMARA DOS DEPUTADOS

BOLETIM DE AÇÃO LEGISLATIVA

CASA	LOCAL	IDENTIFICAÇÃO DA MATÉRIA			DATA DA AÇÃO			RESPONSÁVEL P/ PREENCHIMENTO
CD	CR	TIPO	NÚMERO	ANO	DIA	MÊS	ANO	
		PL.	3014-C	1984	27	11	1984	Lea



- Encaminhado à Mesa							

SGM 20.32.0014.4



CÂMARA DOS DEPUTADOS

BOLETIM DE AÇÃO LEGISLATIVA

CASA	LOCAL	IDENTIFICAÇÃO DA MATÉRIA			DATA DA AÇÃO			RESPONSÁVEL P/ PREENCHIMENTO
CD		TIPO	NÚMERO	ANO	DIA	MÊS	ANO	

BAL Nº

SGM 20.32.0014.4



CÂMARA DOS DEPUTADOS

BOLETIM DE AÇÃO LEGISLATIVA

CASA	LOCAL	IDENTIFICAÇÃO DA MATÉRIA			DATA DA AÇÃO			RESPONSÁVEL P/ PREENCHIMENTO
CD		TIPO	NÚMERO	ANO	DIA	MÊS	ANO	

BAL Nº

SGM 20.32.0014.4

LEI Nº 4.591 — DE 16 DE
DEZEMBRO DE 1964

Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias.

O Presidente da República

Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

TÍTULO I

DO CONDOMÍNIO

Art. 1º. As edificações ou conjuntos de edificações, de um ou mais pavimentos, construídos sob a forma de unidades isoladas entre si, destinadas a fins residenciais ou não-residenciais, poderão ser alienados, no todo ou em parte, objetivamente considerados, e constituirá, cada unidade, propriedade autônoma sujeita às limitações desta Lei.

§ 1º. Cada unidade será assinalada por designação especial, numérica ou alfabética, para efeitos de identificação e discriminação.

§ 2º. A cada unidade caberá, como parte inseparável, uma fração ideal do terreno e coisas comuns, expressa sob forma decimal ou ordinária.

Art. 2º. Cada unidade com saída para a via pública, diretamente ou por processo de passagem comum, será sempre tratada como objeto de propriedade exclusiva, qualquer que seja o número de suas peças e sua destinação, inclusive (VETADO) edifício-garagem, com ressalva das restrições que se lhe imponham.

Parágrafo único. (VETADO)

Art. 3º. O terreno em que se levantam a edificação ou o conjunto de edificações e suas instalações, bem como as fundações, paredes externas, o teto, as áreas internas de ventilação, e tudo o mais que sirva a qualquer dependência de uso comum dos proprietários ou titulares de direito à aquisição de unidades ou ocupantes, constituirão condomínio de todos, e serão insuscetíveis de divisão, ou de alienação destacada da respectiva unidade. Serão, também, insuscetíveis de utilização exclusiva por qualquer condômino (VETADO)

Art. 4º. A alienação de cada unidade, a transferência de direitos pertinentes à sua aquisição e a constituição de direitos reais sobre ela inde-

penderão do consentimento dos condôminos. (VETADO)

Parágrafo único. O adquirente de uma unidade responde pelos débitos do alienante, em relação ao condomínio, inclusive multas.

Art. 5º. O condomínio por meação de parede, soalhos, e tetos das unidades isoladas, regular-se-á pelo disposto no Código Civil, no que lhe for aplicável.

Art. 6º. Sem prejuízo do disposto nesta Lei, regular-se-á pelas disposições de direito comum o condomínio por quota ideal de mais de uma pessoa sobre a mesma unidade autônoma.

Art. 7º. 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 de cada unidade, sua identificação e discriminação, bem como a fração ideal sobre o terreno e partes comuns, atribuída a cada unidade, dispensando-se a descrição interna da unidade.

Art. 8º. Quando, em terreno onde não houver edificação, o proprietário, o promitente comprador, o cessionário deste ou o promitente cessionário sobre ele desejar erigir mais de uma edificação, observar-se-á também o seguinte:

a) em relação às unidades autônomas que se constituírem em casas térreas ou assobradadas, será discriminada a parte do terreno ocupada pela edificação e também aquela eventualmente reservada como de utilização exclusiva dessas casas, como jardim e quintal, bem assim a fração ideal do todo do terreno e de partes comuns, que corresponderá às unidades;

b) em relação às unidades autônomas que constituírem edifícios de dois ou mais pavimentos, será discriminada a parte do terreno ocupada pela edificação, aquela que eventualmente for reservada como de utilização exclusiva, correspondente às unidades do edifício, e ainda a fração ideal do todo do terreno e de partes comuns, que corresponderá a cada uma das unidades;

c) serão discriminadas as partes do total do terreno que poderão ser utilizadas em comum pelos titulares de direito sobre os vários tipos de unidades autônomas;

d) serão discriminadas as áreas que se constituirão em passagem comum para as vias públicas ou para as unidades entre si.

CAPÍTULO II

Da Convenção de Condomínio

Art. 9º. Os proprietários, promitentes compradores, cessionários ou promitentes cessionários dos direitos pertinentes à aquisição de unidades autônomas, em edificações a serem construídas, em construção ou já construídas, elaborarão, por escrito, a Convenção de condomínio, e deverão, também, por contrato ou por deliberação em assembleia, aprovar o Regimento Interno da edificação ou conjunto de edificações.

§ 1º. Far-se-á o registro da Convenção no Registro de Imóveis, bem como a averbação das suas eventuais alterações.

§ 2º. Considera-se aprovada, e obrigatória para os proprietários de unidades, promitentes compradores cessionários e promitentes cessionários, atuais e futuros, como para qualquer ocupante, a Convenção que reúna as assinaturas de titulares de direitos que representem, no mínimo, 2/3 das frações ideais que compõem o condomínio.

§ 3º. Além de outras normas aprovadas pelos interessados, a Convenção deverá conter:

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

b) o destino das diferentes partes;

c) o modo de usar as coisas e serviços comuns;

d) encargos, forma e proporção das contribuições dos condôminos para as despesas de custeio e para as extraordinárias;

e) o modo de escolher o síndico e o Conselho Consultivo;

f) as atribuições do síndico, além das legais;

g) a definição da natureza gratuita ou remunerada de suas funções;

h) o modo e o prazo de convocação das assembleias gerais dos condôminos;

i) o quorum para os diversos tipos de votações;

j) a forma de contribuição para constituição de fundo de reserva;

l) a forma e o quorum para as alterações de convenção;

m) a forma e o quorum para a aprovação do Regimento Interno quando não incluídas na própria Convenção.

Art. 10. É defeso a qualquer condômino:

I — alterar a forma externa da fachada;

II — decorar as partes e esquadrias externas com tonalidades ou cores diversas das empregadas no conjunto da edificação;

III — destinar a unidade a utilização diversa da finalidade do prédio, ou usá-la de forma nociva ou perigosa ao sossego, à salubridade e à segurança dos demais condôminos;

IV — embaraçar o uso das partes comuns.

§ 1º. O transgressor ficará sujeito ao pagamento de multa prevista na convenção ou no regulamento do condomínio, além de ser compelido a desfazer a obra ou abster-se da prática do ato, cabendo, ao síndico, com autorização judicial, mandar desmanchá-la, à custa do transgressor. Se este não a desfizer no prazo que lhe for estipulado.

§ 2º. O proprietário ou titular de direito à aquisição de unidade poderá fazer obra que ou modifique sua fachada, se obtiver a aquiescência da unidade dos condôminos.

Art. 11. Para efeitos tributários, cada unidade autônoma será tratada como prédio isolado, contribuindo o respectivo condômino, diretamente, com as importâncias relativas aos impostos e taxas federais, estaduais e municipais, na forma dos respectivos lançamentos.

CAPÍTULO III

Das Despesas do Condomínio

Art. 12. Cada condômino concorrerá nas despesas do condomínio, recolhendo, nos prazos previstos na Convenção, a quota-parte que lhe couber em razão.

§ 1º. Salvo disposição em contrário na Convenção, a fixação da quota no rateio corresponderá à fração ideal de terreno de cada unidade.

§ 2º. Cabe ao síndico arrecadar as contribuições, competindo-lhe pro-

mover, por via executiva, a cobrança judicial das quotas atrasadas.

§ 3º. O condômino que não pagar a sua contribuição no prazo fixado na Convenção fica sujeito ao juro moratório de 1% ao mês, e multa de até 20% sobre o débito, que será atualizado, se o estipular a Convenção, com a aplicação dos índices de correção monetária levantados pelo Conselho Nacional de Economia, no caso de mora por período igual ou superior a seis meses.

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

§ 5º. A renúncia de qualquer condômino aos seus direitos, em caso alguma valerá como escusa para exonerá-lo de seus encargos.

CAPÍTULO IV

Do Seguro, do Incêndio, da Demolição e da Reconstrução Obrigatória

Art. 13. Proceder-se-á ao seguro da edificação ou do conjunto de edificações, neste caso, discriminadamente, abrangendo todas as unidades autônomas e partes comuns, contra incêndio ou outro sinistro que cause destruição no todo ou em parte, computando-se o prêmio nas despesas ordinárias do condomínio.

Parágrafo único. O seguro de que trata este artigo será obrigatoriamente feito dentro de 120 dias, contados da data da concessão do "habite-se", sob pena de ficar o condomínio sujeito a multa mensal equivalente a 1/12 do imposto predial, cobrável executivamente pela Municipalidade.

Art. 14. Na ocorrência de sinistro total, ou que destrua mais de dois terços de uma edificação, seus condôminos reunir-se-ão em assembleia especial, e deliberarão sobre a sua reconstrução ou venda do terreno e materiais, por quorum mínimo de votos que representem metade mais uma das frações ideais do respectivo terreno.

§ 1º. Rejeitada a proposta de reconstrução, a mesma assembleia, ou outra para este fim convocada, de-

cidirá, pelo mesmo quorum, do destino a ser dado ao terreno, e aprovará a partilha do valor do seguro entre os condôminos, sem prejuízo do que receber cada um pelo seguro facultativo de sua unidade.

§ 2º. Aprovada, a reconstrução será feita, guardados, obrigatoriamente, o mesmo destino, a mesma forma externa e a mesma disposição interna.

§ 3º. Na hipótese do parágrafo anterior, a minoria não poderá ser obrigada a contribuir para a reconstrução, caso em que a maioria poderá adquirir as partes dos dissidentes, mediante avaliação judicial, feita em vistoria.

Art. 15. Na hipótese de que trata o § 3º do artigo antecedente, a maioria poderá ser adjudicada, por sentença, as frações ideais da minoria.

§ 1º. Como condição para o exercício da ação prevista neste artigo, com a inicial, a maioria oferecerá e depositará, à disposição do Juiz, as importâncias arbitradas na vistoria para avaliação, prevalecendo as de eventual desempate.

§ 2º. Feito o depósito de que trata o parágrafo anterior, o Juiz, liminarmente, poderá autorizar a adjudicação à maioria, e a minoria poderá levantar as importâncias depositadas; o Oficial de Registro de Imóveis, nestes casos, fará constar do registro que a adjudicação foi resultante de medida liminar.

§ 3º. Feito o depósito, será expedido o mandado de citação, com o prazo de dez dias para a contestação, vetado.

§ 4º. Se não contestado, o Juiz, imediatamente, julgará o pedido.

§ 5º. Se contestado o pedido, seguirá o processo o rito ordinário.

§ 6º. Se a sentença fixar valor superior ao da avaliação feita na vistoria, o condomínio em execução restituirá à minoria a respectiva diferença, acrescida de juros de mora à razão de 1% ao mês, desde a data da concessão de eventual liminar, ou pagará o total devido, com os juros da mora a contar da citação.

§ 7º. Transitada em julgado a sentença, servirá ela de título definitivo para a maioria, que deverá registrá-la no Registro de Imóveis.

§ 8º. A maioria poderá pagar e cobrar da minoria, em execução de sentença, encargos fiscais necessários à adjudicação definitiva a cujo pagamento se recusar a minoria.

Art. 16. Em caso de sinistro que destrua menos de dois terços da edificação, o síndico promoverá o recebimento do seguro e a reconstrução ou os reparos nas partes danificadas.

Art. 17. Em caso de condenação da edificação pela autoridade pública, ou ameaça de ruína, pelo voto dos condôminos que representem mais de dois terços das quotas ideais do respectivo terreno poderá ser decidida a sua demolição e reconstrução.

Parágrafo único. A minoria não fica obrigada a contribuir para as obras, mas assegura-se a maioria o direito de adquirir as partes dos dissidentes, mediante avaliação judicial, aplicando-se o processo previsto no art. 15.

Art. 18. Em caso de desapropriação parcial de uma edificação ou de um conjunto de edificações, serão indenizados os proprietários das unidades expropriadas, ingressando no condomínio a entidade expropriante, que se sujeitará às disposições desta Lei e se submeterá às da Convenção do condomínio e do Regulamento Interno.

Parágrafo único. VETADO.

CAPÍTULO V

Utilização da Edificação ou do Conjunto de Edificações

Art. 19. Cada condômino tem o direito de usar e fruir, com exclusividade, de sua unidade autônoma, segundo suas conveniências e interesses, condicionados, umas e outras, às normas de boa vizinhança, e poderá usar as partes e coisas comuns, de maneira a não causar dano ou incômodo aos demais condôminos ou moradores, nem obstáculo ou embaraço ao bom uso das mesmas partes por todos.

Parágrafo único. VETADO.

Art. 20. Aplicam-se ao ocupante do imóvel, a qualquer título, todas as obrigações referentes ao uso, fruição e destino da unidade.

Art. 21. A violação de qualquer dos deveres estipulados na Convenção sujeitará o infrator à multa fixada na própria Convenção ou no Regulamento Interno, sem prejuízo da responsabilidade civil ou criminal que, no caso, couber.

Parágrafo único. Compete ao síndico a iniciativa do processo e a cobrança da multa, por via executiva,

em benefício do condomínio, e, em caso de emitir-se ele, a qualquer condômino.

CAPÍTULO VI

Da Administração do Condomínio

Art. 22. Será eleito, na forma prevista pela Convenção, um síndico do condomínio, cujo mandato não poderá exceder de 2 anos, permitida a reeleição.

§ 1º Compete ao síndico:

a) representar, ativa e passivamente, o condomínio, em juízo ou fora dele, e praticar os atos de defesa dos interesses comuns, nos limites das atribuições conferidas por esta Lei ou pela Convenção;

b) exercer a administração interna da edificação ou do conjunto de edificações, no que respeita à sua vigilância, moralidade e segurança, bem como aos serviços que interessam a todos os moradores;

c) praticar os atos que lhe atribuem as leis, a Convenção e o Regulamento Interno;

d) impor as multas estabelecidas na Lei, na Convenção ou no Regulamento Interno;

e) cumprir e fazer cumprir a Convenção e o Regulamento Interno, bem como executar e fazer executar as deliberações da assembleia;

f) prestar contas à assembleia dos condôminos.

§ 2º As funções administrativas podem ser delegadas a pessoas de confiança do síndico, e sob a sua inteira responsabilidade, mediante aprovação da assembleia geral dos condôminos.

§ 3º A Convenção poderá estipular que dos atos do síndico cabia recurso para a assembleia, convocada pelo interessado.

§ 4º Ao síndico, que poderá ser condômino ou pessoa física ou jurídica estranha ao condomínio, será fixada a remuneração pela mesma assembleia que o eleger, salvo se a Convenção dispuser diferentemente.

§ 5º O síndico poderá ser destituído, pela forma e sob as condições previstas na Convenção, ou, no silêncio desta, pelo voto de dois terços dos condôminos presentes, em assembleia geral especialmente convocada.

§ 6º A Convenção poderá prever a eleição de subsíndicos, definindo-lhes atribuições e fixando-lhes o man-

dato, que não poderá exceder de 2 anos, permitida a reeleição.

Art. 23. Será eleito, na forma prevista na Convenção, um Conselho Consultivo, constituído de três condôminos, com mandatos que não poderão exceder de 2 anos, permitida a reeleição.

Parágrafo único. Funcionará o Conselho como órgão consultivo do síndico, para assessorá-lo na solução dos problemas que digam respeito ao condomínio, podendo a Convenção definir suas atribuições específicas.

CAPÍTULO VII

Da Assembleia Geral

Art. 24. Haverá, anualmente, uma assembleia geral ordinária dos condôminos, convocada pelo síndico na forma prevista na Convenção, à qual compete, além das demais matérias inscritas na ordem do dia, aprovar, por maioria dos presentes, as verbas para as despesas de condomínio, compreendendo as de conservação da edificação ou conjunto de edificações, manutenção de seus serviços e correlatas.

§ 1º As decisões da assembleia, tomadas, em cada caso, pelo quorum que a Convenção fixar, obrigam todos os condôminos.

§ 2º O síndico, nos oito dias subsequentes à assembleia, comunicará aos condôminos o que tiver sido deliberado, inclusive no tocante à previsão orçamentária, o rateio das despesas, e promoverá a arrecadação, tudo na forma que a Convenção previr.

§ 3º Nas assembleias gerais, os votos serão proporcionais às frações ideais do terreno e partes comuns, pertencentes a cada condômino, salvo disposição diversa da Convenção.

Art. 25. Ressalvado o disposto no § 3º do art. 22, poderá haver assembleias gerais extraordinárias, convocadas pelo síndico ou por condôminos que representem um quarto, no mínimo, do condomínio, sempre que o exigirem os interesses gerais.

Parágrafo único. Salvo estipulação diversa da Convenção, esta só poderá ser modificada em assembleia geral extraordinária, pelo voto mínimo de condôminos que representem 2/3 do total das frações ideais.

Art. 26. VETADO.

Art. 27. Se a Assembleia não se reunir para exercer qualquer dos po-

dêres que lhe competem, 15 dias após o pedido de convocação, o Juiz decidirá a respeito, mediante requerimento dos interessados.

TÍTULO II

DAS INCORPORAÇÕES

CAPÍTULO I

Disposições Gerais

Art. 28. As incorporações imobiliárias, em todo o território nacional, reger-se-ão pela presente Lei.

Parágrafo único. Para efeito desta Lei, considera-se incorporação imobiliária a atividade exercida com o intuito de promover e realizar a construção, para alienação total ou parcial, de edificações ou conjunto de edificações compostas de unidades autônomas, VETADO.

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

Parágrafo único. Presume-se a vinculação entre a alienação das frações do terreno e o negócio de construção, se, ao ser contratada a venda, ou promessa de venda ou de cessão das frações de terreno, já houver sido aprovado e estiver em vigor, ou pender de aprovação de autoridade administrativa, o respectivo projeto de construção, respondendo o alienante como incorporador.

Art. 30. Estende-se a condição de incorporador aos proprietários e titulares de direitos aquisitivos que contratem a construção de edifícios que se destinem a constituição em condomínio, sempre que iniciarem as alienações antes da conclusão das obras.

Art. 31. A iniciativa e a responsabilidade das incorporações imobiliárias

rias caberão ao incorporador, que somente poderá ser:

a) o proprietário do terreno, o promitente comprador, o cessionário deste ou promitente cessionário com título que satisfaça os requisitos da alínea a do art. 32;

b) o construtor (Decreto número 23.569, de 11-12-33, e 3.995, de 31 de dezembro de 1941, e Decreto-lei número 8.620, de 10 de janeiro de 1943) ou corretor de imóveis (Lei nº 4.116, de 27-8-62).

§ 1º No caso da alínea b, o incorporador será investido, pelo proprietário do terreno, o promitente comprador e cessionário deste ou o promitente cessionário, de mandato outorgado por instrumento público, onde se faça menção expressa desta Lei e se transcreva o disposto no § 4º, do art. 35, para concluir todos os negócios tendentes à alienação das frações ideais de terreno, mas se obrigará pessoalmente pelos atos que praticar na qualidade de incorporador.

§ 2º Nenhuma incorporação poderá ser proposta à venda sem a indicação expressa do incorporador, devendo também seu nome permanecer indicado ostensivamente no local da construção.

§ 3º Toda e qualquer incorporação, independentemente da forma por que seja constituída, terá um ou mais incorporadores solidariamente responsáveis, ainda que em fase subordinada a período de carência, referido no art. 34.

CAPÍTULO II

Das Obrigações e Direitos do Incorporador

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

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

b) certidões negativas de impostos federais, estaduais e municipais, de

proteção de títulos de ações civis e criminais e de ônus reais relativamente ao imóvel, aos alienantes do terreno e ao incorporador;

c) histórico dos títulos de propriedade do imóvel, abrangendo os últimos 20 anos, acompanhado de certidão dos respectivos registros;

d) projeto de construção devidamente aprovado pelas autoridades competentes;

e) cálculo das áreas das edificações, discriminando, além da global, a das partes comuns, e indicando, cada tipo de unidade a respectiva metragem de área construída;

f) certidão negativa de débito para com a Previdência Social, quando o titular de direitos sobre o terreno for responsável pela arrecadação das respectivas contribuições;

g) memorial descritivo das especificações da obra projetada, segundo modelo a que se refere o inciso IV, do art. 53, desta Lei;

h) avaliação do custo global da obra, atualizada à data do arquivamento, calculada de acordo com a norma do inciso III, do art. 53 com base nos custos unitários referidos no art. 51, discriminando-se, também, o custo de construção de cada unidade, devidamente autenticada pelo profissional responsável pela obra;

i) discriminação das frações ideais de terreno com as unidades autônomas que a elas corresponderão;

j) minuta da futura Convenção de condomínio que regerá a edificação ou o conjunto de edificações;

l) declaração em que se defina a parcela do preço de que trata o inciso II, do art. 39;

m) certidão do instrumento público de mandato, referido no § 1º do artigo 31;

n) declaração expressa em que se fixe, se houver, o prazo de carência (art. 34);

o) atestado de idoneidade financeira, fornecido por estabelecimento de crédito que opere no País há mais de cinco anos.

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

§ 2º Os contratos de compra e venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de unidades autô-

nomas, serão também averbáveis à margem do registro de que trata este artigo.

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

§ 4º O Registro de Imóveis dará certidão ou fornecerá, a quem o solicitar, cópia fotostática, heliográfica, termofar, microfilmagem ou outra equivalente, dos documentos especificados neste artigo, ou autenticará cópia apresentada pela parte interessada.

§ 5º A existência de ônus fiscais ou reais, salvo os impeditivos de alienação, não impedem o registro, que será feito com as devidas ressalvas, mencionando-se, em todos os documentos, extraídos do registro, a existência e a extensão dos ônus.

§ 6º Os Oficiais de Registro de Imóveis terão 15 dias para apresentar, por escrito, todas as exigências que julgarem necessárias ao arquivamento, e, satisfeitas as referidas exigências, terão o prazo de 15 dias para fornecer certidão, relacionando a documentação apresentada, e devolver, autenticadas, as segundas vias da mencionada documentação, com exceção dos documentos públicos. Em casos de divergência, o Oficial levantará a dúvida segundo as normas processuais aplicáveis.

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

Art. 33 O registro da incorporação será válido pelo prazo de 120 dias, findo o qual, se ela ainda não se houver concretizado, o incorporador só poderá negociar unidades depois de atualizar a documentação a que se refere o artigo anterior, revalidando o registro por igual prazo.

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 anos, a contar do término final do prazo de carência, 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 "l", 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 estabelecidas, 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, resguardado o direito de regresso sobre eles, dispensando-se, então, do cumprimento da obrigação fixada no caput deste artigo.

§ 4º Descumprida pelo incorporador e pelo mandante 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 consequente 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 Ressalvado o disposto no artigo 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, reajustado 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 comprometer-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 à 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, deverão ser discriminados em todos os documentos de ajuste:

I — a parcela que, se houver, será paga em dinheiro;

II — a quota-parte da área das unidades a serem entregues em pagamento do terreno que corresponderá a cada uma das unidades, a qual deverá ser expressa em metros quadrados.

Parágrafo único. Deverá constar, também, de todos os documentos de ajuste, se o alienante do terreno ficou ou não sujeito a qualquer prestação ou encargo.

Art. 40 No caso de rescisão de contrato de alienação do terreno ou de fração ideal, ficarão rescindidas as cessões ou promessas de cessão de direitos correspondentes à aquisição do terreno.

§ 1º Nesta hipótese, consolidar-se-á, no alienante em cujo favor se opera a resolução, o direito sobre a construção porventura existente.

§ 2º No caso do parágrafo anterior, cada um dos ex-titulares de direito à aquisição de unidades autônomas haverá do mencionado alienante o valor da parcela de construção que haja adicionado à unidade, salvo se a rescisão houver sido causada pelo ex-titular.

§ 3º Na hipótese dos parágrafos anteriores, sob pena de nulidade, não poderá o alienante em cujo favor se operou a resolução voltar a negociar seus direitos sobre a unidade autônoma, sem a prévia indenização aos titulares, de que trata o § 2º.

§ 4º No caso do parágrafo anterior, se os ex-titulares tiverem de recorrer à cobrança judicial da que lhes for devido, somente poderão garantir o seu pagamento a unidade e respectiva fração de terreno objeto do presente artigo.

Art. 41 Quando as unidades imobiliárias forem contratadas pelo incorporador por preço global compreendendo quota de terreno e construção, inclusive com parte do pagamento após a entrega da unidade, discriminar-se-ão, no contrato, o preço da

quota de terreno e o da construção.

§ 1º Poder-se-á estipular que, na hipótese de o adquirente atrasar o pagamento de parcela relativa a construção, os efeitos da mora recairão não apenas sobre a aquisição da parte construída, mas, também, sobre a fração ideal de terreno, ainda que esta tenha sido totalmente paga.

§ 2º Poder-se-á também estipular que, na hipótese de o adquirente atrasar o pagamento da parcela relativa à fração ideal de terreno, os efeitos da mora recairão não apenas sobre a aquisição da fração ideal, mas, também, sobre a parte construída, ainda que totalmente paga.

Art. 42 No caso de rescisão do contrato relativo à fração ideal de terreno e partes comuns, a pessoa em cujo favor se tenha operado a resolução sub-rogar-se-á nos direitos e obrigações contratualmente atribuídos ao inadimplente, com relação a construção.

Art. 43 Quando o incorporador contratar a entrega da unidade a prazo e preços certos, determinados ou determináveis, mesmo quando pessoa física, ser-lhe-ão impostas as seguintes normas:

I — informar obrigatoriamente aos adquirentes, por escrito, no mínimo de seis em seis meses, o estado da obra;

II — responder civilmente pela execução da incorporação devendo indenizar os adquirentes ou compromissários, dos prejuízos que a estes advierem do fato de não se concluir a edificação ou de se retardar injustificadamente a conclusão das obras, cabendo-lhe ação regressiva contra o construtor, se for o caso e se a este couber a culpa;

III — em caso de falência do incorporador, pessoa física ou jurídica, e não ser possível a maioria prosseguir na construção das edificações, os subscritores ou candidatos à aquisição de unidades serão credores privilegiados pelas quantias que houverem pago ao incorporador, respondendo subsidiariamente os bens pessoais deste;

IV — é vedado ao incorporador alterar o projeto, especialmente no que se refere à unidade do adquirente e às partes comuns, modificar as especifica-

ções, ou desviar-se do plano da construção, salvo autorização unânime dos interessados ou exigência legal;

V — não poderá modificar as condições de pagamento nem reajustar o preço das unidades, ainda no caso de elevação dos preços dos materiais e da mão-de-obra, salvo se tiver sido expressamente ajustada a faculdade de reajustamento, procedendo-se, então, nas condições estipuladas.

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

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.

Art. 45 É lícito ao incorporador recolher o imposto do selo devido, mediante apresentação dos contratos preliminares, até 10 dias a contar do vencimento do prazo de carência a que se refere o art. 34, extinta a obrigação se, dentro deste prazo, for denunciada a incorporação.

Art. 46 Quando o pagamento do imposto sobre lucro imobiliário e respectivos acréscimos e adicionais for de responsabilidade do vendedor do terreno, será lícito ao adquirente reter o pagamento das últimas prestações anteriores à data-limite em que é lícito pagar, sem reajuste, o refe-

rido imposto e os adicionais, caso o vendedor não apresente a quitação até 14 dias antes do vencimento das prestações cujo pagamento torne inferior ao débito fiscal a parte do preço a ser ainda paga até a referida data-limite.

Parágrafo único. No caso de retenção pelo adquirente, esse ficará responsável para todos os efeitos perante o Fisco, pelo recolhimento do tributo, adicionais e acréscimos, inclusive pelos reajustamentos que vier a sofrer o débito fiscal, (VETADO).

Art. 47 Quando se fixar no contrato que a obrigação do pagamento do imposto sobre lucro imobiliário, acréscimos e adicionais devidos pelo alienante é transferida ao adquirente, dever-se-á explicitar o montante que tal obrigação atingiria, se sua satisfação se desse na data da escritura.

§ 1º Neste caso, o adquirente será tido, para todos os efeitos, como responsável perante o Fisco.

§ 2º Havendo parcela restitível, a restituição será feita ao adquirente e, se for o caso em nome deste serão emitidas as obrigações do Tesouro Nacional a que se refere o art. 4º da Lei nº 4.357, de 16.7.64.

§ 3º Para efeitos fiscais, não importará em aumento do preço de aquisição a circunstância de obrigarse o adquirente ao pagamento do imposto sobre lucro mobiliário, seus acréscimos e adicionais.

CAPITULO III

Da Construção de Edificação em Condomínio

Seção I

Da Construção em Geral

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

§ 2º O Projeto e o memorial descritivo das edificações farão parte integrante e complementar do contrato.

§ 2º Do contrato deverá constar o prazo da entrega das obras e as con-

dições e formas de sua eventual prorrogação.

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

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

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

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

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

Art. 50 Será designada no contrato de construção, ou eleita em assembleia especial devidamente convocada antes do início da obra, uma Comissão de Representantes composta de 3 membros pelo menos, escolhidos entre os contratantes, no caso do art. 43 em tudo que interessar ao bom andamento da obra.

§ 1º Uma vez eleita a Comissão, cuja constituição se comprovará com a ata da assembleia, devidamente inscrita no Registro de Títulos e Documentos, esta ficará de pleno direito investida dos poderes necessários para exercer todas as atribuições e praticar todos os atos que esta Lei e o contrato de construção lhe deferirem, sem necessidade de instrumento especial outorgado pelos contratantes ou se for o caso, pelos que se sub-rogarem nos direitos e obrigações destes.

§ 2º A assembleia poderá revogar, pela maioria absoluta dos votos dos contratantes, qualquer decisão da Comissão, ressalvados os direitos de terceiros quanto aos efeitos já produzidos.

§ 3º Respeitados os limites constantes desta Lei, o contrato poderá discriminar as atribuições da Comissão e deverá dispor sobre os mandatos de seus membros, sua destituição e a forma de preenchimento das vagas eventuais, sendo lícita a estipulação de que o mandato conferido a qualquer membro, no caso de sub-rogação de seu contrato a terceiros, se tenha por transferido, de pleno direito, ao sub-rogatário, salvo se este não o aceitar.

§ 4º Nas incorporações em que o número de contratantes de unidades for igual ou inferior a 3 a totalidade deles exercerá, em conjunto as atribuições que esta Lei confere à Comissão, aplicando-se, no que couber, o disposto nos parágrafos anteriores.

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

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

Art. 52 Cada contratante da construção só será admitido na posse de sua unidade se estiver em dia com as obrigações assumidas, inclusive as relativas à construção exercendo o construtor e o condomínio até então, o direito de retenção sobre a respectiva unidade; no caso do art. 43 este direito será exercido pelo incorporador.

Art. 53 O Poder Executivo, através do Banco Nacional de Habitação, promoverá a celebração de contratos com a Associação Brasileira de Normas Técnicas (A.B.N.T.), no sentido de que esta, tendo em vista o disposto na Lei nº 4.150, de novembro de 1962, prepare, no prazo má-

ximo de 120 dias, normas que estabeleçam, para cada tipo de prédio que padronizar:

I — critérios e normas para cálculo de custos unitários de construção, para uso dos sindicatos, na forma do art. 54;

II — critérios e normas para execução de orçamentos de custo de construção, para fins de disposto no artigo 59;

III — critérios e normas para a avaliação de custo global de obra, para fins da alínea h, do art. 32;

IV — modelo de memorial descritivo dos acabamentos de edificação, para fins do disposto no art. 32.

V — critério para entrosamento entre o cronograma das obras e o pagamento das prestações, que poderá ser introduzido nos contratos de incorporação inclusive para o efeito de aplicação do disposto no § 2º do art. 48.

§ 1º O número de tipos padronizados deverá ser reduzido e na fixação se atenderá primordialmente:

a) o número de pavimentos e a existência de pavimentos especiais (subsolo, pilotis etc);

b) o padrão da construção (baixo, normal, alto), tendo em conta as condições de acabamento, a qualidade dos materiais empregados, os equipamentos, o número de elevadores e as inovações de conforto;

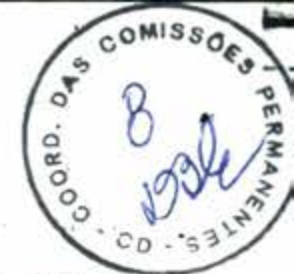
c) as áreas de construção.

§ 2º Para custear o serviço a ser feito pela A.B.N.T., definido neste artigo, fica autorizado o Poder Executivo a abrir um crédito especial no valor de Cr\$ 10.000.000,00 (dez milhões de cruzeiros), em favor do Banco Nacional de Habitação, vinculado a este fim, podendo o Banco adiantar a importância à A.B.N.T., se necessário.

§ 3º No contrato a ser celebrado com a A.B.N.T., estipular-se-á a atualização periódica das normas previstas neste artigo, mediante remuneração razoável.

Art. 54 Os sindicatos estaduais da indústria da construção civil ficam obrigados a divulgar mensalmente, até o dia 5 de cada mês, os custos unitários de construção a serem adotados nas respectivas regiões jurisdicionais calculados com observância dos critérios e normas a que se refere o inciso I, do artigo anterior.

§ 1º O sindicato estadual que deixar de cumprir a obrigação prevista



neste artigo deixará de receber dos cofres públicos, enquanto perdurar a omissão qualquer subvenção ou auxílio que pleiteie ou a que tenha direito.

§ 2º Na ocorrência de omissão de sindicato estadual, o construtor usará os índices fixados por outro sindicato estadual, em cuja região os custos de construção mais lhe pareçam aproximados dos da sua.

§ 3º Os orçamentos ou estimativas baseados nos custos unitários a que se refere este artigo só poderão ser considerados atualizados, em certo mês, para os efeitos desta Lei, se baseados em custos unitários relativos ao próprio mês ou a um dos dois meses anteriores.

Seção II

Da Construção por Empreitada

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

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

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

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

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

§ 5º No contrato deverá ser mencionado o montante do orçamento atualizado da obra, calculado de acordo com as normas do inciso III, do art. 53, com base nos custos unitários referidos no art. 51, quando o preço estipulado for inferior ao mesmo.

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

Art. 56 Em toda a publicidade ou propaganda escrita, destinada a promover a venda de incorporação com construção pelo regime de empreitada reajustável, em que conste preço, serão discriminados explicitamente o preço da fração ideal do terreno e o preço da construção, com indicação expressa da reajustabilidade.

§ 1º As mesmas indicações deverão constar em todos os papéis utilizados para a realização da incorporação, tais como cartas, propostas, escrituras, contratos e documentos semelhantes.

§ 2º Esta exigência será dispensada nos anúncios "classificados" dos jornais.

Art. 57 Ao construtor que contratar, por empreitada a preço fixo, uma obra de incorporação, aplicar-se-á, no que couber, o disposto nos itens II, II, IV, (VETADO) e VI, do art. 43.

Seção III

Da Construção por Administração

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

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

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

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

§ 1º — Nos contratos lavrados até o término das fundações, este montan-

te não poderá ser inferior ao da estimativa atualizada, a que se refere o § 3º, do art. 54.

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

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

Art. 60. As revisões da estimativa de custo da obra serão efetuadas, pelo menos semestralmente, em comum entre a Comissão de Representantes e o construtor. O contrato poderá estipular que, em função das necessidades da obra sejam alteráveis os esquemas de contribuições quanto ao total, ao número, ao valor e à distribuição no tempo das prestações.

Parágrafo único. Em caso de majoração de prestações, o novo esquema deverá ser comunicado aos contratantes, com antecedência mínima de 45 dias da data em que deverão ser efetuados os depósitos das primeiras prestações alteradas.

Art. 61. A Comissão de Representantes terá poderes para, em nome de todos os contratantes e na forma prevista no contrato:

a) examinar os balancetes organizados pelos construtores, dos recebimentos e despesas do condomínio dos contratantes, aprová-los ou impugná-los, examinando a documentação respectiva;

b) fiscalizar concorrências relativas às compras dos materiais necessários à obra ou aos serviços a ela pertinentes;

c) contratar, em nome do condomínio, com qualquer condômino, modificações por ele solicitadas em sua respectiva unidade, a serem administradas pelo construtor, desde que não prejudiquem unidade de outro condômino e não estejam em desacordo com o parecer técnico do construtor;

d) fiscalizar a arrecadação das contribuições destinadas à construção;

e) exercer as demais obrigações inerentes a sua função representativa dos contratantes e fiscalizadora da construção e praticar todos os atos necessários ao funcionamento regular do condomínio.

Art. 62. Em toda publicidade ou propaganda escrita, destinada a pro-

mover a venda de incorporação com construção pelo regime de administração em que conste preço, serão discriminados explicitamente o preço da fração ideal de terreno e o montante do orçamento atualizado do custo da construção na forma dos artigos 59 e 60, com a indicação do mês a que se refere o dito orçamento e do padrão padronizado a que se vincule o mesmo.

§ 1º — As mesmas indicações deverão constar em todos os papéis utilizados para a realização da incorporação, tais como cartas, propostas, escrituras, contratos e documentos semelhantes.

§ 2º — Esta exigência será dispensada nos anúncios "classificados" dos jornais.

CAPÍTULO IV

Das Infrações

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

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

§ 2º — Se o maior lance obtido for inferior ao desembolso efetuado pelo incumprimento, para a quota do terreno e a construção, despesas acarretadas e as percentagens expressas no parágrafo seguinte, a realização de nova praça no prazo estipulado no contrato. Nesta segunda praça, será

arrelto o maior lance apurado, ainda que inferior àquele total, VERADO.

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

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

§ 5º. — Para os fins das medidas estipuladas neste artigo, a Comissão de Representantes ficará investida de mandato irrevogável, isento do imposto do selo, na vigência do contrato geral de construção da obra, com poderes necessários para, em nome do condomínio inadimplente, efetuar as citadas transações, podendo para este fim fixar preços, ajustar condições, sub-rogar o arrematante nos direitos e obrigações decorrentes do contrato de construção e da quota de terreno e construção; outorgar as competentes escrituras e contratos, receber preços, dar quitações; imitar o arrematante na posse do imóvel; transmitir domínio, direito e ação; responder pela evicção; receber citação, propor e variar de ações; e também dos poderes *ad iudicia*, a serem subestabelecidos a advogado legalmente habilitado;

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 1º. — Incorrem na mesma pena:

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

II — o incorporador, o corretor e o construtor individuais, bem como os diretores ou gerentes de empresa coletiva, incorporadora, corretora ou construtora que usar, ainda que a ti-

tulo de empréstimo, em proveito próprio ou de terceiro bens ou haveres destinados a incorporação contratada por administração, sem prévia autorização dos interessados.

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

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

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

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

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

IV — VETADO.

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

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

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

Parágrafo único. No caso de contratos relativos a incorporações, de que não participe o incorporador, responderão solidariamente pelas faltas capituladas neste artigo o construtor, o corretor, o proprietário ou titular de direitos aquisitivos do terreno, desde que figurem no contrato, com direito regressivo sobre o incorporador, se as faltas cometidas lhe forem imputáveis.

CAPITULO V

Das Disposições Finais e Transitórias

Art. 67. Os contratos poderão consignar exclusivamente as cláusulas,

térmo ou condições variáveis ou específicas.

§ 1º. — As cláusulas comuns a todos os adquirentes não precisarão figurar expressamente nos respectivos contratos.

§ 2º. — Os contratos no entanto, consignarão obrigatoriamente que as partes contratantes, adotem e se comprometam a cumprir as cláusulas, termos e condições contratuais a que se refere o parágrafo anterior, sempre transcritas, *verbo ad verbum* no respectivo cartório ou ofício, mencionando, inclusive, o número do livro e das folhas do competente registro.

§ 3º. Aos adquirentes, ao receberem os respectivos instrumentos, será obrigatoriamente entregue cópia impressa ou mimeografada, autenticada, do contrato-padrão, contendo as cláusulas, termos e condições referidas no § 1º deste artigo.

§ 4º. Os cartórios de Registro de Imóveis, para os devidos efeitos, receberão dos incorporadores, autenticadamente, o instrumento a que se refere o parágrafo anterior.

Art. 68. Os proprietários ou titulares de direito aquisitivo sobre as terras rurais ou os terrenos onde pretendam construir ou mandar construir habitações isoladas para aliená-las antes de concluídas, mediante pagamento do preço a prazo, deverão, previamente, satisfazer às exigências constantes no art. 32, ficando sujeitos ao regime instituído nesta Lei para os incorporadores, no que lhes for aplicável.

Art. 69. O Poder Executivo baixará, no prazo de 90 dias, regulamento sobre o registro no Registro de Imóveis VETADO

Art. 70. A presente lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogados o Decreto nº 5.481, de 25 de junho de 1938 e quaisquer disposições em contrário.

Brasília, 16 de dezembro de 1954;
143ª da Independência e 76ª da República.

H. CASTELLO BRANCO

Milton Soares Campos



MENSAGEM Nº 069, de 1984, do Poder Executivo

EXCELENTÍSSIMOS SENHORES MEMBROS DO CONGRESSO NACIONAL:

Nos termos do artigo 51 da Constituição Federal, tenho a honra de submeter à elevada deliberação de Vossas Excelências, acompanhado de Exposição de Motivos dos Senhores Ministro de Estado da Justiça e Secretário Executivo Orientador e Coordenador do Programa Nacional de Desburocratização, o anexo projeto de lei que "dispõe sobre os requisitos para a lavratura de escrituras públicas e dá outras providências".

Brasília, em 28 de fevereiro de 1984.

João Figueiredo



E.M. nº 0020

Em 02 de dezembro de 1983

Excelentíssimo Senhor Presidente da República

Consoante as diretrizes do Programa Nacional de Desburocratização, temos a honra de submeter à consideração de Vossa Excelência anteprojeto de lei, que dispõe sobre a simplificação dos requisitos para a lavratura de escrituras públicas.

2. Até o advento da Emenda Constitucional nº 7, de 13 de abril de 1977, a competência legislativa referente ao assunto era atribuída aos Estados, o que ensejava multiplicidade de procedimentos e de exigências de caráter formal, acarretando ônus e inconvenientes aos usuários de serviços notariais.

3. A Emenda Constitucional nº 7, dando nova redação à alínea e do item XVII do art. 8º da Constituição, outorgou competência à União para legislar sobre tabelionatos, abrindo ensejo a que se cogitasse do aperfeiçoamento e simplificação dos atos notariais, admitindo apenas que os Estados possam legislar supletivamente sobre o assunto, conforme estabeleceu o parágrafo único do referido artigo.

4. Com esse objetivo, e acolhendo, inclusive, sugestões oferecidas por tabeliães, foi elaborado o incluso anteprojeto de lei, cujo artigo 1º veda a exigência de documentos, que não os expressamente determinados por lei, para a lavratura de atos

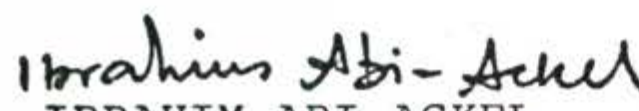
notariais e respectivo registro, inclusive quando se tratar de imóveis.

5. Destina-se a norma a impedir que, para atender a interesses de terceiros, os cartórios sejam obrigados a exigir dos interessados certidões e outros documentos, não previstos em lei, que oneram as partes envolvidas sem lhes trazer qualquer proveito. Propõe-se ainda, no § 1º, a simples consignação dos documentos apresentados, uma vez que o arquivamento desses documentos nos cartórios já é obrigatório por determinação das Corregedorias de Justiça. Não há necessidade, assim, da transcrição do inteiro teor das certidões, guias, alvarás e outros documentos. O § 3º permite que o arquivamento de documentos, no cartório, se faça por cópia, conferida com o original pelo tabelião. No mesmo artigo, o § 2º possibilita o registro da apresentação voluntária de documentos não exigidos para o ato, mas que as partes entendam conveniente que neste fiquem consignados.

6. Medida de grande alcance é a prevista no § 4º do artigo 1º que unifica, para fins de lavratura de atos notariais, o prazo de validade das certidões e documentos exigidos em lei. Esse prazo será de, no mínimo, 180 (cento e oitenta) dias, contados da data de expedição do documento ou certidão.

7. O propósito do artigo 2º é permitir substancial economia de tempo e evitar erros de transcrição, que costumam dificultar o processo de registro, implicando na freqüente retificação do ato notarial.

Na convicção de que o anteprojeto de lei em anexo virá proporcionar benefícios a todos que se utilizam da lavratura de instrumentos públicos, temos a honra de submetê-lo a superior consideração de Vossa Excelência, renovando, nesta oportunidade, nossos protestos de profundo respeito.


IBRAHIM ABI-ACKEL
Ministro da Justiça


JOÃO GERALDO PIQUET CARNEIRO
Secretário Executivo
Orientador e Coordenador do Programa
Nacional de Desburocratização



Aviso nº 094 -SUPAR/84.

Em 28 de fevereiro de 1984.

Excelentíssimo Senhor Primeiro Secretário:

Tenho a honra de encaminhar a essa Secretaria a Mensagem do Excelentíssimo Senhor Presidente da República, acompanhada de Exposição de Motivos dos Senhores Ministro de Estado da Justiça e Secretário Executivo Orientador e Coordenador do Programa Nacional de Desburocratização, relativa a projeto de lei que "dispõe sobre os requisitos para a lavratura de escrituras públicas e dá outras providências".

Aproveito a oportunidade para renovar a Vossa Excelência protestos de elevada estima e consideração.

JOÃO LEITÃO DE ABREU
Ministro Chefe do Gabinete Civil

A Sua Excelência o Senhor
Deputado FERNANDO LYRA
DD. Primeiro Secretário da Câmara dos Deputados
BRASÍLIA-DF.

CÂMARA DOS DEPUTADOS

PROJETO DE LEI Nº 3.014-A, DE 1984

(DO PODER EXECUTIVO)

MENSAGEM Nº 069/84



Dispõe sobre os requisitos para a lavratura de escrituras públicas e dá outras providências; tendo parecer, da Comissão de Constituição e Justiça, pela constitucionalidade, juridicidade, técnica legislativa e, no mérito, pela aprovação, com Substitutivo.

(PROJETO DE LEI Nº 3.014, de 1984, a que se refere o parecer)



CÂMARA DOS DEPUTADOS

PROJETO DE LEI N.º 3.014, de 1984

(Do Poder Executivo)

MENSAGEM N.º 069/84

Dispõe sobre os requisitos para a lavratura de escrituras públicas e dá outras providências.

(A Comissão de Constituição e Justiça.)

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1.º É vedado exigir, para a lavratura de atos notariais e respectivo registro, inclusive quando se tratar de imóveis, a apresentação de certidões ou outros documentos que não os expressamente determinados por lei.

§ 1.º O tabelião consignará, no ato notarial, a apresentação ou exibição dos documentos exigidos por lei, dispensada a sua transcrição, e providenciará, a seguir, o seu arquivamento em cartório.

§ 2.º Quando qualquer das partes interessadas apresentar ou exibir documentos que, embora pertinentes, não estejam incluídos entre os exigíveis, de acordo com este artigo, o tabelião, se a parte o solicitar, adotará o procedimento previsto no parágrafo anterior.

§ 3.º O arquivamento a que se refere o § 1.º poderá ser feito por cópia, conferida com o original pelo tabelião.

§ 4.º Para os fins referidos neste artigo, as certidões ou documentos terão validade de, no mínimo, 180 (cento e oitenta) dias, contados da sua expedição.

Art. 2.º É dispensada, na escritura pública que versar sobre imóvel urbano edificado sob o regime da Lei n.º 4.591, de 16

de dezembro de 1964, e regularmente registrado ou matriculado no Registro de Imóveis, sua descrição e caracterização pormenorizada, desde que o interessado apresente certidão do registro ou matrícula contendo esses elementos, a qual ficará arquivada em cartório.

Parágrafo único. Na hipótese prevista neste artigo, o instrumento consignará, exclusivamente, o nome do logradouro, número do imóvel, bairro, cidade e Estado, bem como o número do correspondente registro ou matrícula no cartório do Registro de Imóveis.

Art. 3.º Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação.

Art. 4.º Revogam-se as disposições em contrário.

Brasília, de de 1984.

LEGISLAÇÃO CITADA

LEI N.º 4.591, DE 16 DE DEZEMBRO DE 1964

Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias.
O Presidente da República,

Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

TÍTULO I

Do Condomínio

Art. 1.º As edificações ou conjuntos de edificações, de um ou mais pavimentos, construídos sob a forma de unidades isola-



das entre si, destinadas a fins residenciais ou não-residenciais, poderão ser alienados, no todo ou em parte, objetivamente considerados, e constituirá, cada unidade, propriedade autônoma sujeita às limitações desta Lei.

§ 1.º Cada unidade será assinalada por designação especial, numérica ou alfabética, para efeitos de identificação e discriminação.

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

Art. 2.º Cada unidade com saída para a via pública, diretamente ou por processo de passagem comum, será sempre tratada como objeto de propriedade exclusiva, qualquer que seja o número de suas peças e sua destinação, inclusive (vetado) edifício-garagem, com ressalva das restrições que se lhe imponham.

Parágrafo único. (Vetado.)

Art. 3.º O terreno em que se levantam a edificação ou o conjunto de edificações e suas instalações, bem como as fundações, paredes externas, o teto, as áreas internas de ventilação, e tudo o mais que sirva a qualquer dependência de uso comum dos proprietários ou titulares de direito à aquisição de unidades ou ocupantes, constituirão condomínio de todos, e serão insuscetíveis de divisão, ou de alienação destacada da respectiva unidade. Serão, também, insuscetíveis de utilização exclusiva por qualquer condômino (vetado).

Art. 4.º A alienação de cada unidade, a transferência de direitos pertinentes à sua aquisição e a constituição de direitos reais sobre ela independem do consentimento dos condôminos (vetado.)

Parágrafo único. O adquirente de uma unidade responde pelos débitos do alienante, em relação ao condomínio, inclusive multas.

Art. 5.º O condomínio por meação de parede, soalhos, e tetos das unidades isoladas, regular-se-á pelo disposto no Código Civil, no que lhe for aplicável.

Art. 6.º Sem prejuízo do disposto nesta Lei, regular-se-á pelas disposições de direito comum o condomínio por quota ideal de mais de uma pessoa sobre a mesma unidade autônoma.

Art. 7.º 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 de cada unidade, sua identificação e discriminação, bem como a fração ideal sobre o terreno e partes comuns, atribuída a cada unidade, dispensando-se a descrição interna da unidade.

Art. 8.º Quando, em terreno onde não houver edificação, o proprietário, o promitente comprador, o cessionário deste ou o promitente cessionário sobre ele desejar erigir mais de uma edificação, observar-se-á também o seguinte:

a) em relação às unidades autônomas que se constituírem em casas térreas ou assobradadas, será discriminada a parte do terreno ocupada pela edificação e também aquela eventualmente reservada como de utilização exclusiva dessas casas, como jardim e quintal, bem assim a fração ideal de todo do terreno e de partes comuns, que corresponderá às unidades;

b) em relação às unidades autônomas que constituírem edifícios de dois ou mais pavimentos, será discriminada a parte do terreno ocupada pela edificação, aquela que eventualmente for reservada como de utilização exclusiva, correspondente às unidades do edifício, e ainda a fração ideal do todo do terreno e de partes comuns, que corresponderá a cada uma das unidades;

c) serão discriminadas as partes do total do terreno que poderão ser utilizadas em comum pelos titulares de direito sobre os vários tipos de unidades autônomas;

d) serão discriminadas as áreas que se constituírem em passagem comum para as vias públicas ou para as unidades entre si.

CAPÍTULO II

Da Convenção de Condomínio

Art. 9.º Os proprietários, promitentes compradores, cessionários ou promitentes cessionários dos direitos pertinentes à aquisição de unidades autônomas, em edificações a serem construídas, em construção ou já construídas, elaborarão, por escrito, a Convenção de condomínio, e deverão, também, por contrato ou por deliberação em assembléia, aprovar o Regimento Interno da edificação ou conjunto de edificações.

§ 1.º Far-se-á o registro da Convenção no Registro de Imóveis, bem como a averbação das suas eventuais alterações.

§ 2.º Considera-se aprovada, e obrigatória para os proprietários de unidades, promitentes compradores cessionários e promitentes cessionários, atuais e futuros, como para qualquer ocupante, a Convenção que reúna as assinaturas de titulares de direi-

tos que representem, no mínimo, 2/3 das frações ideais que compõem o condomínio.

§ 3.º Além de outras normas aprovadas pelos interessados, a Convenção deverá conter:

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

b) o destino das diferentes partes;

c) o modo de usar as coisas e serviços comuns;

d) encargos, forma e proporção das contribuições dos condôminos para as despesas de custeio e para as extraordinárias;

e) o modo de escolher o síndico e o Conselho Consultivo;

f) as atribuições do síndico, além das legais;

g) a definição da natureza gratuita ou remunerada de suas funções;

h) o modo e o prazo de convocação das assembleias gerais dos condôminos;

i) o **quorum** para os diversos tipos de votações;

j) a forma de contribuição para constituição de fundo de reserva;

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

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

Art. 10. É defeso a qualquer condômino:

I — alterar a forma externa da fachada;

II — decorar as partes e esquadrias externas com tonalidades ou cores diversas das empregadas no conjunto de edificação;

III — destinar a unidade a utilização diversa de finalidade do prédio, ou usá-la de forma nociva ou perigosa ao sossego, à salubridade e à segurança dos demais condôminos;

IV — embaraçar o uso das partes comuns.

§ 1.º O transgressor ficará sujeito ao pagamento de multa prevista na convenção ou no regulamento do condomínio, além de ser compelido a desfazer a obra ou abster-se da prática do ato, cabendo, ao síndico, com autorização judicial, mandar desmanchá-la, à custa do transgressor, se este não a desfizer no prazo que lhe for estipulado.

§ 2.º O proprietário ou titular de direito à aquisição de unidade poderá fazer obra

que ou modifique sua fachada, se obtiver a aquiescência da unidade dos condôminos.

Art. 11. Para efeitos tributários, cada unidade autônoma será tratada como prédio isolado, contribuindo o respectivo condômino, diretamente, com as importâncias relativas aos impostos e taxas federais, estaduais e municipais, na forma dos respectivos lançamentos.

CAPÍTULO III

Das Despesas do Condomínio

Art. 12. Cada condomínio concorrerá nas despesas do condomínio, recolhendo, nos prazos previstos na Convenção, a quota-parte que lhe couber em rateio.

§ 1.º Salvo disposição em contrário na Convenção, a fixação da quota no rateio corresponderá à fração ideal de terreno de cada unidade.

§ 2.º Cabe ao síndico arrecadar as contribuições competindo-lhe promover, por via executiva, a cobrança judicial das quotas atrasadas.

§ 3.º O condomínio que não pagar a sua contribuição no prazo fixado na Convenção fica sujeito ao juro moratório de 1% ao mês, e multa de até 20% sobre o débito, que será atualizado, se o estipular a Convenção, com a aplicação dos índices de correção monetária levantados pelo Conselho Nacional de Economia, no caso da mora por período igual ou superior a seis meses.

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

§ 5.º A renúncia de qualquer condômino aos seus direitos, em caso algum valerá como escusa para exonerá-lo de seus encargos.

CAPÍTULO IV

Do Seguro, do Incêndio, da Demolição e da Reconstrução Obrigatória

Art. 13. Proceder-se-á ao seguro da edificação ou do conjunto de edificações, neste caso, discriminadamente, abrangendo todas as unidades autônomas e partes comuns, contra incêndio ou outro sinistro que cause destruição no todo ou em parte, computando-se o prêmio nas despesas ordinárias do condomínio.



Parágrafo único. O seguro de que trata este artigo será obrigatoriamente feito dentro de 120 dias, contados da data da concessão do "habite-se", sob pena de ficar o condomínio sujeito à multa mensal equivalente a 1/12 do imposto predial, cabível executivamente pela Municipalidade.

Art. 14. Na ocorrência de sinistro total, ou que destrua mais de dois terços de uma edificação, seus condôminos reunir-se-ão em assembléia especial, e deliberarão sobre a sua reconstrução ou venda do terreno e materiais, por **quorum** mínimo de votos que representem metade mais uma das frações ideais do respectivo terreno.

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

§ 2.º Aprovada, a reconstrução será feita, guardados, obrigatoriamente, o mesmo destino, a mesma forma externa e a mesma disposição interna.

§ 3.º Na hipótese do parágrafo anterior, a minoria não poderá ser obrigada a contribuir para a reedificação, caso em que a maioria poderá adquirir as partes dos dissidentes, mediante avaliação judicial, feita em vistoria.

Art. 15. Na hipótese de que trata o § 3.º do artigo antecedente, a maioria poderão ser adjudicadas, por sentença, as frações ideais da minoria.

§ 1.º Como condição para o exercício da ação prevista neste artigo, com a inicial, a maioria oferecerá e depositará, à disposição do Juízo, as importâncias arbitradas na vistoria para avaliação, prevalecendo as de eventual desempatador.

§ 2.º Feito o depósito de que trata o parágrafo anterior, o Juiz, liminarmente, poderá autorizar a adjudicação à maioria, e a minoria poderá levantar as importâncias depositadas; o Oficial de Registro de Imóveis, nestes casos, fará constar do registro que a adjudicação foi resultante de medida liminar.

§ 3.º Feito o depósito, será expedido o mandado de citação, com o prazo de dez dias para a contestação, Vetado.

§ 4.º Se não contestado, o Juiz, imediatamente, julgará o pedido.

§ 5.º Se contestado o pedido, seguirá o processo o rito ordinário.

§ 6.º Se a sentença fixar valor superior ao da avaliação feita na vistoria, o condomínio em execução restituirá à minoria a respectiva diferença, acrescida de juros de mora à razão de 1% ao mês, desde a data da concessão de eventual liminar, ou pagará o total devido, com os juros da mora a contar da citação.

§ 7.º Transitada em julgado a sentença, servirá ela de título definitivo para a maioria, que deverá registrá-la no Registro de Imóveis.

§ 8.º A maioria poderá pagar e cobrar da minoria, em execução de sentença, encargos fiscais necessários à adjudicação definitiva a cujo pagamento se recusar a minoria.

Art. 16. Em caso de sinistro que destrua menos de dois terços da edificação, o síndico promoverá o recebimento do seguro e a reconstrução ou os reparos nas partes danificadas.

Art. 17. Em caso de condenação da edificação pela autoridade pública, ou ameaça de ruína, pelo voto dos condôminos que representem mais de dois terços das quotas ideais do respectivo terreno poderá ser decidida a sua demolição e reconstrução.

Parágrafo único. A minoria não fica obrigada a contribuir para as obras, mas assegura-se a maioria o direito de adquirir as partes dos dissidentes, mediante avaliação judicial, aplicando-se o processo previsto no art. 15.

Art. 18. Em caso de desapropriação parcial de uma edificação ou de um conjunto de edificações, serão indenizados os proprietários das unidades expropriadas ingressando no condomínio a entidade expropriante, que se sujeitará às disposições desta Lei e se submeterá às da Convenção do condomínio e do Regulamento Interno.

Parágrafo único. VETADO.

CAPÍTULO V

Utilização da Edificação ou do Conjunto de Edificações

Art. 19. Cada condomínio tem o direito de usar e fruir, com exclusividade, de sua unidade autônoma, segundo suas conveniências e interesses, condicionados, umas e outros, às normas de boa vizinhança, e poderá usar as partes e coisas comuns de maneira a não causar dano ou incômodo aos demais condôminos, ou moradores, nem obstáculo ou embaraço ao bom uso das mesmas partes por todos.



Parágrafo único. **VETADO.**

Art. 20. Aplicam-se ao ocupante do imóvel, a qualquer título, todas as obrigações referentes ao uso, fruição e destino da unidade.

Art. 21. A violação de qualquer dos deveres estipulados da Convenção sujeitará o infrator à multa fixada na própria Convenção ou no Regimento Interno, sem prejuízo da responsabilidade civil ou criminal que, no caso, couber.

Parágrafo único. Compete ao síndico a iniciativa do processo e a cobrança da multa, por via executiva em benefício do condomínio, e, em caso de omitir-se ele, a qualquer condômino.

CAPÍTULO VI

Da Administração do Condomínio

Art. 22. Será eleito na forma prevista pela Convenção, um síndico do condomínio, cujo mandato não poderá exceder de 2 anos, permitida a reeleição.

§ 1.º Compete ao síndico:

a) representar, ativa e passivamente, o condomínio, em juízo ou fora dele, e praticar os atos de defesa dos interesses comuns, nos limites das atribuições conferidas por esta Lei ou pela Convenção;

b) exercer a administração interna da edificação ou do conjunto de edificações, no que respeita à sua vigilância, moralidade e segurança, bem como aos serviços que interessam a todos os moradores;

c) praticar os atos que lhe atribuírem as leis, a Convenção e o Regimento Interno;

d) impor as multas estabelecidas na Lei, na Convenção ou no Regimento Interno;

e) cumprir e fazer cumprir a Convenção e o Regimento Interno, bem como executar e fazer executar as deliberações da assembleia;

f) prestar contas à assembleia dos condôminos.

§ 2.º As funções administrativas podem ser delegadas a pessoas de confiança do síndico, e sob a sua inteira responsabilidade, mediante aprovação da assembleia geral dos condôminos.

§ 3.º A Convenção poderá estipular que dos atos do síndico caiba recurso para a assembleia, convocada pelo interessado.

§ 4.º Ao síndico, que poderá ser condômino ou pessoa física ou jurídica estranha ao condomínio, será fixada a re-

muneração pela mesma assembleia que o eleger, salvo se a Convenção dispuser diferentemente.

§ 5.º O síndico poderá ser destituído, pela forma e sob as condições previstas na Convenção ou, no silêncio desta pelo voto de dois terços dos condôminos, presentes, em assembleia geral especialmente convocada.

§ 6.º A Convenção poderá prever a eleição de subsíndicos, definindo-lhes atribuições e fixando-lhes o mandato, que não poderá exceder de 2 anos, permitida a reeleição.

Art. 23. Será feito, na forma prevista na Convenção, um Conselho Consultivo, constituído de três condôminos, com mandatos que não poderão exceder de 2 anos, permitida a reeleição.

Parágrafo único. Funcionará o Conselho como órgão consultivo do síndico, para assessorá-lo na solução dos problemas que digam respeito ao condomínio, podendo a Convenção definir suas atribuições específicas.

CAPÍTULO VII

Da Assembleia Geral

Art. 24. Haverá, anualmente, uma assembleia geral ordinária dos condôminos, convocada pelo síndico na forma prevista na Convenção, à qual compete, além das demais matérias inscritas na ordem do dia, aprovar, por maioria dos presentes, as verbas para as despesas de condomínio, compreendendo as de conservação da edificação ou conjunto de edificações, manutenção de seus serviços e correlatas.

§ 1.º As decisões da assembleia, tomadas em cada caso, pelo **quorum** que a Convenção fixar, obrigam todos os condôminos.

§ 2.º O síndico, nos oito dias subsequentes à assembleia, comunicará aos condôminos o que tiver sido deliberado, inclusive no tocante à previsão orçamentária, o rateio das despesas, e promoverá a arrecadação, tudo na forma que a Convenção previr.

§ 3.º Nas assembleias gerais, os votos serão proporcionais às frações ideais do terreno e partes comuns, pertencentes a cada condômino, salvo disposição diversa da Convenção.

Art. 25. Ressalvado o disposto no § 3.º do art. 22, poderá haver assembleias gerais extraordinárias, convocadas pelo síndico ou por condôminos que representem um quarto, no mínimo do condomínio, sempre que o exigirem os interesses gerais.



Parágrafo único. Salvo estipulação diversa da Convenção, esta só poderá ser modificada em assembléia geral extraordinária, pelo voto mínimo de condôminos que representem 2/3 do total das frações ideais.

Art. 26. VETADO.

Art. 27. Se a Assembléia não se reunir para exercer qualquer dos poderes que lhe competem, 15 dias após o pedido de convocação, o Juiz decidirá a respeito, mediante requerimento dos interessados.

TÍTULO II

Das Incorporações

CAPÍTULO I

Disposições Gerais

Art. 28. As incorporações imobiliárias em todo o território nacional, reger-se-ão pela presente lei.

Parágrafo único. Para efeito desta lei, considera-se incorporação imobiliária a atividade exercida com o intuito de promover e realizar a construção, para alienação total ou parcial, de edificações ou conjunto de edificações compostas de unidades autônomas, **VETADO**.

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

Parágrafo único. Presume-se a vinculação entre a alienação das frações do terreno e o negócio de construção, se, ao ser contratada a venda, ou promessa de venda ou de cessão das frações de terreno, já houver sido aprovado e estiver em vigor, ou pender de aprovação de autoridade administrativa, o respectivo projeto de construção, respondendo o alienante como incorporador.

Art. 30. Estende-se a condição de incorporador dos proprietários e titulares de direitos aquisitivos que contratem a construção de edifícios que se destinem a constituição em condomínio, sempre que inicia-

rem as alienações antes da conclusão das obras.

Art. 31. A iniciativa e a responsabilidade das incorporações imobiliárias caberão ao incorporador, que somente poderá ser:

a) o proprietário do terreno, o promitente comprador, o cessionário deste ou promitente cessionário com título que satisfaça os requisitos da alínea a do art. 32;

b) o construtor (Decreto n.º 23.569, de 11-12-33, e 3.995, de 31 de dezembro de 1941, e Decreto-lei n.º 8.620, de 10 de janeiro de 1946) ou corretor de imóveis (Lei n.º 4.116, de 27-8-62).

§ 1.º No caso da alínea b, o incorporado será investido, pelo proprietário de terreno, o promitente comprador e cessionário deste ou o promitente cessionário, de mandato outorgado por instrumento público, onde se faça menção expressa desta Lei e se transcreva o disposto no § 4.º, do art. 35, para concluir todos os negócios tendentes à alienação das frações ideais de terreno, mas se obrigará pessoalmente pelos atos que praticar na qualidade de incorporador.

§ 2.º Nenhuma incorporação poderá ser proposta à venda sem a indicação expressa do incorporador, devendo também seu nome permanecer indicado ostensivamente no local da construção.

§ 3.º Toda e qualquer incorporação, independentemente da forma por que seja constituída, terá um ou mais incorporadores solidariamente responsáveis, ainda que em fase subordinada a período de carência, referido no art. 34.

CAPÍTULO II

Das Obrigações e Direitos do Incorporador

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

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

b) certidões negativas de impostos federais, estaduais e municipais, de protesto de títulos de ações cíveis e criminais e de ônus reais relativamente ao imóvel, aos alienantes do terreno e ao incorporador;



c) histórico dos títulos de propriedade do imóvel, abrangendo os últimos 20 anos, acompanhado de certidão dos respectivos registros;

d) projeto de construção devidamente aprovado pelas autoridades competentes;

e) cálculo das áreas das edificações, discriminando, além da global, a das partes comuns, e indicando, cada tipo de unidade a respectiva metragem de área construída;

f) certidão negativa de débito para com a Previdência Social, quando o titular de direitos sobre o terreno for responsável pela arrecadação das respectivas contribuições;

g) memorial descritivo das especificações da obra projetada, segundo modelo a que se refere o inciso IV, do art. 53, desta Lei;

h) avaliação do custo global da obra, atualizada à data do arquivamento, calculada de acordo com a norma do inciso III, do art. 53 com base nos custos unitários referidos no art. 54, discriminando-se, também, o custo de construção de cada unidade, devidamente autenticada pelo profissional responsável pela obra;

i) discriminação das frações ideais de terreno com as unidades autônomas que a elas corresponderão;

j) minuta da futura Convenção de condomínio que regerá a edificação ou o conjunto de edificações;

l) declaração em que se defina a parcela do preço de que trata o inciso II, do art. 39;

m) certidão do instrumento público de mandato, referido no § 1.º do art. 31;

n) declaração expressa em que se fixe, se houver, o prazo de carência (art. 34);

o) atestado de idoneidade financeira, fornecido por estabelecimento de crédito que opere no País há mais de cinco anos.

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

§ 2.º Os contratos de compra e venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de unidades autônomas, serão também averbáveis à margem do registro de que trata este artigo.

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

§ 4.º O Registro de Imóveis dará certidão ou fornecerá, a quem o solicitar, cópia fotostática, heliográfica, termofar, microfilmagem ou outra equivalente, dos documentos especificados neste artigo, ou autenticará cópia apresentada pela parte interessada.

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

§ 6.º Os Oficiais de Registro de Imóveis terão 15 dias para apresentar, por escrito, todas as exigências que julgarem necessárias ao arquivamento, e, satisfeitas as referidas exigências, terão o prazo de 15 dias para fornecer certidão, relacionando a documentação apresentada, e devolver, autenticadas, as segundas vias da mencionada documentação, com exceção dos documentos públicos. Em casos de divergência, o Oficial levantará a dúvida segundo as normas processuais aplicáveis.

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

Art. 33. O registro da incorporação será válido pelo prazo de 120 dias, findo o qual, se ela ainda não se houver concretizado, o incorporador só poderá negociar unidades depois de atualizar a documentação a que se refere o artigo anterior, revalidando o registro por igual prazo.

Art. 34. O incorporador poderá fixar, para efetivação da incorporação, prazo de carência, dentro do qual lhe é lícito desistir do empreendimento.

§ 1.º 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.

§ 2.º 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.

§ 3.º Os documentos preliminares de ajuste, se houver, mencionarão, obrigatoriamente, o prazo de carência, inclusive para efeitos do art. 45.

§ 4.º A desistência da incorporação será denunciada, por escrito, ao Registro de Imóveis... Vetado... e comunicada, por es-



rito, a cada um dos adquirentes ou candidatos à aquisição, sob pena de responsabilidade civil e criminal do incorporador.

§ 5.º Será averbada no registro da incorporação a desistência de que trata o parágrafo anterior arquivando-se em cartório o respectivo documento.

§ 6.º O prazo de carência é improrrogável.

Art. 35. O incorporador terá o prazo máximo de 45 anos, a contar do termo final do prazo de carência, 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.

§ 1.º No caso de não haver prazo de carência, o prazo acima se contará da data de qualquer documento de ajuste preliminar.

§ 2.º Quando houver prazo de carência, a obrigação somente deixará de existir se o incorporador tiver denunciado, dentro do mesmo prazo e nas condições previamente estabelecidas, por escrito, ao Registro de Imóveis, a não-concretização do empreendimento.

§ 3.º Se, dentro do prazo de carência, o incorporador não denunciar a incorporação, embora não se tenham reunido as condições a que se refere o § 1.º, o outorgante do mandato de que trata o § 1.º 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, resguardado o direito de regresso sobre eles, dispensando-se, então, do cumprimento da obrigação fixada no **caput** deste artigo.

§ 4.º Descumprida pelo incorporador e pelo mandante de que trata o § 1.º 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.

§ 5.º 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.

§ 6.º Ressalvado 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, reajustado 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, deverão ser discriminadas em todos os documentos de ajuste:

I — a parcela que, se houver, será paga em dinheiro;

II — a quota-parte da área das unidades a serem entregues em pagamento do terreno que corresponderá a cada uma das unidades, a qual deverá ser expressa em metros quadrados.

Parágrafo único. Deverá constar, também, de todos os documentos de ajuste, se o alienante do terreno ficou ou não sujeito a qualquer prestação ou encargo.

Art. 40. No caso de rescisão de contrato de alienação do terreno ou de fração ideal, ficarão rescindidas as cessões ou promessas de cessão de direitos correspondentes à aquisição do terreno.



§ 1.º Nesta hipótese, consolidar-se-á, no alienante em cujo favor se opera a resolução, o direito sobre a construção porventura existente.

§ 2.º No caso do parágrafo anterior, cada um dos ex-titulares de direito à aquisição de unidades autônomas haverá do mencionado alienante o valor da parcela de construção que haja adicionado à unidade, salvo se a rescisão houver sido causada pelo ex-titular.

§ 3.º Na hipótese dos parágrafos anteriores, sob pena de nulidade, não poderá o alienante em cujo favor se operou a resolução voltar a negociar seus direitos sobre a unidade autônoma, sem a prévia indenização aos titulares, de que trata o § 2.º

§ 4.º No caso do parágrafo anterior, se os ex-titulares tiverem de recorrer à cobrança judicial do que lhes for devido, somente poderão garantir o seu pagamento a unidade e respectiva fração de terreno objeto do presente artigo.

Art. 41. Quando as unidades imobiliárias forem contratadas pelo incorporador por preço global compreendendo quota de terreno e construção, inclusive com parte do pagamento após a entrega da unidade, discriminar-se-ão no contrato, o preço da quota de terreno e o da construção.

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

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

Art. 42. No caso de rescisão do contrato relativo à fração ideal de terreno e partes comuns, a pessoa em cujo favor se tenha operado a resolução sub-rogar-se-á nos direitos e obrigações contratualmente atribuídos ao inadimplente, com relação a construção.

Art. 43. Quando o incorporador contratar a entrega da unidade a prazo e preços certos, determinados ou determináveis, mesmo quando pessoa física, ser-lhe-ão impostas as seguintes normas:

I — informar obrigatoriamente aos adquirentes, por escrito, no mínimo de seis em seis meses, o estado da obra;

II — responder civilmente pela execução da incorporação devendo indenizar os adquirentes ou compromissários, dos prejuízos que a estes advierem do fato de não se concluir a edificação ou de se retardar injustificadamente a conclusão das obras, cabendo-lhe ação regressiva contra o construtor, se for o caso e se a este couber a culpa;

III — em caso de falência do incorporador, pessoa física ou jurídica, e não ser possível à maioria prosseguir na construção das edificações, os subscritores ou candidatos à aquisição de unidades serão credores privilegiados pelas quantias que houverem pago ao incorporador, respondendo subsidiariamente os bens pessoais deste;

IV — é vedado ao incorporador alterar o projeto, especialmente no que se refere à unidade do adquirente e às partes comuns, modificar as especificações, ou desviar-se do plano da construção, salvo autorização unânime dos interessados ou exigência legal;

V — não poderá modificar as condições de pagamento nem reajustar o preço das unidades, ainda no caso de elevação dos preços dos materiais e da mão-de-obra, salvo se tiver sido expressamente ajustada a faculdade de reajustamento, procedendo-se, então, nas condições estipuladas.

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

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.

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

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

Art. 45. É lícito ao incorporador recolher o imposto do selo devido, mediante apresentação dos contratos preliminares, até 10 dias a contar do vencimento do prazo de carência a que se refere o art. 34, extinta a obrigação se, dentro deste prazo, for denunciada a incorporação.

Art. 46. Quando o pagamento do imposto sobre lucro imobiliário e respectivos acréscimos e adicionais for de responsabilidade do vendedor do terreno, será lícito ao adquirente reter o pagamento das últimas prestações anteriores à data-limite em que é lícito pagar, sem reajuste, o referido imposto e os adicionais, caso o vendedor não apresente a quitação até 14 dias antes do vencimento das prestações cujo pagamento torne inferior ao débito fiscal a parte do preço a ser ainda paga até a referida data-limite.

Parágrafo único. No caso de retenção pelo adquirente, esse ficará responsável para todos os efeitos perante o Fisco, pelo recolhimento do tributo, adicionais e acréscimos, inclusive pelos reajustamentos que vier a sofrer o débito fiscal, (vetado).

Art. 47. Quando se fixar no contrato que a obrigação do pagamento do imposto sobre lucro imobiliário, acréscimos e adicionais devidos pelo alienante e transferida ao adquirente, dever-se-á explicitar o montante que tal obrigação atingiria, se sua satisfação se desse na data da escritura.

§ 1.º Neste caso, o adquirente será tido, para todos os efeitos, como responsável perante o Fisco.

§ 2.º Havendo parcela restituível, a restituição será feita ao adquirente e, se for o caso em nome deste serão emitidas as obrigações do Tesouro Nacional a que se refere o art. 4.º da Lei n.º 4.357, de 16-7-64.

§ 3.º Para efeitos fiscais, não importará em aumento do preço de aquisição a circunstância de obrigar-se o adquirente ao pagamento do imposto sobre lucro mobiliário, seus acréscimos e adicionais.

CAPÍTULO III

Da Construção de Edificação em Condomínio

SEÇÃO I

Da Construção em Geral

Art. 48. A construção de imóveis objeto de incorporação nos moldes previstos nesta

Lei poderá ser contratado sob o regime da empreitada ou de administração conforme adiante definidos e poderá estar incluída no contrato com o incorporado, (vetado), ou ser contratada diretamente entre os adquirentes e o construtor.

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

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

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

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

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

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

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

Art. 50. Será designada no contrato de construção, ou eleita em assembléia especial devidamente convocada antes do início da obra, uma Comissão de Representantes composta de 3 membros pelo menos, escolhidos entre os contratantes, no caso do art. 43 em tudo que interessar ao bom andamento da obra.

§ 1.º Uma vez eleita a Comissão, cuja constituição se comprovará com a ata da assembléia, devidamente inscrita no Registro de Títulos e Documentos, esta ficará de pleno direito investida dos poderes neces-

257

sários para exercer todas as atribuições e praticar todos os atos que esta Lei e o contrato de construção lhe deferirem, sem necessidade de instrumento especial outorgado pelos contratantes ou se for o caso, pelos que se sub-rogarem nos direitos e obrigações, destes.

§ 2.º A assembléia poderá revogar, pela maioria absoluta dos votos dos contratantes, qualquer decisão da Comissão, ressalvados os direitos de terceiros quanto aos efeitos já produzidos.

§ 3.º Respeitados os limites constantes desta Lei, o contrato poderá discriminar as atribuições da Comissão e deverá dispor sobre os mandamentos de seus membros, sua substituição e a forma de preenchimento das vagas eventuais, sendo lícita a estipulação de que o mandato conferido a qualquer membro, no caso de sub-rogação de seu contrato a terceiros, se tenha por transferido, de pleno direito, ao sub-rogatário, salvo se este não o aceitar.

§ 4.º Nas incorporações em que o número de contratantes de unidades for igual ou inferior a 3 a totalidade deles exercerá, em conjunto as atribuições que esta Lei confere à Comissão, aplicando-se, no que couber, o disposto nos parágrafos anteriores.

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

Parágrafo único. Quando o serviço público for explorado mediante concessão, os contratos de construção deverão também especificar a quem caberão as despesas com ligações que incumbam às concessionárias caso de não estarem elas obrigadas a fazê-las ou, em o estando, se a isto se recusarem ou alegarem impossibilidade.

Art. 52. Cada contratante da construção só será imitido na posse de sua unidade se estiver em dia com as obrigações assumidas, inclusive as relativas à construção exercendo o construtor e o condomínio até então, o direito de retenção sobre a respectiva unidade; no caso do art. 43 este direito será exercido pelo incorporador.

Art. 53. O Poder Executivo, através do Banco Nacional da Habitação promoverá a celebração de contratos com a Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), no sentido de que esta, tendo em vista o disposto na Lei n.º 4.150, de novembro de 1962, prepare, no prazo máximo de 120 dias,

normas que estabeleçam, para cada tipo de prédio que padronizar:

I — critérios e normas para cálculo de custos unitários de construção, para uso dos sindicatos, na forma do art. 54;

II — critérios e normas para execução de orçamentos de custo de construção, para fins de disposto no art. 59;

III — critérios e normas para a avaliação de custo global de obra, para fins da alínea h, do art. 32;

IV — modelo de memorial descritivo dos acabamentos de edificação, para fins do disposto no art. 32.

V — critério para entrosamento entre o cronograma das obras e o pagamento das prestações, que poderá ser introduzido nos contratos de incorporação, inclusive para o efeito de aplicação do disposto no § 2.º do art. 48.

§ 1.º O número de tipos padronizados deverá ser reduzido e na fixação se atenderá primordialmente:

a) o número de pavimentos e a existência de pavimentos especiais (subsolo, pilotis etc);

b) o padrão da construção (baixo, normal, alto), tendo em conta as condições de acabamento, a qualidade dos materiais empregados, os equipamentos, o número de elevadores e as inovações de conforto;

c) as áreas de construção.

§ 2.º Para custear o serviço a ser feito pela ABNT, definido neste artigo, fica autorizado o Poder Executivo a abrir um crédito especial no valor de Cr\$ 10.000.000,00 (dez milhões de cruzeiros), em favor do Banco Nacional da Habitação, vinculado a este fim, podendo o Banco adiantar a importância à ABNT, se necessário.

§ 3.º No contrato a ser celebrado com a ABNT, estipular-se-á a atualização periódica das normas previstas neste artigo, mediante remuneração razoável.

Art. 54. Os sindicatos estaduais da indústria da construção civil ficam obrigados a divulgar mensalmente, até o dia 5 de cada mês, os custos unitários de construção a serem adotados nas respectivas regiões jurisdicionais calculados com observância dos critérios e normas a que se refere o inciso I, do artigo anterior.

§ 1.º O sindicato estadual que deixar de cumprir a obrigação prevista neste artigo deixará de receber dos cofres públicos, enquanto perdurar a omissão qualquer sub-



venção ou auxílio que pleiteie ou a que tenha direito.

§ 2.º Na ocorrência de omissão de sindicato estadual, o construtor usará os índices fixados por outro sindicato estadual, em cuja região os custos de construção mais lhe pareçam aproximados dos da sua.

§ 3.º Os orçamentos ou estimativas baseados nos custos unitários a que se refere este artigo só poderão ser considerados atualizados, em certo mês, para os efeitos desta Lei, se baseados em custos unitários relativos ao próprio mês ou a um dos dois meses anteriores.

SEÇÃO II

Da Construção por Empreitada

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

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

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

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

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

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

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

Art. 56. Em toda a publicidade ou propaganda escrita, destinada a promover a venda de incorporação com construção pelo

regime de empreitada reajustável, em que conste preço, serão discriminados explicitamente o preço da fração ideal do terreno e o preço da construção, com indicação expressa da reajustabilidade.

§ 1.º As mesmas indicações deverão constar em todos os papéis utilizados para a realização da incorporação, tais como cartas, propostas, escrituras, contratos e documentos semelhantes.

§ 2.º Esta exigência será dispensada nos anúncios "classificados" dos jornais.

Art. 57. Ao construtor que contratar, por empreitada a preço fixo, uma obra de incorporação, aplicar-se-á, no que couber, o disposto nos itens II, III, IV, (Vetado) VI, do art. 43.

SEÇÃO III

Da Construção por Administração

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

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

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

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

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

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

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

24
COMISSÃO

Art. 60. As revisões da estimativa de custo da obra serão efetuadas, pelo menos semestralmente, em comum entre a Comissão de Representantes e o construtor. O contrato poderá estipular que, em função das necessidades da obra sejam alteráveis os esquemas de contribuições quanto ao total, ao número, ao valor e à distribuição no tempo das prestações.

Parágrafo único. Em caso de majoração de prestações, o novo esquema deverá ser comunicado aos contratantes, com antecedência mínima de 45 dias da data em que deverão ser efetuados os depósitos das primeiras prestações alteradas.

Art. 61. A Comissão de Representantes terá poderes para, em nome de todos os contratantes e na forma prevista no contrato:

a) examinar os balancetes organizados pelos construtores, dos recebimentos e despesas do condomínio dos contratantes, aprová-los ou impugná-los, examinando a documentação respectiva;

b) fiscalizar concorrências relativas às compras dos materiais necessários à obra ou aos serviços a ela pertinentes;

c) contratar, em nome do condomínio, com qualquer condômino, modificações por ele solicitadas em sua respectiva unidade, a serem administradas pelo construtor, desde que não prejudiquem unidade de outro condômino e não estejam em desacordo com o parecer técnico do construtor;

d) fiscalizar a arrecadação das contribuições destinadas à construção;

e) exercer as demais obrigações inerentes a sua função representativa dos contratantes e fiscalizadora da construção e praticar todos os atos necessários ao funcionamento regular do condomínio.

Art. 62. Em toda publicidade ou propaganda escrita destinada a promover a venda de incorporação com construção pelo regime de administração em que conste preço, serão discriminados explicitamente o preço da fração ideal de terreno e o montante do orçamento atualizado do custo da construção na forma dos arts. 59 e 60, com a indicação do mês a que se refere o dito orçamento e do tipo padronizado a que se vincule o mesmo.

§ 1.º As mesmas indicações deverão constar em todos os papéis utilizados para a realização da incorporação, tais como cartas, propostas, escrituras, contratos e documentos semelhantes.

§ 2.º Esta exigência será dispensada nos anúncios "classificados" dos jornais.

CAPÍTULO IV

Das Infrações

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

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

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

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

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

§ 5.º Para os fins das medidas estipuladas neste artigo, a Comissão de Representantes ficará investida de mandato irrevocável.



gável, isento do imposto de selo, na vigência do contrato geral de construção da obra, com poderes necessários para, em nome do condômino inadimplente, efetuar as citadas transações, podendo para este fim fixar preços, ajustar condições, sub-rogar o arrematante nos direitos e obrigações decorrentes do contrato de construção e da quota de terreno e construção outorgar as competentes escrituras e contratos, receber preços, dar quitações; imitar o arrematante na posse do imóvel; transmitir domínio, direito e ação; responder pela evicção; receber citação, propor e variar de ações; e também dos poderes *ad iudicia*, a serem subestabelecidos a advogado legalmente habilitado;

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

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

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

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

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

Art. 64. Os órgãos de informação e publicidade que divulgarem publicidade sem os requisitos exigidos pelo § 3.º do art. 32 e pelos artigos 56 e 62 desta Lei, sujeita-se à multa em importância correspondente

ao dobro do preço pago pelo anunciante, a qual reverterá em favor da respectiva Municipalidade.

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

Pena: reclusão de um a quatro anos e multa de cinco a cinquenta vezes o maior salário mínimo legal vigente no País.

§ 1.º Incorrem na mesma pena:

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

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

§ 2.º O julgamento destes crimes será de competência de Juízo singular, aplicando-se os artigos 5.º, 6.º e 7.º da Lei n.º 1.521, de 26 de dezembro de 1951.

Art. 66. São contravenções relativas à economia popular, puníveis na forma do art. 10 da Lei n.º 1.521, de 26 de dezembro de 1951:

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

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

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

IV — vetado.

V — omitir o incorporador, no contrato, a indicação a que se refere o § 5.º do art. 55 desta Lei;

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

Pena: multa de 5 a 20 vezes o maior salário mínimo legal vigente no País.

Parágrafo único. No caso de contratos relativos a incorporações, de que não participe o incorporador, responderão solidariamente pelas faltas capituladas neste artigo o construtor, o corretor, o proprietário ou titular de direitos aquisitivos do terreno, desde que figurem no contrato, com direito regressivo sobre o incorporador, se as faltas cometidas lhe forem imputáveis.

CAPÍTULO V

Das Disposições Finais e Transitórias

§ 2.º Os contratos, no entanto, consignam exclusivamente as cláusulas, termo ou condições variáveis ou específicas.

§ 1.º As cláusulas comuns a todos os adquirentes não precisarão figurar expressamente nos respectivos contratos.

§ 2.º Os contratos no entanto, consignarão obrigatoriamente que as partes contratantes, adotem e se comprometam a cumprir as cláusulas, termos e condições contratuais a que se refere o parágrafo anterior, sempre transcritas, **verbo ad verbum** no respectivo cartório ou ofício, mencionando, inclusive, o número do livro e das folhas do competente registro.

§ 3.º Aos adquirentes, ao receberem os respectivos instrumentos, será obrigatoriamente entregue cópia impressa ou mimeografada, autenticada, do contrato-padrão, contendo as cláusulas, termos e condições previstas no § 1.º deste artigo.

§ 4.º Os cartórios de Registro de Imóveis, para os devidos efeitos, receberão dos incorporadores autenticamente, o instrumento a que se refere o parágrafo anterior.

Art. 68. Os proprietários ou titulares de direito aquisitivo sobre as terras rurais ou os terrenos onde pretendam construir ou mandar construir habitações isoladas para aliená-las antes de concluídas, mediante pagamento do preço a prazo, deverão, previamente, satisfazer às exigências constantes no art. 32, ficando sujeitos ao regime instituído nesta Lei para os incorporadores, no que lhes for aplicável.

Art. 69. O Poder Executivo baixará, no prazo de 90 dias, regulamento sobre o registro no Registro de Imóveis (vetado).

Art. 70. A presente lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogados o Decreto n.º 5.481, de 25 de junho de 1928 e quaisquer disposições em contrário.

Brasília, 16 de dezembro de 1964; 143.º da Independência e 76.º da República. —
H. CASTELLO BRANCO — **Milton Soares Campos**.

MENSAGEM N.º 69, DE 1984, DO PODER EXECUTIVO

Excelentíssimos Senhores Membros do Congresso Nacional:

Nos termos do art. 51 da Constituição Federal, tenho a honra de submeter à elevada deliberação de Vossas Excelências, acompanhado de Exposição de Motivos dos Senhores Ministros de Estado da Justiça e Secretário Executivo Orientador e Coordenador do Programa Nacional de Desburocratização, o anexo projeto de lei que “dispõe sobre os requisitos para a lavratura de escrituras públicas, e dá outras providências”.

Brasília, 28 de fevereiro de 1984. — **João Figueiredo**.

EXPOSIÇÃO DE MOTIVOS N.º 620, DE 2 DE DEZEMBRO DE 1983, DOS SENHORES MINISTRO DE ESTADO DA JUSTIÇA E SECRETÁRIO EXECUTIVO ORIENTADOR E COORDENADOR DO PROGRAMA NACIONAL DE DESBUROCRATIZAÇÃO.

Excelentíssimo Senhor Presidente da República

Consoante as diretrizes do Programa Nacional de Desburocratização, temos a honra de submeter à consideração de Vossa Excelência anteprojeto de lei, que dispõe sobre a simplificação dos requisitos para a lavratura de escrituras públicas.

2. Até o advento da Emenda Constitucional n.º 7, de 13 de abril de 1977, a competência legislativa referente ao assunto era atribuída aos Estados, o que ensejava multiplicidade de procedimentos e de exigências de caráter formal, acarretando ônus e inconvenientes aos usuários de serviços notariais.

3. A Emenda Constitucional n.º 7, dando nova redação à alínea e do item XVII do art. 8.º da Constituição, outorgou competência à União para legislar sobre tabelionatos, abrindo ensejo a que se cogitasse do aperfeiçoamento e simplificação dos atos notariais, admitindo apenas que os Estados possam legislar supletivamente sobre o as-



sunto, conforme estabeleceu o parágrafo único do referido artigo.

4. Com esse objetivo, e acolhendo, inclusive, sugestões oferecidas por tabeliães, foi elaborado o incluso anteprojeto de lei, cujo art. 1.º veda a exigência de documentos, que não os expressamente determinados por lei, para a lavratura de atos notariais e respectivo registro, inclusive quando se tratar de imóveis.

5. Destina-se a norma a impedir que, para atender a interesses de terceiros, os cartórios sejam obrigados a exigir dos interessados certidões e outros documentos, não previstos em lei, que oneram as partes envolvidas sem lhes trazer qualquer proveito. Propõe-se ainda, no § 1.º, a simples consignação dos documentos apresentados, uma vez que o arquivamento desses documentos nos cartórios já é obrigatório por determinação das Corregedorias de Justiça. Não há necessidade, assim, da transcrição do inteiro teor das certidões, guias, alvarás e outros documentos. O § 3.º permite que o arquivamento de documentos, no cartório, se faça por cópia, conferida com o original pelo tabelião. No mesmo artigo, o § 2.º possibi-

lita o registro da apresentação voluntária de documentos não exigidos para o ato, mas que as partes entendam conveniente que neste fiquem consignados.

6. Medida de grande alcance é a prevista no § 4.º do art. 1.º que unifica, para fins de lavratura de atos notariais, o prazo de validade das certidões e documentos exigidos em lei. Esse prazo será de, no mínimo, 180 (cento e oitenta) dias, contados da data de expedição do documento ou certidão.

7. O propósito do art. 2.º é permitir substancial economia de tempo e evitar erros de transcrição, que costumam dificultar o processo de registro, implicando na freqüente retificação do ato notarial.

Na convicção de que o anteprojeto de em anexo virá proporcionar benefícios a todos que se utilizam da lavratura de instrumentos públicos, temos a honra de submetê-lo a superior consideração de Vossa Excelência, renovando, nesta oportunidade, nossos protestos de profundo respeito. — **Ibrahim Abi-Ackel**, Ministro da Justiça — **João Geraldo Piquet Carneiro**, Secretário Executivo Orientador e Coordenador do Programa Nacional de Desburocratização.

Caixa: 99

Lote: 59

PL N° 3014/1984

24



CÂMARA DOS DEPUTADOS

COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA

Projeto de Lei nº 3.014, de 1984.



EMENTA: " Dispõe sobre os requisitos para a lavratura de escrituras públicas e dá outras providências".

Autor: PODER EXECUTIVO

Relator: Deputado HAMILTON XAVIER

Parecer: 68

RELATÓRIO

Na forma do art. 57 da Constituição Federal, o Poder Executivo submete à consideração do Congresso Nacional, através da Mensagem nº 069/84, Projeto de Lei que, nesta Casa, tomou o nº 3.014/84, dispondo sobre a simplificação dos requisitos exigidos para a lavratura de escrituras públicas.

A proposição é consequência da obediência às diretrizes do Programa Nacional de Desburocratização, objetivando beneficiar aqueles que se utilizam dos serviços notariais para a lavratura de instrumentos.

O artigo inicial do Projeto veda a exigência, para a lavratura de atos notariais e seu respectivo registro, de quaisquer documentos que não os expressamente previstos em lei. Os documentos referidos serão arquivados em cartório, por cópia, dispensada sua transcrição, e terão validade pelo prazo de 180 dias (§§ 1º, 2º e 4º). Identico procedimento será adotado quando a parte apresentar documento não exigido, embora pertinente, e pedir seu arquivamento (§ 3º).



CÂMARA DOS DEPUTADOS



No caso de escritura pública que versar sobre i móvel urbano edificado sob o regime da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, que "dispõe sobre o condomínio em edifi cações e as incorporações imobiliárias", desde que registra do e matriculado no Registro de Imóveis, fica, na forma do art. 2º, dispensada sua descrição e caracterização, mas o interessado deverá apresentar a certidão do registro ou ma trícula contendo as informações.

A Exposição de Motivos que acompanha a Mensagem informa que as medidas adotadas são fruto, inclusive, de su gestões oferecidas por Tabeliães, e que se destina

"a impedir que, para atender a interesses de ter ceiros, os cartórios sejam obrigados a exigir dos interessados certidões e outros documentos não previstos em lei, que one ram as partes envolvidas sem lhes trazer qualquer benefício"

É o relatório.

P A R E C E R

Esta Comissão é competente para examinar o pre sente Projeto de Lei, seja sob os aspectos de sua constituçio nalidade, juridicidade e técnica legislativa, ou, também, quan to ao mérito.

Estamos convictos, após bem examinar a proposi ção, de que ela se ajusta aos mandamentos constitucionais , não conflita com os princípios gerais do direito, além de es tar vazada em boa técnica legislativa.

Quanto ao mérito, é de ser elogiada a iniciati va do Poder Executivo que, obediente às diretrizes do Progra



CÂMARA DOS DEPUTADOS



ma Nacional de Desburocratização, e acolhendo sugestões oferecidas por Tabeliães, toma a decisão corporificada pelo Projeto.

Realmente, a proposição ora examinada, ao simplificar a lavratura dos atos notariais e seu respectivo registro, eliminando procedimentos burocráticos que encarecem e dificultam a formação do pretendido ato jurídico, vem ao encontro do interesse das partes e dos próprios titulares e funcionários das serventias.

Merece destaque e dispensa da transcrição, na escritura, dos documentos cuja apresentação é necessária, bastando sejam eles arquivados, por cópia, em cartório. Outra medida acertada é a que unifica o prazo de validade das certidões e documentos exigidos em lei, fixando-o, no mínimo, em 180 dias.

Pode o Projeto, entretanto, a nosso ver, ser melhorado.

Por força do § 1º do art. 1º, o Tabelião certificará a apresentação dos documentos exigidos por lei e, em seguida, arquivá-los em cartório. Julgamos sejam melhor apensá-los ao traslado, ficando cópia em cartório para o respectivo arquivamento. É que, com o apensamento, a parte interessada se transformará, automaticamente, em fiscal do cumprimento da lei no que se refere a esta apresentação em que, de resto, se reflete o interesse da própria Fazenda Pública.

Igualmente, é de ser reparado o art. 2º do Projeto. Ali, se dispensa fique, no corpo do instrumento público, pormenorizadamente caracterizado o imóvel urbano edi



CÂMARA DOS DEPUTADOS



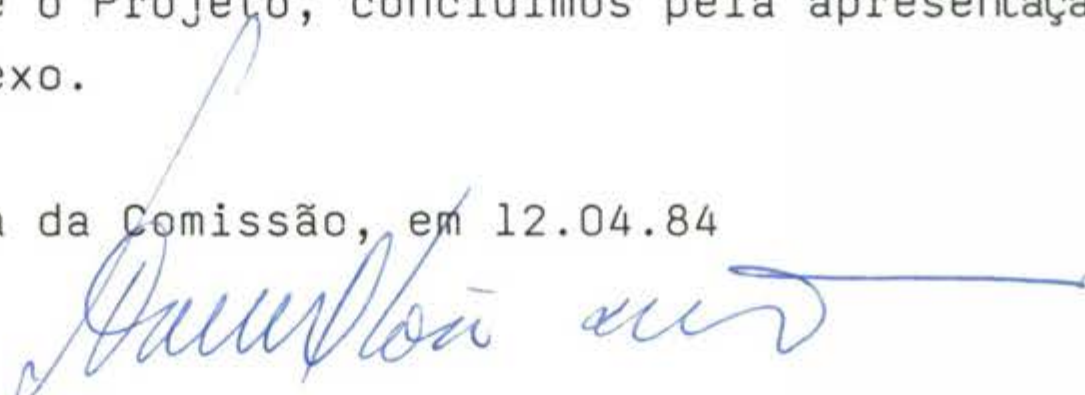
ficado sob o regime da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964. Dito diploma dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. Não vemos motivo para tratamento especial aos prédios construídos sob o regime da lei referida, deixando os demais, mesmo os regularmente matriculados no Registro de Imóveis, ao desamparo da desburocratização. A todo e qualquer imóvel urbano, de situação regularizada no registro competente, devem ser aplicados os mandamentos da Lei em que se converterá o Projeto. Se nele não ousamos enquadrar os prédios rurais é porque nem sempre as exatas confrontações destes são facilmente fixadas com nitidez.

Também, somos de opinião que ao invés de ser, pelo Tabelião, certificada a existência da matrícula de que constem os dados caracterizadores do imóvel, mais seguro seria obrigá-lo a fazer inserir, na escritura, expressa referencia a essa matrícula que, assim, ficará, em todos seus termos, fazendo parte integrante do Instrumento.

Pode acontecer recair um instrumento público sobre coisa cujo título de aquisição não esteja sujeito à matrícula no Registro de Imóveis. Neste caso, propomos que à escritura de alienação sejam aplicáveis, no que couberem, os dispositivos da Lei originária do presente Projeto.

Pelo exposto, e invocando os áureos suplementos dos ilustrados componentes do órgão técnico a que toca a palavra final sobre o Projeto, concluimos pela apresentação do substitutivo em anexo.

Sala da Comissão, em 12.04.84


DEPUTADO HAMILTON XAVIER



CÂMARA DOS DEPUTADOS



COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA

Projeto de Lei nº 3.014/84 - do Poder Executivo
- Mensagem nº 069/84).

Dispõe sobre os requisitos para a lavratura de escrituras públicas e dá outras providências.

S U B S T I T U T I V O

O CONGRESSO NACIONAL DECRETA:

Art. 1º É vedado exigir, para a lavratura de atos notariais e respectivo registro, inclusive quando se tratar de imóveis, a apresentação de certidões ou documentos outros que não os expressamente determinados por lei.

§ 1º O tabelião consignará, no ato notarial, a apresentação ou exibição de documentos exigidos por lei, inclusive os referentes ao pagamento de tributos, especialmente os comprobatórios de quitação do imposto de transmissão e inter-vivos, dispensada a sua transcrição, e providenciará, a seguir, o apensamento de tais documentos aos traslados dos atos notariais praticados, ficando as cópias desses documentos arquivadas em cartório.

§ 2º Quando qualquer das partes interessadas apresentar ou exibir documentos que, embora pertinentes, não estejam incluídos entre os exigíveis, de acordo com esse artigo, o tabelião, se a parte o solicitar, adotará o procedimento previsto no parágrafo anterior.



CÂMARA DOS DEPUTADOS



02.

§ 3º O arquivamento a que se refere o § 1º poderá ser feito por cópia conferida com o original pelo tabelião.

§ 4º Para os fins referidos neste artigo, as certidões ou documentos terão validade de, no mínimo, 180 (cento e oitenta) dias, contados da sua expedição.

Art. 2º É dispensada, na escritura pública que versar sobre imóvel urbano regularmente registrado ou matriculado no Registro de Imóveis, sua descrição e caracterização pormenorizada, desde que o interessado apresente certidão do registro ou matrícula contendo esses elementos, a qual ficará arquivada em cartório.

Parágrafo único - Na hipótese prevista neste artigo, o instrumento consignará, exclusivamente, o nome do logradouro, número do imóvel, bairro, cidade e Estado, bem como o número do correspondente registro ou matrícula no cartório do Registro de Imóveis.

Art. 3º Esta Lei será aplicada, no que couber, aos casos em que o instrumento público recair sobre coisas ou bens cuja aquisição haja sido feita através de documento não sujeito à matrícula no Registro de Imóveis.

Art. 4º Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação.

Art. 5º Revogam-se as disposições em contrário.

Sala da Comissão, em 12.04.84


DEPUTADO HAMILTON XAVIER



CÂMARA DOS DEPUTADOS
COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA



PROJETO DE LEI Nº 3.014, DE 1984

PARECER DA COMISSÃO

A Comissão de Constituição e Justiça, em reunião ordinária plenária realizada hoje, opinou unanimemente pela constitucionalidade, juridicidade, técnica legislativa e, no mérito, pela aprovação, com substitutivo, do Projeto de Lei nº 3.014, de 1984, nos termos do parecer do relator.

Estiveram presentes os Senhores Deputados:

Leorne Belém - Presidente, Gorgônio Neto e José Tavares - Vice-Presidentes, Djalma Bessa, Gerson Peres, Hamilton Xavier, Guido Moesch, Joacil Pereira, Jorge Arbage, Júlio Martins, Mário Assad, Osvaldo Melo, Rondon Pacheco, Aluizio Campos, Arnaldo Maciel, Brabo de Carvalho, Elquisson Soares, Jorge Carone, Raimundo Leite, Raymundo Asfóra, Sérgio Murilo, Theodoro Mendes, Gomes da Silva, Valmor Giavarina, Walter Casanova, Matheus Schmidt e Amadeu Geara.

Sala da Comissão, em 12 de abril de 1984.

Deputado LEORNE BELÉM
Presidente

Deputado HAMILTON XAVIER
Relator



CÂMARA DOS DEPUTADOS
COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA



PROJETO DE LEI Nº 3.014, DE 1984

SUBSTITUTIVO ADOTADO PELA COMISSÃO

Dispõe sobre os requisitos para a lavratura de escrituras públicas e dá outras providências.

O CONGRESSO NACIONAL decreta:

Art. 1º É vedado exigir, para a lavratura de atos notariais e respectivo registro, inclusive quando se tratar de imóveis, a apresentação de certidões ou documentos outros que não os expressamente determinados por lei.

§ 1º O tabelião consignará, no ato notarial, a apresentação ou exibição de documentos exigidos por lei, inclusive os referentes ao pagamento de tributos, especialmente os comprobatórios de quitação do imposto de transmissão e inter-vivos, dispensada a sua transcrição, e providenciará, a seguir, o apensamento de tais documentos aos traslados dos atos notariais praticados, ficando as cópias desses documentos arquivadas em cartório.

§ 2º Quando qualquer das partes interessadas apresentar ou exibir documentos que, embora pertinentes, não estejam incluídos entre os exigíveis, de acordo com esse artigo, o tabelião, se a parte o solicitar, adotará o procedimento previsto no parágrafo anterior.



CÂMARA DOS DEPUTADOS



§ 3º O arquivamento a que se refere o § 1º poderá ser feito por cópia conferida com o original pelo tabelião.

§ 4º Para os fins referidos neste artigo, as certidões ou documentos terão validade de, no mínimo, 180 (cento e oitenta) dias, contados da sua expedição.

Art. 2º É dispensada, na escritura pública que versar sobre imóvel urbano regularmente registrado ou matriculado no Registro de Imóveis, sua descrição e caracterização por menorizada, desde que o interessado apresente certidão do registro ou matrícula contendo esses elementos, a qual ficará arquivada em cartório.

Parágrafo único - Na hipótese prevista neste artigo, o instrumento consignará, exclusivamente, o nome do logradouro, número do imóvel, bairro, cidade e Estado, bem como o número do correspondente registro ou matrícula no cartório do Registro de Imóveis.

Art. 3º Esta lei será aplicada, no que couber, aos casos em que o instrumento público recair sobre coisas ou bens cuja aquisição haja sido feita através de documento não sujeito à matrícula no Registro de Imóveis.

Art. 4º Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação.

Art. 5º Revogam-se as disposições em contrário.

Sala da Comissão, em 12 de abril de 1984

Deputado LEORNE BELÉM
Presidente

Deputado HAMILTON XAVIER
Relator

este, no mérito, p/ aprovação das emendas nos 1, 2 e 3 e 2 rejeição das de prejudicialidade da de n.º 4 30/10/84 ap.



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
CÂMARA DOS DEPUTADOS
(DO PODER EXECUTIVO)
MENSAGEM Nº 069/84

ASSUNTO: PROTOCOLO N.º _____

EMENDAS OFERECIDAS EM? PLENÁRIO AO PROJETO DE LEI Nº 3.014.-A, de 1984, que "dispõe sobre os requisitos para a lavratura de escrituras públicas e dá outras providências"

DESPACHO: JUSTIÇA = _____

À COM. DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA em 22 de MAIO de 1984

DISTRIBUIÇÃO

- Ao Sr. Deputado do Hamilton Xavier, em 30/05/84 19
O Presidente da Comissão de Justiça
Ao Sr. _____, em 19
O Presidente da Comissão de _____
Ao Sr. _____, em 19
O Presidente da Comissão de _____
Ao Sr. _____, em 19
O Presidente da Comissão de _____
Ao Sr. _____, em 19
O Presidente da Comissão de _____
Ao Sr. _____, em 19
O Presidente da Comissão de _____
Ao Sr. _____, em 19
O Presidente da Comissão de _____
Ao Sr. _____, em 19
O Presidente da Comissão de _____
Ao Sr. _____, em 19
O Presidente da Comissão de _____

PROJETO Nº 3.014-A DE 1984

SINOPSE

Projeto n.º _____ de _____ de _____ de 19 _____

Ementa: _____

Autor: _____

Discussão única _____

Discussão inicial _____

Discussão final _____

Redação final _____

Remessa ao Senado _____

Emendas do Senado aprovadas em _____ de _____ de 19 _____

Sancionado em _____ de _____ de 19 _____

Promulgado em _____ de _____ de 19 _____

Vetado em _____ de _____ de 19 _____

Publicado no "Diário Oficial" de _____ de _____ de 19 _____

*Emenda da a discussão, com
emendas. volta a Comissão
Em 12.5.84.*



CÂMARA DOS DEPUTADOS

PROJETO DE LEI N.º 3.014-A, de 1984

(Do Poder Executivo)

MENSAGEM N.º 69/84

Dispõe sobre os requisitos para a lavratura de escrituras públicas e dá outras providências; tendo parecer, da Comissão de Constituição e Justiça, pela constitucionalidade, juridicidade, técnica legislativa e, no mérito, pela aprovação, com Substitutivo.

(Projeto de Lei n.º 3.014, de 1984, a que se refere o parecer.)

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1.º É vedado exigir, para a lavratura de atos notariais e respectivo registro, inclusive quando se tratar de imóveis, a apresentação de certidões ou outros documentos que não os expressamente determinados por lei.

Art. 2.º O tabelião consignará, no ato notarial, a apresentação ou exibição dos documentos exigidos por lei, dispensada a sua transcrição, e providenciará, a seguir, o seu arquivamento em cartório.

§ 2.º Quando qualquer das partes interessadas apresentar ou exibir documentos que, embora pertinentes, não estejam incluídos entre os exigíveis, de acordo com este artigo, o tabelião, se a parte o solicitar, adotará o procedimento previsto no parágrafo anterior.

§ 3.º O arquivamento a que se refere o § 2.º poderá ser feito por cópia, conferida com o original pelo tabelião.

§ 4.º Para os fins referidos neste artigo as certidões ou documentos terão validade de, no mínimo, 180 (cento e oitenta) dias, contados da sua expedição.

Art. 2.º É dispensada, na escritura pública que versar sobre imóvel urbano edificado sob o regime da Lei n.º 4.591, de 16

de dezembro de 1964, e regularmente registrado ou matriculado no Registro de Imóveis, sua descrição e caracterização por menorizada, desde que o interessado apresente certidão do registro ou matrícula contendo esses elementos, a qual ficará arquivada em cartório.

Parágrafo único. Na hipótese prevista neste artigo, o instrumento consignará, exclusivamente, o nome do logradouro, número do imóvel, bairro, cidade e Estado, bem como o número do correspondente registro ou matrícula no cartório do Registro de Imóveis.

Art. 3.º Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação.

Art. 4.º Revogam-se as disposições em contrário.

Brasília, de _____ de 1984.

LEGISLAÇÃO CITADA

LEI N.º 4.591,
DE 16 DE DEZEMBRO DE 1964

Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias.

O Presidente da República,

Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

TÍTULO I

Do Condomínio

Art. 1.º As edificações ou conjuntos de edificações, de um ou mais pavimentos, construídos sob a forma de unidades isoladas entre si, destinadas a fins residenciais ou não-residenciais, poderão ser alienados, no todo ou em parte, objetivamente consi-



derados, e constituirá, cada unidade, propriedade autônoma sujeita às limitações desta Lei.

§ 1.º Cada unidade será assinalada por designação especial, numérica ou alfabética, para efeitos de identificação e discriminação.

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

Art. 2.º Cada unidade com saída para a via pública, diretamente ou por processo de passagem comum, será sempre tratada como objeto de propriedade exclusiva, qualquer que seja o número de suas peças e sua destinação, inclusive (vetado) edifício-garagem, com ressalva das restrições que se lhe imponham.

Parágrafo único. (Vetado.)

Art. 3.º O terreno em que se levantam a edificação ou o conjunto de edificações e suas instalações, bem como as fundações, paredes externas, o teto, as áreas internas de ventilação, e tudo o mais que sirva a qualquer dependência de uso comum dos proprietários ou titulares de direito à aquisição de unidades ou ocupantes, constituirão condomínio de todos, e serão insuscetíveis de divisão, ou de alienação destacada da respectiva unidade. Serão, também, insuscetíveis de utilização exclusiva por qualquer condômino (vetado).

Art. 4.º A alienação de cada unidade, a transferência de direitos pertinentes à sua aquisição e a constituição de direitos reais sobre ela independem do consentimento dos condôminos (vetado).

Parágrafo único. O adquirente de uma unidade responde pelos débitos do alienante em relação ao condomínio, inclusive multas.

Art. 5.º O condomínio por meação de parede, soalhos, e tetos das unidades isoladas, regular-se-á pelo disposto no Código Civil, no que lhe for aplicável.

Art. 6.º Sem prejuízo do disposto nesta Lei, regular-se-á pelas disposições de direito comum o condomínio por quota ideal de mais de uma pessoa sobre a mesma unidade autônoma.

Art. 7.º 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 de cada unidade, sua

identificação e discriminação, bem como a fração ideal sobre o terreno e partes comuns atribuída a cada unidade, dispensando-se a descrição interna da unidade.

Art. 8.º Quando, em terreno onde não houver edificação, o proprietário, o promitente comprador, o cessionário deste ou o promitente cessionário sobre ele desejar erigir mais de uma edificação, observar-se-á também o seguinte:

a) em relação às unidades autônomas que se constituírem em casas térreas ou assobradadas, será discriminada a parte do terreno ocupada pela edificação e também aquela eventualmente reservada como de utilização exclusiva dessas casas, como jardim e quintal, bem assim a fração ideal do todo do terreno e de partes comuns, que corresponderá às unidades;

b) em relação às unidades autônomas que constituírem edifícios de dois ou mais pavimentos, será discriminada a parte do terreno ocupada pela edificação, aquela que eventualmente for reservada como de utilização exclusiva, correspondente às unidades do edifício, e ainda a fração ideal do todo do terreno e de partes comuns, que corresponderá a cada uma das unidades;

c) serão discriminadas as partes do total do terreno que poderão ser utilizadas em comum pelos titulares de direito sobre os vários tipos de unidades autônomas;

d) serão discriminadas as áreas que se constituírem em passagem comum para as vias públicas ou para as unidades entre si.

CAPÍTULO II

Da Convenção de Condomínio

Art. 9.º Os proprietários, promitentes compradores, cessionários ou promitentes cessionários dos direitos pertinentes à aquisição de unidades autônomas, em edificações a serem construídas, em construção ou já construídas, elaborarão, por escrito, a Convenção de condomínio, e deverão, também, por contrato ou por deliberação em assembléia, aprovar o Regimento Interno da edificação ou conjunto de edificações.

§ 1.º Far-se-á o registro da Convenção no Registro de Imóveis, bem como a averbação das suas eventuais alterações.

§ 2.º Considera-se aprovada, e obrigatória para os proprietários de unidades, promitentes compradores cessionários e promitentes cessionários, atuais e futuros, como para qualquer ocupante, a Convenção que



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

§ 3.º Além de outras normas aprovadas pelos interessados, a Convenção deverá conter:

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

b) o destino das diferentes partes;

c) o modo de usar as coisas e serviços comuns;

d) encargos, forma e proporção das contribuições dos condôminos para as despesas de custeio e para as extraordinárias;

e) o modo de escolher o síndico e o Conselho Consultivo;

f) as atribuições do síndico, além das legais;

g) a definição da natureza gratuita ou remunerada de suas funções;

h) o modo e o prazo de convocação das assembleias gerais dos condôminos;

i) o **quorum** para os diversos tipos de votações;

j) a forma de contribuição para constituição de fundo de reserva;

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

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

Art. 10. É defeso a qualquer condômino:

I — alterar a forma externa da fachada;

II — decorar as partes e esquadrias externas com tonalidades ou cores diversas das empregadas no conjunto de edificação;

III — destinar a unidade a utilização diversa de finalidade do prédio, ou usá-la de forma nociva ou perigosa ao sossego, à salubridade e à segurança dos demais condôminos;

IV — embaraçar o uso das partes comuns.

§ 1.º O transgressor ficará sujeito ao pagamento de multa prevista na convenção ou no regulamento do condomínio, além de ser compelido a desfazer a obra ou abster-se da prática do ato, cabendo, ao síndico, com autorização judicial, mandar desmanchá-la, à custa do transgressor, se este não a desfizer no prazo que lhe for estipulado.

§ 2.º O proprietário ou titular de direito à aquisição de unidade poderá fazer obra que ou modifique sua fachada, se obtiver a aquiescência da unidade dos condôminos.

Art. 11. Para efeitos tributários, cada unidade autônoma será tratada como prédio isolado, contribuindo o respectivo condômino, diretamente, com as importâncias relativas aos impostos e taxas federais, estaduais e municipais, na forma dos respectivos lançamentos.

CAPÍTULO III

Das Despesas do Condomínio

Art. 12. Cada condomínio concorrerá nas despesas do condomínio, recolhendo, nos prazos previstos na Convenção, a quota-parte que lhe couber em rateio.

§ 1.º Salvo disposição em contrário na Convenção, a fixação da quota no rateio corresponderá à fração ideal de terreno de cada unidade.

§ 2.º Cabe ao síndico arrecadar as contribuições competindo-lhe promover, por via executiva, a cobrança judicial das quotas atrasadas.

§ 3.º O condomínio que não pagar a sua contribuição no prazo fixado na Convenção fica sujeito ao juro moratório de 1% ao mês, e multa de até 20% sobre o débito, que será atualizado, se o estipular a Convenção, com a aplicação dos índices de correção monetária levantados pelo Conselho Nacional de Economia, no caso da mora por período igual ou superior a seis meses.

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

§ 5.º A renúncia de qualquer condômino aos seus direitos, em caso algum valerá como escusa para exonerá-lo de seus encargos.

CAPÍTULO IV

Do Seguro, do Incêndio, da Demolição e da Reconstrução Obrigatória

Art. 13. Proceder-se-á ao seguro da edificação ou do conjunto de edificações, neste caso, discriminadamente, abrangendo todas as unidades autônomas e partes comuns, contra incêndio ou outro sinistro que cause



destruição no todo ou em parte, computando-se o prêmio nas despesas ordinárias do condomínio.

Parágrafo único. O seguro de que trata este artigo será obrigatoriamente feito dentro de 120 dias, contados da data da concessão do "habite-se", sob pena de ficar o condomínio sujeito à multa mensal equivalente a 1/12 do imposto predial, cabível executivamente pela Municipalidade.

Art. 14. Na ocorrência de sinistro total, ou que destrua mais de dois terços de uma edificação, seus condôminos reunir-se-ão em assembléia especial, e deliberarão sobre a sua reconstrução ou venda do terreno e materiais, por **quorum** mínimo de votos que representem metade mais uma das frações ideais do respectivo terreno.

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

§ 2.º Aprovada, a reconstrução será feita, guardados, obrigatoriamente, o mesmo destino, a mesma forma externa e a mesma disposição interna.

§ 3.º Na hipótese do parágrafo anterior, a minoria não poderá ser obrigada a contribuir para a reedificação, caso em que a maioria poderá adquirir as partes dos dissidentes, mediante avaliação judicial, feita em vistoria.

Art. 15. Na hipótese de que trata o § 3.º do artigo antecedente, à maioria poderão ser adjudicadas, por sentença, as frações ideais da minoria.

§ 1.º Como condição para o exercício da ação prevista neste artigo, com a inicial, a maioria oferecerá e depositará, à disposição do Juízo, as importâncias arbitradas na vistoria para avaliação, prevalecendo as de eventual desempatador.

§ 2.º Feito o depósito de que trata o parágrafo anterior, o Juiz, liminarmente, poderá autorizar a adjudicação à maioria, e a minoria poderá levantar as importâncias depositadas; o Oficial de Registro de Imóveis, nestes casos, fará constar do registro que a adjudicação foi resultante de medida liminar.

§ 3.º Feito o depósito, será expedido o mandado de citação, com o prazo de dez dias para a contestação, Vetado.

§ 4.º Se não contestado, o Juiz, imediatamente, julgará o pedido.

§ 5.º Se contestado o pedido, seguirá o processo o rito ordinário.

§ 6.º Se a sentença fixar valor superior ao da avaliação feita na vistoria, o condomínio em execução restituirá à minoria a respectiva diferença, acrescida de juros de mora à razão de 1% ao mês, desde a data da concessão de eventual liminar, ou pagará o total devido, com os juros da mora a contar da citação.

§ 7.º Transitada em julgado a sentença, servirá ela de título definitivo para a maioria, que deverá registrá-la no Registro de Imóveis.

§ 8.º A maioria poderá pagar e cobrar da minoria, em execução de sentença, encargos fiscais necessários à adjudicação definitiva a cujo pagamento se recusar a minoria.

Art. 16. Em caso de sinistro que destrua menos de dois terços da edificação, o síndico promoverá o recebimento do seguro e a reconstrução ou os reparos nas partes danificadas.

Art. 17. Em caso de condenação da edificação pela autoridade pública, ou ameaça de ruína, pelo voto dos condôminos que representem mais de dois terços das quotas ideais do respectivo terreno poderá ser decidida a sua demolição e reconstrução.

Parágrafo único. A minoria não fica obrigada a contribuir para as obras, mas assegura-se a maioria o direito de adquirir as partes dos dissidentes, mediante avaliação judicial, aplicando-se o processo previsto no art. 15.

Art. 18. Em caso de desapropriação parcial de uma edificação ou de um conjunto de edificações, serão indenizados os proprietários das unidades expropriadas ingressando no condomínio a entidade expropriante, que se sujeitará às disposições desta Lei e se submeterá às da Convenção do condomínio e do Regulamento Interno.

Parágrafo único. VETADO.

CAPÍTULO V

Utilização da Edificação ou do Conjunto de Edificações

Art. 19. Cada condomínio tem o direito de usar e fruir, com exclusividade, de sua unidade autônoma, segundo suas conveniências e interesses, condicionados, umas e outros, às normas de boa vizinhança, e po-



derá usar as partes e coisas comuns de maneira a não causar dano ou incômodo aos demais condôminos, ou moradores, nem obstáculo ou embaraço ao bom uso das mesmas partes por todos.

Parágrafo único. VETADO.

Art. 20. Aplicam-se ao ocupante do imóvel, a qualquer título, todas as obrigações referentes ao uso, fruição e destino da unidade.

Art. 21. A violação de qualquer dos deveres estipulados da Convenção sujeitará o infrator à multa fixada na própria Convenção ou no Regimento Interno, sem prejuízo da responsabilidade civil ou criminal que, no caso, couber.

Parágrafo único. Compete ao síndico a iniciativa do processo e a cobrança da multa, por via executiva em benefício do condomínio, e, em caso de omitir-se ele, a qualquer condômino.

CAPÍTULO VI

Da Administração do Condomínio

Art. 22. Será eleito na forma prevista pela Convenção, um síndico do condomínio, cujo mandato não poderá exceder de 2 anos, permitida a reeleição.

§ 1.º Compete ao síndico:

a) representar, ativa e passivamente, o condomínio, em juízo ou fora dele, e praticar os atos de defesa dos interesses comuns, nos limites das atribuições conferidas por esta Lei ou pela Convenção;

b) exercer a administração interna da edificação ou do conjunto de edificações, no que respeita à sua vigilância, moralidade e segurança, bem como aos serviços que interessam a todos os moradores;

c) praticar os atos que lhe atribuírem as leis, a Convenção e o Regimento Interno;

d) impor as multas estabelecidas na Lei, na Convenção ou no Regimento Interno;

e) cumprir e fazer cumprir a Convenção e o Regimento Interno, bem como executar e fazer executar as deliberações da assembleia;

f) prestar contas à assembleia dos condôminos.

§ 2.º As funções administrativas podem ser delegadas a pessoas de confiança do síndico, e sob a sua inteira responsabilidade, mediante aprovação da assembleia geral dos condôminos.

§ 3.º A Convenção poderá estipular que dos atos do síndico caiba recurso para a assembleia, convocada pelo interessado.

§ 4.º Ao síndico, que poderá ser condômino ou pessoa física ou jurídica estranha ao condomínio, será fixada a remuneração pela mesma assembleia que o eleger, salvo se a Convenção dispuser diferentemente.

§ 5.º O síndico poderá ser destituído, pela forma e sob as condições previstas na Convenção ou, no silêncio desta pelo voto de dois terços dos condôminos, presentes, em assembleia geral especialmente convocada.

§ 6.º A Convenção poderá prever a eleição de subsíndicos, definindo-lhes atribuições e fixando-lhes o mandato, que não poderá exceder de 2 anos, permitida a reeleição.

Art. 23. Será feito, na forma prevista na Convenção, um Conselho Consultivo, constituído de três condôminos, com mandatos que não poderão exceder de 2 anos, permitida a reeleição.

Parágrafo único. Funcionará o Conselho como órgão consultivo do síndico, para assessorá-lo na solução dos problemas que digam respeito ao condomínio, podendo a Convenção definir suas atribuições específicas.

CAPÍTULO VII

Da Assembleia Geral

Art. 24. Haverá, anualmente, uma assembleia geral ordinária dos condôminos, convocada pelo síndico na forma prevista na Convenção, à qual compete, além das demais matérias inscritas na ordem do dia, aprovar, por maioria dos presentes, as verbas para as despesas de condomínio, compreendendo as de conservação da edificação ou conjunto de edificações, manutenção de seus serviços e correlatas.

§ 1.º As decisões da assembleia, tomadas, em cada caso, pelo **quorum** que a Convenção fixar, obrigam todos os condôminos.

§ 2.º O síndico, nos oito dias subsequentes à assembleia, comunicará aos condôminos o que tiver sido deliberado, inclusive no tocante à previsão orçamentária, o rateio das despesas, e promoverá a arrecadação, tudo na forma que a Convenção previr.

§ 3.º Nas assembleias gerais, os votos serão proporcionais às frações ideais do terreno e partes comuns, pertencentes a cada condômino, salvo disposição diversa da Convenção.



Art. 25. Ressalvado o disposto no § 3.º do art. 22, poderá haver assembleias gerais extraordinárias, convocadas pelo síndico ou por condôminos que representem um quarto, no mínimo do condomínio, sempre que o exigirem os interesses gerais.

Parágrafo único. Salvo estipulação diversa da Convenção, esta só poderá ser modificada em assembleia geral extraordinária, pelo voto mínimo de condôminos que representem 2/3 do total das frações ideais.

Art. 26. VETADO.

Art. 27. Se a Assembleia não se reunir para exercer qualquer dos poderes que lhe competem, 15 dias após o pedido de convocação, o Juiz decidirá a respeito, mediante requerimento dos interessados.

TÍTULO II

Das Incorporações

CAPÍTULO I

Disposições Gerais

Art. 28. As incorporações imobiliárias em todo o território nacional, reger-se-ão pela presente lei.

Parágrafo único. Para efeito desta lei, considera-se incorporação imobiliária a atividade exercida com o intuito de promover e realizar a construção, para alienação total ou parcial, de edificações ou conjunto de edificações compostas de unidades autônomas, VETADO.

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

Parágrafo único. Presume-se a vinculação entre a alienação das frações do terreno e o negócio de construção, se, ao ser contratada a venda, ou promessa de venda ou de cessão das frações de terreno, já houver sido aprovado e estiver em vigor, ou pender de aprovação de autoridade administrativa, o respectivo projeto de construção, respondendo o alienante como incorporador.

Art. 30. Estende-se a condição de incorporador dos proprietários e titulares de direitos aquisitivos que contratem a construção de edifícios que se destinem a constituição em condomínio, sempre que iniciarem as alienações antes da conclusão das obras.

Art. 31. A iniciativa e a responsabilidade das incorporações imobiliárias caberão ao incorporador, que somente poderá ser:

a) o proprietário do terreno, o promitente comprador, o cessionário deste ou promitente cessionário com título que satisfaça os requisitos da alínea a do art. 32;

b) o construtor (Decreto n.º 23.569, de 11-12-33, e 3.995, de 31 de dezembro de 1941, e Decreto-lei n.º 8.620, de 10 de janeiro de 1946) ou corretor de imóveis (Lei n.º 4.116, de 27-8-62).

§ 1.º No caso da alínea b, o incorporador será investido, pelo proprietário de terreno, o promitente comprador e cessionário deste ou o promitente cessionário, de mandato outorgado por instrumento público, onde se faça menção expressa desta Lei e se transcreva o disposto no § 4.º, do art. 35, para concluir todos os negócios tendentes à alienação das frações ideais de terreno, mas se obrigará pessoalmente pelos atos que praticar na qualidade de incorporador.

§ 2.º Nenhuma incorporação poderá ser proposta à venda sem a indicação expressa do incorporador, devendo também seu nome permanecer indicado ostensivamente no local da construção.

§ 3.º Toda e qualquer incorporação, independentemente da forma por que se constitua, terá um ou mais incorporadores solidariamente responsáveis, ainda que em fase subordinada a período de carência, referido no art. 34.

CAPÍTULO II

Das Obrigações e Direitos do Incorporador

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

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



b) certidões negativas de impostos federais, estaduais e municipais, de protesto de títulos de ações cíveis e criminais e de ônus reais relativamente ao imóvel, aos alienantes do terreno e ao incorporador;

c) histórico dos títulos de propriedade do imóvel, abrangendo os últimos 20 anos, acompanhado de certidão dos respectivos registros;

d) projeto de construção devidamente aprovado pelas autoridades competentes;

e) cálculo das áreas das edificações, discriminando, além da global, a das partes comuns, e indicando, cada tipo de unidade a respectiva metragem de área construída;

f) certidão negativa de débito para com a Previdência Social, quando o titular de direitos sobre o terreno for responsável pela arrecadação das respectivas contribuições;

g) memorial descritivo das especificações da obra projetada, segundo modelo a que se refere o inciso IV, do art. 53, desta Lei;

h) avaliação do custo global da obra, atualizada à data do arquivamento, calculada de acordo com a norma do inciso III, do art. 53 com base nos custos unitários referidos no art. 54, discriminando-se, também, o custo de construção de cada unidade, devidamente autenticada pelo profissional responsável pela obra;

i) discriminação das frações ideais de terreno com as unidades autônomas que a elas corresponderão;

j) minuta da futura Convenção de condomínio que regerá a edificação ou o conjunto de edificações;

l) declaração em que se defina a parcela do preço de que trata o inciso II, do art. 39;

m) certidão do instrumento público de mandato, referido no § 1.º do art. 31;

n) declaração expressa em que se fixe, se houver, o prazo de carência (art. 34);

o) atestado de idoneidade financeira, fornecido por estabelecimento de crédito que opere no País há mais de cinco anos.

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

§ 2.º Os contratos de compra e venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de unidades autônomas, serão também averbáveis à margem do registro de que trata este artigo.

§ 3.º O número do registro referido no § 1.º, bem como a indicação do cartório

competente, constará, obrigatoriamente, dos anúncios, impressos, publicações, propostas, contratos, preliminares ou definitivos, referentes à incorporação, salvo dos anúncios "classificados".

§ 4.º O Registro de Imóveis dará certidão ou fornecerá, a quem o solicitar, cópia fotostática, heliográfica, termofar, microfilmagem ou outra equivalente, dos documentos especificados neste artigo, ou autenticará cópia apresentada pela parte interessada.

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

§ 6.º Os Oficiais de Registro de Imóveis terão 15 dias para apresentar, por escrito, todas as exigências que julgarem necessárias ao arquivamento, e, satisfeitas as referidas exigências, terão o prazo de 15 dias para fornecer certidão, relacionando a documentação apresentada, e devolver, autenticadas, as segundas vias da mencionada documentação, com exceção dos documentos públicos. Em casos de divergência, o Oficial levantará a dúvida segundo as normas processuais aplicáveis.

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

Art. 33. O registro da incorporação será válido pelo prazo de 120 dias, findo o qual, se ela ainda não se houver concretizado, o incorporador só poderá negociar unidades depois de atualizar a documentação a que se refere o artigo anterior, revalidando o registro por igual prazo.

Art. 34. O incorporador poderá fixar, para efetivação da incorporação, prazo de carência, dentro do qual lhe é lícito desistir do empreendimento.

§ 1.º 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.

§ 2.º 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.

§ 3.º Os documentos preliminares de ajuste, se houver, mencionarão, obrigatoriamente, o prazo de carência, inclusive para efeitos do art. 45.



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.

§ 5.º Será averbada no registro da incorporação a desistência de que trata o parágrafo anterior arquivando-se em cartório o respectivo documento.

§ 6.º O prazo de carência é improrrogável.

Art. 35. O incorporador terá o prazo máximo de 45 anos, a contar do termo final do prazo de carência, 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.

§ 1.º No caso de não haver prazo de carência, o prazo acima se contará da data de qualquer documento de ajuste preliminar.

§ 2.º Quando houver prazo de carência, a obrigação somente deixará de existir se o incorporador tiver denunciado, dentro do mesmo prazo e nas condições previamente estabelecidas, por escrito, ao Registro de Imóveis, a não-concretização do empreendimento.

§ 3.º Se, dentro do prazo de carência, o incorporador não denunciar a incorporação, embora não se tenham reunido as condições a que se refere o § 1.º, o outorgante do mandato de que trata o § 1.º do art. 31, poderá fazê-lo nos cinco dias subseqüentes 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, resguardado o direito de regresso sobre eles, dispensando-se, então, do cumprimento da obrigação fixada no **caput** deste artigo.

§ 4.º Descumprida pelo incorporador e pelo mandante de que trata o § 1.º 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.

§ 5.º 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.

§ 6.º Ressalvado 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, reajustado 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, deverão ser discriminadas em todos os documentos de ajuste:

I — a parcela que, se houver, será paga em dinheiro;

II — a quota-parte da área das unidades a serem entregues em pagamento do terreno que corresponderá a cada uma das unidades, a qual deverá ser expressa em metros quadrados.

Parágrafo único. Deverá constar, também, de todos os documentos de ajuste, se o alienante do terreno ficou ou não sujeito a qualquer prestação ou encargo.

Art. 40. No caso de rescisão de contrato de alienação do terreno ou de fração ideal, ficarão rescindidas as cessões ou promessas de cessão de direitos correspondentes à aquisição do terreno.



§ 1.º Nesta hipótese, consolidar-se-á, no alienante em cujo favor se opera a resolução, o direito sobre a construção porventura existente.

§ 2.º No caso do parágrafo anterior, cada um dos ex-titulares de direito à aquisição de unidades autônomas haverá do mencionado alienante o valor da parcela de construção que haja adicionado à unidade, salvo se a rescisão houver sido causada pelo ex-titular.

§ 3.º Na hipótese dos parágrafos anteriores, sob pena de nulidade, não poderá o alienante em cujo favor se operou a resolução voltar a negociar seus direitos sobre a unidade autônoma, sem a prévia indenização aos titulares, de que trata o § 2.º

§ 4.º No caso do parágrafo anterior, se os ex-titulares tiverem de recorrer à cobrança judicial do que lhes for devido, somente poderão garantir o seu pagamento a unidade e respectiva fração de terreno objeto do presente artigo.

Art. 41. Quando as unidades imobiliárias forem contratadas pelo incorporador por preço global compreendendo quota de terreno e construção, inclusive com parte do pagamento após a entrega da unidade, discriminar-se-ão, no contrato, o preço da quota de terreno e o da construção.

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

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

Art. 42. No caso de rescisão do contrato relativo à fração ideal de terreno e partes comuns, a pessoa em cujo favor se tenha operado a resolução sub-rogar-se-á nos direitos e obrigações contratualmente atribuídos ao inadimplente, com relação a construção.

Art. 43. Quando o incorporador contratar a entrega da unidade a prazo e preços certos, determinados ou determináveis, mesmo quando pessoa física, ser-lhe-ão impostas as seguintes normas:

I — informar obrigatoriamente aos adquirentes, por escrito, no mínimo de seis em seis meses, o estado da obra;

II — responder civilmente pela execução da incorporação devendo indenizar os adquirentes ou compromissários, dos prejuízos que a estes advierem do fato de não se concluir a edificação ou de se retardar injustificadamente a conclusão das obras, cabendo-lhe ação regressiva contra o construtor, se for o caso e se a este couber a culpa;

III — em caso de falência do incorporador, pessoa física ou jurídica, e não ser possível à maioria prosseguir na construção das edificações, os subscritores ou candidatos à aquisição de unidades serão credores privilegiados pelas quantias que houverem pago ao incorporador, respondendo subsidiariamente os bens pessoais deste;

IV — é vedado ao incorporador alterar o projeto, especialmente no que se refere à unidade do adquirente e às partes comuns, modificar as especificações, ou desviar-se do plano da construção, salvo autorização unânime dos interessados ou exigência legal;

V — não poderá modificar as condições de pagamento nem reajustar o preço das unidades, ainda no caso de elevação dos preços dos materiais e da mão-de-obra, salvo se tiver sido expressamente ajustada a faculdade de reajustamento, procedendo-se, então, nas condições estipuladas.

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

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.

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

§ 2.º Na omissão do incorporador e do construtor, a averbação poderá ser reque-



rida por qualquer dos adquirentes de unidade.

Art. 45. É lícito ao incorporador recolher o imposto do selo devido, mediante apresentação dos contratos preliminares, até 10 dias a contar do vencimento do prazo de carência a que se refere o art. 34, extinta a obrigação se, dentro deste prazo, for denunciada a incorporação.

Art. 46. Quando o pagamento do imposto sobre lucro imobiliário e respectivos acréscimos e adicionais for de responsabilidade do vendedor do terreno, será lícito ao adquirente reter o pagamento das últimas prestações anteriores à data-limite em que é lícito pagar, sem reajuste, o referido imposto e os adicionais, caso o vendedor não apresente a quitação até 14 dias antes do vencimento das prestações cujo pagamento torne inferior ao débito fiscal a parte do preço a ser ainda paga até a referida data-limite.

Parágrafo único. No caso de retenção pelo adquirente, esse ficará responsável para todos os efeitos perante o Fisco, pelo recolhimento do tributo, adicionais e acréscimos, inclusive pelos reajustamentos que vier a sofrer o débito fiscal, (vetado).

Art. 47. Quando se fixar no contrato que a obrigação do pagamento do imposto sobre lucro imobiliário, acréscimos e adicionais devidos pelo alienante e transferida ao adquirente, dever-se-á explicitar o montante que tal obrigação atingiria, se sua satisfação se desse na data da escritura.

§ 1.º Neste caso, o adquirente será tido, para todos os efeitos, como responsável perante o Fisco.

§ 2.º Havendo parcela restituível, a restituição será feita ao adquirente e, se for o caso em nome deste serão emitidas as obrigações do Tesouro Nacional a que se refere o art. 4.º da Lei n.º 4.357, de 16-7-64.

§ 3.º Para efeitos fiscais, não importará em aumento do preço de aquisição a circunstância de obrigar-se o adquirente ao pagamento do imposto sobre lucro mobiliário, seus acréscimos e adicionais.

CAPÍTULO III

Da Construção de Edificação em Condomínio

SEÇÃO I

Da Construção em Geral

Art. 48. A construção de imóveis objeto de incorporação nos moldes previstos nesta Lei poderá ser contratado sob o regime da empreitada ou de administração conforme

adiante definidos e poderá estar incluída no contrato com o incorporado, (vetado), ou ser contratada diretamente entre os adquirentes e o construtor.

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

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

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

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

§ 2.º A convocação da assembléia será feita por carta registrada ou protocolo, com antecedência mínima de 5 dias para a primeira convocação, e com qualquer número, em segunda, sendo, porém, obrigatória a presença, em qualquer caso do incorporador ou do construtor, quando convocantes, e pelo menos, com metade dos contratantes que a tenham convocado, se for o caso.

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

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

Art. 50. Será designada no contrato de construção, ou eleita em assembléia especial devidamente convocada antes do início da obra, uma Comissão de Representantes composta de 3 membros pelo menos, escolhidos entre os contratantes, no caso do art. 43 em tudo que interessar ao bom andamento da obra.

§ 1.º Uma vez eleita a Comissão, cuja constituição se comprovará com a ata da assembléia, devidamente inscrita no Registro de Títulos e Documentos, esta ficará de pleno direito investida dos poderes necessários para exercer todas as atribuições e



praticar todos os atos que esta Lei e o contrato de construção lhe deferirem, sem necessidade de instrumento especial outorgado pelos contratantes ou se for o caso, pelos que se sub-rogarem nos direitos e obrigações, destes.

§ 2.º A assembléia poderá revogar, pela maioria absoluta dos votos dos contratantes, qualquer decisão da Comissão, ressalvados os direitos de terceiros quanto aos efeitos já produzidos.

§ 3.º Respeitados os limites constantes desta Lei, o contrato poderá discriminar as atribuições da Comissão e deverá dispor sobre os mandamentos de seus membros, sua destituição e a forma de preenchimento das vagas eventuais, sendo lícita a estipulação de que o mandato conferido a qualquer membro, no caso de sub-rogação de seu contrato a terceiros, se tenha por transferido, de pleno direito, ao sub-rogatário, salvo se este não o aceitar.

§ 4.º Nas incorporações em que o número de contratantes de unidades for igual ou inferior a 3 a totalidade deles exercerá, em conjunto as atribuições que esta Lei confere à Comissão, aplicando-se, no que couber, o disposto nos parágrafos anteriores.

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

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

Art. 52. Cada contratante da construção só será imitido na posse de sua unidade se estiver em dia com as obrigações assumidas, inclusive as relativas à construção exercendo o construtor e o condomínio até então, o direito de retenção sobre a respectiva unidade; no caso do art. 43 este direito será exercido pelo incorporador.

Art. 53. O Poder Executivo, através do Banco Nacional da Habitação promoverá a celebração de contratos com a Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), no sentido de que esta, tendo em vista o disposto na Lei n.º 4.150, de novembro de 1962, prepare, no prazo máximo de 120 dias,

normas que estabeleçam, para cada tipo de prédio que padronizar:

I — critérios e normas para cálculo de custos unitários de construção, para uso dos sindicatos, na forma do art. 54;

II — critérios e normas para execução de orçamentos de custo de construção, para fins de disposto no art. 59;

III — critérios e normas para a avaliação de custo global de obra, para fins da alínea h, do art. 32;

IV — modelo de memorial descritivo dos acabamentos de edificação, para fins do disposto no art. 32.

V — critério para entrosamento entre o cronograma das obras e o pagamento das prestações, que poderá ser introduzido nos contratos de incorporação, inclusive para o efeito de aplicação do disposto no § 2.º do art. 48.

§ 1.º O número de tipos padronizados deverá ser reduzido e na fixação se atenderá primordialmente:

a) o número de pavimentos e a existência de pavimentos especiais (subsolo, pilotis etc);

b) o padrão da construção (baixo, normal, alto), tendo em conta as condições de acabamento, a qualidade dos materiais empregados, os equipamentos, o número de elevadores e as inovações de conforto;

c) as áreas de construção.

§ 2.º Para custear o serviço a ser feito pela ABNT, definido neste artigo, fica autorizado o Poder Executivo a abrir um crédito especial no valor de Cr\$ 10.000.000,00 (dez milhões de cruzeiros), em favor do Banco Nacional da Habitação, vinculado a este fim, podendo o Banco adiantar a importância à ABNT, se necessário.

§ 3.º No contrato a ser celebrado com a ABNT, estipular-se-á a atualização periódica das normas previstas neste artigo, mediante remuneração razoável.

Art. 54. Os sindicatos estaduais da indústria da construção civil ficam obrigados a divulgar mensalmente, até o dia 5 de cada mês, os custos unitários de construção a serem adotados nas respectivas regiões jurisdicionais calculados com observância dos critérios e normas a que se refere o inciso I, do artigo anterior.

§ 1.º O sindicato estadual que deixar de cumprir a obrigação prevista neste artigo deixará de receber dos cofres públicos, enquanto perdurar a omissão qualquer sub-



venção ou auxílio que pleiteie ou a que tenha direito.

§ 2.º Na ocorrência de omissão de sindicato estadual, o construtor usará os índices fixados por outro sindicato estadual, em cuja região os custos de construção mais lhe pareçam aproximados dos da sua.

§ 3.º Os orçamentos ou estimativas baseados nos custos unitários a que se refere este artigo só poderão ser considerados atualizados, em certo mês, para os efeitos desta Lei, se baseados em custos unitários relativos ao próprio mês ou a um dos dois meses anteriores.

SEÇÃO II

Da Construção por Empreitada

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

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

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

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

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

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

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

Art. 56. Em toda a publicidade ou propaganda escrita, destinada a promover a venda de incorporação com construção pelo regime de empreitada reajustável, em que conste preço, serão discriminados explicitamente

o preço da fração ideal do terreno e o preço da construção, com indicação expressa da reajustabilidade.

§ 1.º As mesmas indicações deverão constar em todos os papéis utilizados para a realização da incorporação, tais como cartas, propostas, escrituras, contratos e documentos semelhantes.

§ 2.º Esta exigência será dispensada nos anúncios "classificados" dos jornais.

Art. 57. Ao construtor que contratar, por empreitada a preço fixo, uma obra de incorporação, aplicar-se-á, no que couber, disposto nos itens II, III, IV, (Vetado) e VI, do art. 43.

SEÇÃO III

Da Construção por Administração

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

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

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

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

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

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

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

Art. 60. As revisões da estimativa de custo da obra serão efetuadas, pelo menos



CAPÍTULO IV Das Infrações

semestralmente, em comum entre a Comissão de Representantes e o construtor. O contrato poderá estipular que, em função das necessidades da obra sejam alteráveis os esquemas de contribuições quanto ao total, ao número, ao valor e à distribuição no tempo das prestações.

Parágrafo único. Em caso de majoração de prestações, o novo esquema deverá ser comunicado aos contratantes, com antecedência mínima de 45 dias da data em que deverão ser efetuados os depósitos das primeiras prestações alteradas.

Art. 61. A Comissão de Representantes terá poderes para, em nome de todos os contratantes e na forma prevista no contrato:

a) examinar os balancetes organizados pelos construtores, dos recebimentos e despesas do condomínio dos contratantes, aprová-los ou impugná-los, examinando a documentação respectiva;

b) fiscalizar concorrências relativas às compras dos materiais necessários à obra ou aos serviços a ela pertinentes;

c) contratar, em nome do condomínio, com qualquer condômino, modificações por ele solicitadas em sua respectiva unidade, a serem administradas pelo construtor, desde que não prejudiquem unidade de outro condômino e não estejam em desacordo com o parecer técnico do construtor;

d) fiscalizar a arrecadação das contribuições destinadas à construção;

e) exercer as demais obrigações inerentes a sua função representativa dos contratantes e fiscalizadora da construção e praticar todos os atos necessários ao funcionamento regular do condomínio.

Art. 62. Em toda publicidade ou propaganda escrita destinada a promover a venda de incorporação com construção pelo regime de administração em que conste preço, serão discriminados explicitamente o preço da fração ideal de terreno e o montante do orçamento atualizado do custo da construção na forma dos arts. 59 e 60, com a indicação do mês a que se refere o dito orçamento e do tipo padronizado a que se vincule o mesmo.

§ 1.º As mesmas indicações deverão constar em todos os papéis utilizados para a realização da incorporação, tais como cartas, propostas, escrituras, contratos e documentos semelhantes.

§ 2.º Esta exigência será dispensada nos anúncios "classificados" dos jornais.

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

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

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

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

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

§ 5.º Para os fins das medidas estipuladas neste artigo, a Comissão de Representantes ficará investida de mandato irrevogável, isento do imposto de selo, na vigência do contrato geral de construção da obra, com poderes necessários para, em nome do condômino inadimplente, efetuar as cita-



das transações, podendo para este fim fixar preços, ajustar condições, sub-rogar o arrematante nos direitos e obrigações decorrentes do contrato de construção e da quota de terreno e construção outorgar as competentes escrituras e contratos, receber preços, dar quitações; imitar o arrematante na posse do imóvel; transmitir domínio, direito e ação; responder pela evicção; receber citação, propor e variar de ações; e também dos poderes *ad iudicia*, a serem subestabelecidos a advogado legalmente habilitado;

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

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

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

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

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

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

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

Pena: reclusão de um a quatro anos e multa de cinco a cinquenta vezes o maior salário mínimo legal vigente no País.

§ 1.º Incorrem na mesma pena:

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

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

§ 2.º O julgamento destes crimes será de competência de Juízo singular, aplicando-se os artigos 5.º, 6.º e 7.º da Lei n.º 1.521, de 26 de dezembro de 1951.

Art. 66. São contravenções relativas à economia popular, puníveis na forma do art. 10 da Lei n.º 1.521, de 26 de dezembro de 1951:

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

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

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

IV — vetado.

V — omitir o incorporador, no contrato, a indicação a que se refere o § 5.º do art. 55 desta Lei;

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



Pena: multa de 5 a 20 vezes o maior salário mínimo legal vigente no País.

Parágrafo único. No caso de contratos relativos a incorporações, de que não participe o incorporador, responderão solidariamente pelas faltas capituladas neste artigo o construtor, o corretor, o proprietário ou titular de direitos aquisitivos do terreno, desde que figurem no contrato, com direito regressivo sobre o incorporador, se as faltas cometidas lhe forem imputáveis.

CAPÍTULO V

Das Disposições Finais e Transitórias

§ 2.º Os contratos, no entanto, consignam exclusivamente as cláusulas, termo ou condições variáveis ou específicas.

§ 1.º As cláusulas comuns a todos os adquirentes não precisarão figurar expressamente nos respectivos contratos.

§ 2.º Os contratos no entanto, consignarão obrigatoriamente que as partes contratantes, adotem e se comprometam a cumprir as cláusulas, termos e condições contratuais a que se refere o parágrafo anterior, sempre transcritas, **verbo ad verbum** no respectivo cartório ou ofício, mencionando, inclusive o número do livro e das folhas do competente registro.

§ 3.º Aos adquirentes, ao receberem os respectivos instrumentos, será obrigatoriamente entregue cópia impressa ou mimeografada, autenticada, do contrato-padrão, contendo as cláusulas, termos e condições referidas no § 1.º deste artigo.

§ 4.º Os cartórios de Registro de Imóveis, para os devidos efeitos, receberão dos incorporadores, autenticamente, o instrumento a que se refere o parágrafo anterior.

Art. 68. Os proprietários ou titulares de direito aquisitivo sobre as terras rurais ou os terrenos onde pretendam construir ou mandar construir habitações isoladas para aliená-las antes de concluídas, mediante pagamento do preço a prazo, deverão, previamente, satisfazer às exigências constantes no art. 32, ficando sujeitos ao regime instituído nesta Lei para os incorporadores, no que lhes for aplicável.

Art. 69. O Poder Executivo baixará, no prazo de 90 dias, regulamento sobre o registro no Registro de Imóveis (vetado).

Art. 70. A presente lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogados o Decreto n.º 5.481, de 25 de junho de 1928 e quaisquer disposições em contrário.

Brasília, 16 de dezembro de 1964; 143.º da Independência e 76.º da República. —
H. CASTELLO BRANCO — Milton Soares Campos.

MENSAGEM N.º 69, DE 1984 DO PODER EXECUTIVO

Excelentíssimos Senhores Membros do Congresso Nacional:

Nos termos do art. 51 da Constituição Federal, tenho a honra de submeter à elevada deliberação de Vossas Excelências, acompanhado de Exposição de Motivos dos Senhores Ministros de Estado da Justiça e Secretário Executivo Orientador e Coordenador do Programa Nacional de Desburocratização, o anexo projeto de lei que “dispõe sobre os requisitos para a lavratura de escrituras públicas, e dá outras providências”.

Brasília, 28 de fevereiro de 1984. — **João Figueiredo.**

EXPOSIÇÃO DE MOTIVOS N.º 620, DE 2 DE DEZEMBRO DE 1983, DOS SENHORES MINISTRO DE ESTADO DA JUSTIÇA E SECRETÁRIO EXECUTIVO ORIENTADOR E COORDENADOR DO PROGRAMA NACIONAL DE DESBUROCRATIZAÇÃO.

Excelentíssimo Senhor Presidente da República

Consoante as diretrizes do Programa Nacional de Desburocratização, temos a honra de submeter à consideração de Vossa Excelência anteprojeto de lei, que dispõe sobre a simplificação dos requisitos para a lavratura de escrituras públicas.

2. Até o advento da Emenda Constitucional n.º 7, de 13 de abril de 1977, a competência legislativa referente ao assunto era atribuída aos Estados, o que ensejava multiplicidade de procedimentos e de exigências de caráter formal, acarretando ônus e inconvenientes aos usuários de serviços notariais.

3. A Emenda Constitucional n.º 7, dando nova redação à alínea e do item XVII do art. 8.º da Constituição, outorgou competência à União para legislar sobre tabelionatos, abrindo ensejo a que se cogitasse do aperfeiçoamento e simplificação dos atos notariais, admitindo apenas que os Estados possam legislar supletivamente sobre o assunto, conforme estabeleceu o parágrafo único do referido artigo.

4. Com esse objetivo, e acolhendo, inclusive, sugestões oferecidas por tabeliães, foi elaborado o incluso anteprojeto de lei, cujo art. 1.º veda a exigência de documentos, que não os expressamente determinados por lei, para a lavratura de atos notariais e respectivo registro, inclusive quando se tratar de imóveis.



Destina-se a norma a impedir que, para atender a interesses de terceiros, os cartórios sejam obrigados a exigir dos interessados certidões e outros documentos, não previstos em lei, que oneram as partes envolvidas sem lhes trazer qualquer proveito. Propõe-se ainda, no § 1.º, a simples consignação dos documentos apresentados, uma vez que o arquivamento desses documentos nos cartórios já é obrigatório por determinação das Corregedorias de Justiça. Não há necessidade, assim, da transcrição do inteiro teor das certidões, guias, alvarás e outros documentos. O § 3.º permite que o arquivamento de documentos, no cartório, se faça por cópia, conferida com o original pelo tabelião. No mesmo artigo, o § 2.º possibilita o registro da apresentação voluntária de documentos não exigidos para o ato, mas que as partes entendam conveniente que neste fiquem consignados.

6. Medida de grande alcance é a prevista no § 4.º do art. 1.º que unifica, para fins de lavratura de atos notariais, o prazo de validade das certidões e documentos exigidos em lei. Esse prazo será de, no mínimo, 180 (cento e oitenta) dias, contados da data de expedição do documento ou certidão.

7. O propósito do art. 2.º é permitir substancial economia de tempo e evitar erros de transcrição, que costumam dificultar o processo de registro, implicando na freqüente retificação do ato notarial.

Na convicção de que o anteprojeto de lei em anexo virá proporcionar benefícios a todos que se utilizam da lavratura de instrumentos públicos, temos a honra de submetê-lo a superior consideração de Vossa Excelência, renovando, nesta oportunidade, nossos protestos de profundo respeito. — **Ibrahim Abi-Ackel**, Ministro da Justiça — **João Geraldo Piquet Carneiro**, Secretário Executivo Orientador e Coordenador do Programa Nacional de Desburocratização.

PARECER DA COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA

I — Relatório

Na forma do art. 57 da Constituição Federal, o Poder Executivo submete à consideração do Congresso Nacional, através da Mensagem n.º 069/84, Projeto de Lei que, nesta Casa, tomou o n.º 3.014/84 dispondo sobre a simplificação dos requisitos exigidos para a lavratura de escrituras públicas.

A proposição é consequência da obediência às diretrizes do Programa Nacional de Desburocratização, objetivando beneficiar aqueles que se utilizam dos serviços notariais para a lavratura de instrumentos.

O artigo inicial do Projeto veda a exigência, para a lavratura de atos notariais e seu respectivo registro, de quaisquer documentos que não os expressamente previstos em lei. Os documentos referidos serão arquivados em cartório, por cópia, dispensada sua transcrição, e terão validade pelo prazo de 180 dias (§§ 1.º, 2.º e 4.º). Idêntico procedimento será adotado quando a parte apresentar documento não exigido, embora pertinente, e pedir seu arquivamento (§ 3.º).

No caso de escritura pública que versar sobre imóvel urbano edificado sob o regime da Lei n.º 4.591, de 16 de dezembro de 1964, que “dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias”, desde que registrado e matriculado no Registro de Imóveis, fica, na forma do art. 2.º, dispensada sua descrição e caracterização, mas o interessado deverá apresentar a certidão do registro ou matrícula contendo as informações.

A Exposição de Motivos que acompanha a Mensagem informa que as medidas adotadas são fruto, inclusive, de sugestões oferecidas por Tabeliães, e que se destinam

“a impedir que, para atender a interesses de terceiros, os cartórios sejam obrigados a exigir dos interessados certidões e outros documentos não previstos em lei, que oneram as partes envolvidas sem lhes trazer qualquer benefício.”

É o relatório.

II — Voto do Relator

Esta Comissão é competente para examinar o presente projeto de lei, seja sob os aspectos de sua constitucionalidade, juridicidade e técnica legislativa, ou, também, quanto ao mérito.

Estamos convictos, após bem examinar a proposição, de que ela se ajusta aos mandamentos constitucionais, não conflita com os princípios gerais do direito, além de estar vazada em boa técnica legislativa.

Quanto ao mérito, é de ser elogiada a iniciativa do Poder Executivo que, obediente às diretrizes do Programa Nacional de Desburocratização, e acolhendo sugestões oferecidas por Tabeliães, toma a decisão corporificada pelo Projeto.

Realmente, a proposição ora examinada, ao simplificar a lavratura dos atos notariais e seu respectivo registro, eliminando procedimentos burocráticos que encarecem e dificultam a formação do pretendido ato jurídico, vem ao encontro do inte-



resse das partes e dos próprios titulares e funcionários das serventias.

Merece destaque e dispensa da transcrição, na escritura, dos documentos cuja apresentação é necessária, bastando sejam eles arquivados, por cópia, em cartório. Outra medida acertada é a que unifica o prazo de validade das certidões e documentos exigidos em lei, fixando-o, no mínimo, em 180 dias.

Pode o Projeto, entretanto, a nosso ver, ser melhorado.

Por força do § 1.º do art. 1.º, o Tabelião certificará a apresentação dos documentos exigidos por lei e, em seguida, arquivá-los-á em cartório. Julgamos sejam melhor apensá-los ao traslado, ficando cópia em cartório para o respectivo arquivamento. É que, com o apensamento, a parte interessada se transformará automaticamente, em fiscal do cumprimento da lei no que se refere a esta apresentação em que, de resto, se reflete o interesse da própria Fazenda Pública.

Igualmente, é de ser reparado o art. 2.º do Projeto. Ali, se dispensa fique, no corpo do instrumento público, pormenorizadamente caracterizado o imóvel urbano edificado sob o regime da Lei n.º 4.591, de 16 de dezembro de 1964. Dito diploma dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. Não vemos motivo para tratamento especial aos prédios construídos sob o regime da lei referida, deixando os demais, mesmo os regularmente matriculados no Registro de Imóveis ao desamparo da desburocratização. A todo e qualquer imóvel urbano, de situação regularizada no registro competente, devem ser aplicados os mandamentos da Lei em que se converterá o projeto. Se nele não usamos enquadrar os prédios rurais é porque nem sempre as exatas confrontações destes são facilmente fixadas com nitidez.

Também, somos de opinião que ao invés de ser, pelo Tabelião, certificada a existência da matrícula de que constem os dados caracterizadores do imóvel, mais seguro seria obrigá-lo a fazer inserir, na escritura, expressa referência a essa matrícula e, assim, ficará, em todos seus termos, fazendo parte integrante do Instrumento.

Pode acontecer recair um instrumento público sobre coisa cujo título de aquisição não esteja sujeito à matrícula no Registro de Imóveis. Neste caso, propomos que a escritura de alienação sejam aplicáveis, no que couberem, os dispositivos da Lei originária do presente Projeto.

Pelo exposto, e invocando os áureos suplementos dos ilustrados componentes do órgão técnico a que toca a palavra final sobre o Projeto, concluímos pela apresentação do substitutivo em anexo.

Sala da Comissão, 12 de abril de 1984. —
Hamilton Xavier.

SUBSTITUTIVO

Dispõe sobre os requisitos para a lavratura de escrituras públicas e dá outras providências.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1.º É vedado exigir, para a lavratura de atos notariais e respectivo registro, inclusive quando se tratar de imóveis a apresentação de certidões ou documentos outros que não os expressamente determinados por lei.

§ 1.º O tabelião consignará, no ato notarial, a apresentação ou exibição de documentos exigidos por lei, inclusive os referentes ao pagamento de tributos, especialmente os comprobatórios de quitação do imposto de transmissão e intervivos, dispensada a sua transcrição, e providenciará, a seguir, o apensamento de tais documentos aos traslados dos atos notariais praticados, ficando as cópias desses documentos arquivadas em cartório.

§ 2.º Quando qualquer das partes interessadas apresentar ou exibir documentos que, embora pertinentes, não estejam incluídos entre os exigíveis, de acordo com esse artigo, o tabelião, se a parte o solicitar, adotará o procedimento previsto no parágrafo anterior.

§ 3.º O arquivamento a que se refere o § 1.º poderá ser feito por cópia conferida com o original pelo tabelião.

§ 4.º Para os fins referidos neste artigo, as certidões ou documentos terão validade de, no mínimo 180 (cento e oitenta) dias, contados da sua expedição.

Art. 2.º É dispensada, na escritura pública que versar sobre imóvel urbano regularmente registrado ou matriculado no Registro de Imóveis, sua descrição e caracterização pormenorizada, desde que o interessado apresente certidão do registro ou matrícula contendo esses elementos, a qual ficará arquivada em cartório.

Parágrafo único. Na hipótese prevista neste artigo, o instrumento consignará, exclusivamente, o nome do logradouro, número do imóvel, bairro, cidade e Estado, bem como o número do correspondente registro



ou matrícula no cartório do Registro de Imóveis.

Art. 3.º Esta Lei será aplicada, no que couber, aos casos em que o instrumento público recair sobre coisas ou bens cuja aquisição haja sido feita através de documento não sujeito à matrícula no Registro de Imóveis.

Art. 4.º Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação.

Art. 5.º Revogam-se as disposições em contrário.

Sala da Comissão, 12 de abril de 1984. — **Hamilton Xavier.**

III — Parecer da Comissão

A Comissão de Constituição e Justiça, em reunião ordinária plenária realizada hoje, opinou unanimemente pela constitucionalidade, juridicidade, técnica legislativa e, no mérito, pela aprovação, com substitutivo, do Projeto de Lei n.º 3.014, de 1984, nos termos do parecer do relator.

Estiveram presentes os Senhores Deputados: Leorne Belém, Presidente; Gorgônio Neto e José Tavares, Vice-Presidente; Djalma Bessa, Gerson Peres, Hamilton Xavier, Guido Moesch, Joacil Pereira, Jorge Arbage, Júlio Martins, Mário Assad, Osvaldo Melo, Rondon Pacheco, Aluizio Campos, Arnaldo Maciel, Brabo de Carvalho, Elquisson Soares, Jorge Carone, Raimundo Leite, Raimundo Asfóra, Sérgio Murilo, Theodoro Mendes, Gomes da Silva, Valmor Giavarina, Walter Casanova, Matheus Schmidt e Ama-deu Geara.

Sala da Comissão, 12 de abril de 1984. — **Leorne Belém, Presidente — Hamilton Xavier, Relator.**

SUBSTITUTIVO ADOTADO PELA COMISSÃO

Dispõe sobre os requisitos para a lavratura de escrituras públicas e dá outras providências.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1.º É vedado exigir, para a lavratura de atos notariais e respectivo registro, inclusive quando se tratar de imóveis, a apresentação de certidões ou documentos outros que não os expressamente determinados por lei.

§ 1.º O tabelião consignará, no ato notarial, a apresentação ou exibição de documentos exigidos por lei, inclusive os referentes ao pagamento de tributos, especialmente os comprobatórios de quitação do imposto de transmissão e inter-vivos, dispensada a sua transcrição, e providenciará, a seguir, o apensamento de tais documentos aos traslados dos atos notariais praticados, ficando as cópias desses documentos arquivadas em cartório.

§ 2.º Quando qualquer das partes interessadas apresentar ou exhibir documentos que, embora pertinentes, não estejam incluídos entre os exigíveis, de acordo com esse artigo, o tabelião, se a parte o solicitar, adotará o procedimento previsto no parágrafo anterior.

§ 3.º O arquivamento a que se refere o § 1.º poderá ser feito por cópia conferida com o original pelo tabelião.

§ 4.º Para os fins referidos neste artigo, as certidões ou documentos terão validade de, no mínimo, 180 (cento e oitenta) dias, contados da sua expedição.

Art. 2.º É dispensada, na escritura pública que versar sobre imóvel urbano regularmente registrado ou matriculado no Registro de Imóveis, sua descrição e caracterização pormenorizada, desde que o interessado apresente certidão do registro ou matrícula contendo esses elementos, a qual ficará arquivada em cartório.

Parágrafo único. Na hipótese prevista neste artigo, o instrumento consignará, exclusivamente, o nome do logradouro, número do imóvel, bairro, cidade e Estado, bem como o número do correspondente registro ou matrícula no cartório de Registro de Imóveis.

Art. 3.º Esta lei será aplicada, no que couber, aos casos em que o instrumento público recair sobre coisas ou bens cuja aquisição haja sido feita através de documento não sujeito à matrícula no Registro de Imóveis.

Art. 4.º Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação.

Art. 5.º Revogam-se as disposições em contrário.

Sala da Comissão, 12 de abril de 1984. — **Leorne Belém, Presidente — Hamilton Xavier, Relator.**



CÂMARA DOS DEPUTADOS

EMENDA AO PROJETO DE LEI Nº 3.014/84

Acrescente-se ao artigo 2º o seguinte parágrafo, que será o 2º, passando o atual parágrafo único a § 1º:

"Art. 2º.

§ 1º.

§ 2º. Para os fins do disposto no parágrafo único do artigo 4º da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, com a redação que lhe foi dada pelo artigo 1º da Lei 7.182, de 27 de março de 1984, considerar-se-á prova hábil de quitação a declaração feita pelo alienante ou seu procurador, sob as penas da lei, a ser expressamente consignada no instrumento da alienação ou da transferência de direitos."

Sala das Sessões, em

J U S T I F I C A T I V A

Pretende-se com o dispositivo proposto evitar desnecessária complicação às transações reguladas pela Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964. Na verdade, segundo a redação inicial do parágrafo único do artigo 4º da citada lei, o adquirente de uma unidade de edificação ou conjunto de edificações em condomínio respondia pelos débitos do alienante, em relação ao condomínio, inclusive multas. A recen-



CÂMARA DOS DEPUTADOS



te Lei nº 7.182, de 27 de março de 1984, alterou essa situação e fez depender a alienação ou transferência de direitos de prova de quitação do alienante para com o respectivo condomínio.

Não havendo a nova norma explicitado como se ria feita essa prova, deixou a questão em aberto, originando inúmeras dúvidas e dificultando a realização das operações de compra e venda de unidades sujeitas ao regime da Lei nº 4.591/64.

Para resolver essa situação sem alterar o ob jetivo da nova lei, que foi o de considerar o alienante responsável pelas obrigações para com o respectivo condomínio, a emenda estabelece que a declaração do alienante ou seu pro curador, sob as penas da lei, expressamente consignada no instrumento de alienação ou transferência de direitos, cons titua a prova de quitação daquelas obrigações.

Trata-se, assim, de aplicação do princípio de presunção da veracidade, que consiste em acreditar-se, até prova em contrário, que as pessoas estão dizendo a verdade, princípio esse consagrado, entre outras, pela Lei 7115, de 29 de agosto de 1983, que dispõe sobre prova documental.

João Antunes
Rep. Federal



CÂMARA DOS DEPUTADOS



Vº 2

PROJETO DE LEI Nº 3.014, DE 1984

(Mensagem nº 069/84)

"Dispõe sobre os requisitos para a lavratura de escrituras públicas e dá outras providências".

EMENDA DE PLENÁRIO

Incluam-se os seguintes dispositivos, numerados como arts 3º a 8º, renumerando-se os arts. 3º e 4º do projeto como arts. 9º e 10:

"Art. 3º Fica instituído, junto ao Supremo Tribunal Federal, o Registro Central de Testamentos Públicos, suas Revogações, e dos Instrumentos de Aprovação de Testamentos Cerrados.

Art. 4º Os tabeliães remeterão ao Supremo Tribunal Federal, através de ficha padronizada, informações sobre os testamentos públicos e autos de aprovação lavrados em seus livros de notas, contendo o nome, CPF e número da carteira de identidade do testador, data do ato, natureza do ato, livro e folha em que foi lavrado.



Parágrafo único. As fichas, de que trata este artigo, serão encaminhadas ao Supremo Tribunal Federal pelos tabeliães de notas, dentro de 48 (quarenta e oito) horas da lavratura do respectivo ato.

Art. 5º Dentro dos 120 (cento e vinte) dias seguintes ao da publicação desta lei, os tabeliães promoverão levantamentos a partir do início do ano de 1965, de todos os testamentos públicos e autos de aprovação de testamentos cerrados, em seu livros de notas, para fins do procedimento previsto no art. 4º e seu parágrafo único.

Art. 6º O Supremo Tribunal Federal, através de livro protocolo denominado "Protocolo para o Registro Central de Testamentos" ou de fichas, ou por sistema de processamento eletrônico de dados, promoverá o registro centralizado dos testamentos públicos e cerrados ocorridos no País, que lhe forem comunicados, de acordo com o procedimento previsto no art. 4º e seu parágrafo único, para fins do disposto no art. 7º.

Art. 7º Não haverá processo de abertura de sucessão em juízo, sem a certidão positiva ou negativa, fornecida pelo Supremo Tribunal Federal, da existência de testamento.

Art. 8º O Supremo Tribunal Federal baixará instruções para a efetiva aplicação do disposto nos arts. 3º a 7º desta lei, no prazo de 90 (noventa) dias de sua publicação".



J U S T I F I C A Ç ã O

A sucessão, no questionado ramo do direito civil, tem como pressuposto, do ponto de vista subjetivo, a morte do autor da herança. Depois desse evento, em que o antes titular da relação jurídica passa a denominar-se de de cujus hereditatis agitur, o herdeiro torna-se titular, sucedendo ao defunto, tomando-lhe o lugar e convertendo-se, assim, no sujeito de todas as relações jurídicas que antes àquele pertenciam.

Mas, a ordem da vocação hereditária encontra-se subordinada a disposições legais e limitada às disposições de última vontade do de cujus. Nesse sentido, herdamos a influência do direito romano, e os romanos tinham verdadeiro horror pela morte sem testamento.

É o nosso código civil que preceitua que, se houver testamento, acatar-se-á a vontade do de cujus (art. 1573), embora, se ele tem herdeiros necessários (art. 1721), só poderá dispor da metade de seus bens (quota disponível), porque a outra metade (legítima), de direito pertence aos herdeiros legítimos.

A criação de um Registro Central de Testamentos Públicos, suas Revogações, e dos Instrumentos de Aprovação de Testamentos Cerrados, junto ao Supremo Tribunal Federal, justifica-se por ser a única medida capaz de dar segurança ao cumprimento dos atos de última vontade do de cujus.

Não há como negar a necessidade de um registro central de testamentos, diante da irreverência aos mortos ocorren



em nosso País, onde, costumeiramente, não são cumpridas as disposições de última vontade do de cujus, de forma dolosa ou culpada, pelos seus herdeiros em sucessão legítima, as mais das vezes fruto da ganância e da cobiça dos que querem enriquecer facilmente, mesmo em flagrante desrespeito à memória dos seus ascendentes e progenitores.

Há, inelutavelmente, inventários e arrolamentos que se processam sem que se tenha notícia do destino do testamento feito pelo de cujus, que deveria incidir na transmissão da herança. Por sua vez, a mudança de domicílio, fato muito comum em nosso País, vem ensejando o desconhecimento de testamentos lavrados, ou com autos de aprovação lavrados junto a oficiais públicos de outras cidades e até Estados, ou seja, longe do foro competente para o inventário, fato que deixará de acontecer com a sistemática ora proposta, tendo em vista a obrigatoriedade da certidão negativa ou positiva da existência de testamento, passada pelo STF, antes do início do processo de inventário, o que, por outro lado, fará cumprir a lei quanto à abertura da sucessão (art. 1572 do Código Civil).

Sala das Sessões, em de de 1984


Deputado CUNHA BUENO

/smgc



CÂMARA DOS DEPUTADOS

1103



E M E N D A

(Ao Projeto de Lei nº 3.014, de 1984)

Renumerando-se como arts. 4º e 5º as disposições constantes dos arts. 3º e 4º do projeto, dê-se ao art. 3º a seguinte redação:

"Art. 3º Na comarca servida por mais de um tabelião, o cargo de Oficial do Registro de Imóveis, quando acumulado por tabelião de outro ofício, será exercido por todos os tabeliães em caráter de rodízio anual."

Sala das Sessões, em 28 de março de 1984.


Deputado JOSÉ CARLOS TEIXEIRA.



JUSTIFICAÇÃO

A presente emenda visa reparar uma injustiça que há longo tempo vem sendo praticada, mormente nas comarcas inte_rioronas, prejudicando tabeliães que não caíam nas graças po_líticas locais.

Com efeito, é comum fazer-se acumular o cargo de Ofi_cial de Registro de Imóveis com o de outros ofícios, estabelecendo-se uma disparidade muito grande no volume de emolumen_tos percebido pelos tabeliães de uma mesma comarca, favorecen_do aquele que for aquinhado com a cumulação praticamente vi_talícia.

Assim, para corrigir tal injustiça, propomos que nes_ses casos, o cargo de Oficial de Registro de Imóveis passe a ser exercido em caráter de rodízio anual, dando oportunida_de a todos os oficiais de exercê-lo cumulativamente com os seus próprios.

Sala das Sessões, em 28 de Junho de 1984.


Deputado JOSÉ CARLOS TEIXEIRA.



CÂMARA DOS DEPUTADOS

Nº 4



EMENDA AO PROJETO DE LEI Nº 3.014-A/84

Dê-se ao § 4º do art. 1º do Substitutivo oferecido pela Comissão de Justiça ao projeto a seguinte redação:

"Art. 1º.

.....

§ 4º. Para os fins referidos neste artigo, as certidões ou documentos dele constantes terão validade de, no mínimo, 180 (cento e oitenta) dias, contados da sua expedição."

Sala das Sessões, em 17 de maio de 1984



CÂMARA DOS DEPUTADOS



COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA

Projeto de Lei nº 3.014-A, de 1984.



EMENTA: "Dispõe sobre os requisitos para a lavratura de escrituras públicas e dá outras providências".

Relator: Deputado HAMILTON XAVIER

Emendas oferecidas em Plenário.

Parecer: 91

R E L A T Ó R I O

Por força de Emendas apresentadas em Plenário volta a esta Comissão o Projeto de Lei nº 3.014-A, de 1984.

A primeira, de autoria do nobre Deputado Jorge Arbage pretende introduzir um parágrafo ao art. 2º do substitutivo, para o fim de considerar prova hábil de quitação dos débitos do alienante em relação ao condomínio, a declaração feita por este ou seu procurador, sob as penas de lei.

A segunda, apresentada pelo ilustre parlamentar Deputado Cunha Bueno cria, junto no Supremo Tribunal Federal, o Registro Central de Testamentos Públicos, suas Revogações, e dos Instrumentos de Aprovação de Testamentos Cerrados, com a finalidade de controlar e registrar a elaboração e cumprimento dos testamentos públicos e cerrados ocorridos no Brasil.



CÂMARA DOS DEPUTADOS



A terceira, articulada pelo Sr. Deputado José Carlos Teixeira, pretende estabelecer que "na comarca ser vida por mais de um tabelião, o cargo de Oficial do Registro de Imóveis, quando acumulado por tabelião de outro oficio, será por todos os tabeliões em caráter de rodízio anual".

Finalmente a quarta e ultima , apresentada pelo Sr. Deputado Nilson Gibson, pretende estabelecer tenham as certidões e documentos constantes do artigo primeiro do substitutivo validade de, no mínimo, 180 (cento e oitenta) dias, contados da expedição.

PARECER

A primeira das Emendas, tem sentido desburocratizante diminuindo a formalização das responsabilidades do alienante, sem, contudo - pelo menos, a nosso ver - trazer insegurança as partes contratantes. Somos pela sua aprovação.

A segunda das Emendas, ao revés, pretende introduzir um órgão e respectivo serviços que tenderia a congestionar e burocratizar o procedimento de feitura e cumprimento dos testamentos; de se lembrar, por pertinente, que existe o Instituto da Corregedoria dos Cartórios, destinados a apurar irregularidades que, eventualmente, ocorram em seus serviços. Em nosso entendimento, é de ser rejeitada.

A Emenda do Deputado José Carlos Teixeira, tende, realmente, a corrigir a injustiça que ocorre pela impossibilidade de dar-se a todos os tabeliões igual oportunidade do exercício cumulativo. Somos pela sua rejeição.



CÂMARA DOS DEPUTADOS



Por fim a Emenda do Deputado Nilson Gibson especifica melhor os documentos cujo prazo mínimo de validade será de 180 (cento e oitenta) dias, tendo por isso mesmo um grande alcance prático, todavia consideramo-la prejudicada porque o que nela se pretende já se encontra estabelecido pelo parágrafo 4º do art. 1º do Substitutivo aprovado nesta Comissão.

Concluindo, entendemos satisfeitos os requisitos de constitucionalidade, juridicidade e boa técnica legislativa, mas, pelas razões expostas nosso Parecer é no sentido de ser acolhida a emenda nº 1 de que é autor o Sr. Deputado Jorge Abarge, a de nº 4, da autoria do Sr. Deputado Nilson Gibson, temo-la por prejudicada e opinamos pela rejeição das de nºs 2 e 3, não sem antes louvar as mentórias intenções que nortearam a iniciativa de seus autores, os preclaros Srs. Deputados Cunha Bueno e José Carlos Teixeira.

Sala da Comissão, em 20 de outubro de 1984.

Deputado HAMILTON XAVIER



CÂMARA DOS DEPUTADOS
COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA



EMENDAS OFERECIDAS EM PLENÁRIO AO
PROJETO DE LEI Nº 3.014-A, DE 1984

PARECER DA COMISSÃO

A Comissão de Constituição e Justiça, em reunião plenária realizada hoje, ao apreciar as Emendas oferecidas em Plenário ao Projeto de Lei nº 3.014-A/84, opinou unanimemente pela constitucionalidade, juridicidade, técnica legislativa e, no mérito, pela aprovação da emenda nº 1, rejeição das de nºs 2 e 3 e prejudicialidade da de nº 4, nos termos do parecer do relator.

Estiveram presentes os Senhores Deputados:

Leorne Belém - Presidente, Gorgônio Neto - Vice-Presidente, Afrísio Vieira Lima, Djalma Bessa, Ernani Sátiro, Hamilton Xavier, Gerson Peres, Jorge Arbage, Nilson Gibson, Osvaldo Melo, Brabo de Carvalho, Djalma Falcão, Egídio Ferreira Lima, João Gilberto, José Melo, Pimenta da Veiga, Raimundo Leite, Mathheus Schmidt, José Genoíno, Arthur Virgílio Neto, Francisco Amaral, Jorge Medauar, Tobias Alves, Nadyr Rossetti e Wagner Lago.

Sala da Comissão, 30 de outubro de 1984



Deputado LEORNE BELÉM
Presidente


Deputado HAMILTON XAVIER
Relator

CÂMARA DOS DEPUTADOS

PROJETO DE LEI Nº 3.014-B, DE 1.984

(DO PODER EXECUTIVO)

MENSAGEM Nº 069/84



Dispõe sobre os requisitos para a lavratura de escrituras públicas e das outras providências; tendo parecer: da Comissão de Constituição e Justiça, pela constitucionalidade, juridicidade, técnica legislativa e, no mérito, pela aprovação, com Substitutivo. PARECER ÀS EMENDAS OFERECIDAS EM PLENÁRIO: da Comissão de Constituição e Justiça, pela constitucionalidade, juridicidade, técnica legislativa e, no mérito, pela aprovação da emenda nº 1, rejeição das de nºs 2 e 3 e, prejudicialidade da de nº 4.



(PROJETO DE LEI Nº 3.014-A, DE 1.984, EMENDADO EM PLENÁRIO, A QUE SE REFERE O PARECER)



CÂMARA DOS DEPUTADOS

PROJETO DE LEI N.º 3.014-A, de 1984

(Do Poder Executivo)

MENSAGEM N.º 69/84



Dispõe sobre os requisitos para a lavratura de escrituras públicas e dá outras providências; tendo parecer, da Comissão de Constituição e Justiça, pela constitucionalidade, juridicidade, técnica legislativa e, no mérito, pela aprovação, com Substitutivo.

(Projeto de Lei n.º 3.014, de 1984, a que se refere o parecer.)

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1.º É vedado exigir, para a lavratura de atos notariais e respectivo registro, inclusive quando se tratar de imóveis, a apresentação de certidões ou outros documentos que não os expressamente determinados por lei.

1.º O tabelião consignará, no ato notarial, a apresentação ou exibição dos documentos exigidos por lei, dispensada a sua transcrição, e providenciará, a seguir, o seu arquivamento em cartório.

§ 2.º Quando qualquer das partes interessadas apresentar ou exibir documentos que, embora pertinentes, não estejam incluídos entre os exigíveis, de acordo com este artigo, o tabelião, se a parte o solicitar, adotará o procedimento previsto no parágrafo anterior.

§ 3.º O arquivamento a que se refere o § 1.º poderá ser feito por cópia, conferida com o original pelo tabelião.

§ 4.º Para os fins referidos neste artigo as certidões ou documentos terão validade de, no mínimo, 180 (cento e oitenta) dias, contados da sua expedição.

Art. 2.º É dispensada, na escritura pública que versar sobre imóvel urbano edificado sob o regime da Lei n.º 4.591, de 16

de dezembro de 1964, e regularmente registrado ou matriculado no Registro de Imóveis, sua descrição e caracterização pormenorizada, desde que o interessado apresente certidão do registro ou matrícula contendo esses elementos, a qual ficará arquivada em cartório.

Parágrafo único. Na hipótese prevista neste artigo, o instrumento consignará, exclusivamente, o nome do logradouro, número do imóvel, bairro, cidade e Estado, bem como o número do correspondente registro ou matrícula no cartório do Registro de Imóveis.

Art. 3.º Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação.

Art. 4.º Revogam-se as disposições em contrário.

Brasília, de de 1984.

LEGISLAÇÃO CITADA

LEI N.º 4.591,
DE 16 DE DEZEMBRO DE 1964

Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias.

O Presidente da República,

Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

TÍTULO I

Do Condomínio

Art. 1.º As edificações ou conjuntos de edificações, de um ou mais pavimentos, construídos sob a forma de unidades isoladas entre si, destinadas a fins residenciais ou não-residenciais, poderão ser alienados, no todo ou em parte, objetivamente consi-



derados, e constituir-se-á cada unidade, propriedade autônoma sujeita às limitações desta Lei.

§ 1.º Cada unidade será assinalada por designação especial, numérica ou alfabética, para efeitos de identificação e discriminação.

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

Art. 2.º Cada unidade com saída para a via pública, diretamente ou por processo de passagem comum, será sempre tratada como objeto de propriedade exclusiva, qualquer que seja o número de suas peças e sua destinação, inclusive (vetado) edifício-garagem, com ressalva das restrições que se lhe imponham.

Parágrafo único. (Vetado.)

Art. 3.º O terreno em que se levantam a edificação ou o conjunto de edificações e suas instalações, bem como as fundações, paredes externas, o teto, as áreas internas de ventilação, e tudo o mais que sirva a qualquer dependência de uso comum dos proprietários ou titulares de direito à aquisição de unidades ou ocupantes, constituirão condomínio de todos, e serão insuscetíveis de divisão, ou de alienação destacada da respectiva unidade. Serão, também, insuscetíveis de utilização exclusiva por qualquer condômino (vetado).

Art. 4.º A alienação de cada unidade, a transferência de direitos pertinentes à sua aquisição e a constituição de direitos reais sobre ela independem do consentimento dos condôminos (vetado).

Parágrafo único. O adquirente de uma unidade responde pelos débitos do alienante, em relação ao condomínio, inclusive multas.

Art. 5.º O condomínio por meação de parede, soalhos, e tetos das unidades isoladas, regular-se-á pelo disposto no Código Civil, no que lhe for aplicável.

Art. 6.º Sem prejuízo do disposto nesta Lei, regular-se-á pelas disposições de direito comum o condomínio por quota ideal de mais de uma pessoa sobre a mesma unidade autônoma.

Art. 7.º 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 de cada unidade, sua

identificação e discriminação, bem como a fração ideal sobre o terreno e partes comuns atribuída a cada unidade, dispensando-se a descrição interna da unidade.

Art. 8.º Quando, em terreno onde não houver edificação, o proprietário, o promitente comprador, o cessionário deste ou o promitente cessionário sobre ele desejar erigir mais de uma edificação, observar-se-á também o seguinte:

a) em relação às unidades autônomas que se constituírem em casas térreas ou assobradadas, será discriminada a parte do terreno ocupada pela edificação e também aquela eventualmente reservada como de utilização exclusiva dessas casas, como jardim e quintal, bem assim a fração ideal do todo do terreno e de partes comuns, que corresponderá às unidades;

b) em relação às unidades autônomas que constituírem edifícios de dois ou mais pavimentos, será discriminada a parte do terreno ocupada pela edificação, aquela que eventualmente for reservada como de utilização exclusiva, correspondente às unidades do edifício, e ainda a fração ideal do todo do terreno e de partes comuns, que corresponderá a cada uma das unidades;

c) serão discriminadas as partes do total do terreno que poderão ser utilizadas em comum pelos titulares de direito sobre os vários tipos de unidades autônomas;

d) serão discriminadas as áreas que se constituírem em passagem comum para as vias públicas ou para as unidades entre si.

CAPÍTULO II

Da Convenção de Condomínio

Art. 9.º Os proprietários, promitentes compradores, cessionários ou promitentes cessionários dos direitos pertinentes à aquisição de unidades autônomas, em edificações a serem construídas, em construção ou já construídas, elaborarão, por escrito, a Convenção de condomínio, e deverão, também, por contrato ou por deliberação em assembléia, aprovar o Regimento Interno da edificação ou conjunto de edificações.

§ 1.º Far-se-á o registro da Convenção no Registro de Imóveis, bem como a averbação das suas eventuais alterações.

§ 2.º Considera-se aprovada, e obrigatória para os proprietários de unidades, promitentes compradores cessionários e promitentes cessionários, atuais e futuros, como para qualquer ocupante, a Convenção que

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

§ 3.º Além de outras normas aprovadas pelos interessados, a Convenção deverá conter:

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

b) o destino das diferentes partes;

c) o modo de usar as coisas e serviços comuns;

d) encargos, forma e proporção das contribuições dos condôminos para as despesas de custeio e para as extraordinárias;

e) o modo de escolher o síndico e o Conselho Consultivo;

f) as atribuições do síndico, além das legais;

g) a definição da natureza gratuita ou remunerada de suas funções;

h) o modo e o prazo de convocação das assembleias gerais dos condôminos;

i) o **quorum** para os diversos tipos de votações;

j) a forma de contribuição para constituição de fundo de reserva;

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

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

Art. 10. É defeso a qualquer condômino:

I — alterar a forma externa da fachada;

II — decorar as partes e esquadrias externas com tonalidades ou cores diversas das empregadas no conjunto de edificação;

III — destinar a unidade a utilização diversa de finalidade do prédio, ou usá-la de forma nociva ou perigosa ao sossego, à salubridade e à segurança dos demais condôminos;

IV — embaraçar o uso das partes comuns.

§ 1.º O transgressor ficará sujeito ao pagamento de multa prevista na convenção ou no regulamento do condomínio, além de ser compelido a desfazer a obra ou abster-se da prática do ato, cabendo, ao síndico, com autorização judicial, mandar desmanchá-la, à custa do transgressor, se este não a desfizer no prazo que lhe for estipulado.

§ 2.º O proprietário ou titular de direito à aquisição de unidade poderá fazer obra que ou modifique sua fachada, se obtiver a aquiescência da unidade dos condôminos.

Art. 11. Para efeitos tributários, cada unidade autônoma será tratada como prédio isolado, contribuindo o respectivo condômino, diretamente, com as importâncias relativas aos impostos e taxas federais, estaduais e municipais, na forma dos respectivos lançamentos.

CAPÍTULO III

Das Despesas do Condomínio

Art. 12. Cada condomínio concorrerá nas despesas do condomínio, recolhendo, nos prazos previstos na Convenção, a quota-parte que lhe couber em rateio.

§ 1.º Salvo disposição em contrário na Convenção, a fixação da quota no rateio corresponderá à fração ideal de terreno de cada unidade.

§ 2.º Cabe ao síndico arrecadar as contribuições competindo-lhe promover, por via executiva, a cobrança judicial das quotas atrasadas.

§ 3.º O condomínio que não pagar a sua contribuição no prazo fixado na Convenção fica sujeito ao juro moratório de 1% ao mês, e multa de até 20% sobre o débito, que será atualizado, se o estipular a Convenção, com a aplicação dos índices de correção monetária levantados pelo Conselho Nacional de Economia, no caso da mora por período igual ou superior a seis meses.

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

§ 5.º A renúncia de qualquer condômino aos seus direitos, em caso algum valerá como escusa para exonerá-lo de seus encargos.

CAPÍTULO IV

Do Seguro, do Incêndio, da Demolição e da Reconstrução Obrigatória

Art. 13. Proceder-se-á ao seguro da edificação ou do conjunto de edificações, neste caso, discriminadamente, abrangendo todas as unidades autônomas e partes comuns, contra incêndio ou outro sinistro que cause





destruição do todo ou em parte, computando-se o prêmio nas despesas ordinárias do condomínio.

Parágrafo único. O seguro de que trata este artigo será obrigatoriamente feito dentro de 120 dias, contados da data da concessão do "habite-se", sob pena de ficar o condomínio sujeito à multa mensal equivalente a 1/12 do imposto predial, cabível executivamente pela Municipalidade.

Art. 14. Na ocorrência de sinistro total, ou que destrua mais de dois terços de uma edificação, seus condôminos reunir-se-ão em assembléia especial, e deliberarão sobre a sua reconstrução ou venda do terreno e materiais, por **quorum** mínimo de votos que representem metade mais uma das frações ideais do respectivo terreno.

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

§ 2.º Aprovada, a reconstrução será feita, guardados, obrigatoriamente, o mesmo destino, a mesma forma externa e a mesma disposição interna.

§ 3.º Na hipótese do parágrafo anterior, a minoria não poderá ser obrigada a contribuir para a reedificação, caso em que a maioria poderá adquirir as partes dos dissidentes, mediante avaliação judicial, feita em vistoria.

Art. 15. Na hipótese de que trata o § 3.º do artigo antecedente, a maioria poderão ser adjudicadas, por sentença, as frações ideais da minoria.

§ 1.º Como condição para o exercício da ação prevista neste artigo, com a inicial, a maioria oferecerá e depositará, à disposição do Juízo, as importâncias arbitradas na vistoria para avaliação, prevalecendo as de eventual desempatador.

§ 2.º Feito o depósito de que trata o parágrafo anterior, o Juiz, liminarmente, poderá autorizar a adjudicação à maioria, e a minoria poderá levantar as importâncias depositadas; o Oficial de Registro de Imóveis, nestes casos, fará constar do registro que a adjudicação foi resultante de medida liminar.

§ 3.º Feito o depósito, será expedido o mandado de citação, com o prazo de dez dias para a contestação, Vetado.

§ 4.º Se não contestado, o Juiz, imediatamente, julgará o pedido.

§ 5.º Se contestado o pedido, seguirá o processo o rito ordinário.

§ 6.º Se a sentença fixar valor superior ao da avaliação feita na vistoria, o condomínio em execução restituirá à minoria a respectiva diferença, acrescida de juros de mora à razão de 1% ao mês, desde a data da concessão de eventual liminar, ou pagará o total devido, com os juros da mora a contar da citação.

§ 7.º Transitada em julgado a sentença servirá ela de título definitivo para a maioria, que deverá registrá-la no Registro de Imóveis.

§ 8.º A maioria poderá pagar e cobrar da minoria, em execução de sentença, encargos fiscais necessários à adjudicação definitiva a cujo pagamento se recusar a minoria.

Art. 16. Em caso de sinistro que destrua menos de dois terços da edificação, o síndico promoverá o recebimento do seguro e a reconstrução ou os reparos nas partes danificadas.

Art. 17. Em caso de condenação da edificação pela autoridade pública, ou ameaça de ruína, pelo voto dos condôminos que representem mais de dois terços das quotas ideais do respectivo terreno poderá ser decidida a sua demolição e reconstrução.

Parágrafo único. A minoria não fica obrigada a contribuir para as obras, mas assegura-se a maioria o direito de adquirir as partes dos dissidentes, mediante avaliação judicial, aplicando-se o processo previsto no art. 15.

Art. 18. Em caso de desapropriação parcial de uma edificação ou de um conjunto de edificações, serão indenizados os proprietários das unidades expropriadas ingressando no condomínio a entidade expropriante, que se sujeitará às disposições desta Lei e se submeterá às da Convenção do condomínio e do Regulamento Interno.

Parágrafo único. VETADO.

CAPÍTULO V

Utilização da Edificação ou do Conjunto de Edificações

Art. 19. Cada condomínio tem o direito de usar e fruir, com exclusividade, de sua unidade autônoma, segundo suas conveniências e interesses, condicionados, umas e outros, às normas de boa vizinhança, e po-



derá usar as partes e coisas comuns de maneira a não causar dano ou incômodo aos demais condôminos, ou moradores, nem obstáculo ou embaraço ao bom uso das mesmas partes por todos.

Parágrafo único. VETADO.

Art. 20. Aplicam-se ao ocupante do imóvel, a qualquer título, todas as obrigações referentes ao uso, fruição e destino da unidade.

Art. 21. A violação de qualquer dos deveres estipulados da Convenção sujeitará o infrator à multa fixada na própria Convenção ou no Regimento Interno, sem prejuízo da responsabilidade civil ou criminal que, no caso, couber.

Parágrafo único. Compete ao síndico a iniciativa do processo e a cobrança da multa, por via executiva em benefício do condomínio, e, em caso de omitir-se ele, a qualquer condômino.

CAPÍTULO VI

Da Administração do Condomínio

Art. 22. Será eleito na forma prevista pela Convenção, um síndico do condomínio, cujo mandato não poderá exceder de 2 anos, permitida a reeleição.

§ 1.º Compete ao síndico:

a) representar, ativa e passivamente, o condomínio, em juízo ou fora dele, e praticar os atos de defesa dos interesses comuns, nos limites das atribuições conferidas por esta Lei ou pela Convenção;

b) exercer a administração interna da edificação ou do conjunto de edificações, no que respeita à sua vigilância, moralidade e segurança, bem como aos serviços que interessam a todos os moradores;

c) praticar os atos que lhe atribuírem as leis, a Convenção e o Regimento Interno;

d) impor as multas estabelecidas na Lei, na Convenção ou no Regimento Interno;

e) cumprir e fazer cumprir a Convenção e o Regimento Interno, bem como executar e fazer executar as deliberações da assembleia;

f) prestar contas à assembleia dos condôminos.

§ 2.º As funções administrativas podem ser delegadas a pessoas de confiança do síndico, e sob a sua inteira responsabilidade, mediante aprovação da assembleia geral dos condôminos.

§ 3.º A Convenção poderá estipular que dos atos do síndico caiba recurso para a assembleia, convocada pelo interessado.

§ 4.º Ao síndico, que poderá ser condômino ou pessoa física ou jurídica estranha ao condomínio, será fixada a remuneração pela mesma assembleia que o eger, salvo se a Convenção dispuser diferentemente.

§ 5.º O síndico poderá ser destituído, pela forma e sob as condições previstas na Convenção ou, no silêncio desta pelo voto de dois terços dos condôminos, presentes, em assembleia geral especialmente convocada.

§ 6.º A Convenção poderá prever a eleição de subsíndicos, definindo-lhes atribuições e fixando-lhes o mandato, que não poderá exceder de 2 anos, permitida a reeleição.

Art. 23. Será feito, na forma prevista na Convenção, um Conselho Consultivo, constituído de três condôminos, com mandatos que não poderão exceder de 2 anos, permitida a reeleição.

Parágrafo único. Funcionará o Conselho como órgão consultivo do síndico, para assessorá-lo na solução dos problemas que digam respeito ao condomínio, podendo a Convenção definir suas atribuições específicas.

CAPÍTULO VII

Da Assembleia Geral

Art. 24. Haverá, anualmente, uma assembleia geral ordinária dos condôminos, convocada pelo síndico na forma prevista na Convenção, à qual compete, além das demais matérias inscritas na ordem do dia, aprovar, por maioria dos presentes, as verbas para as despesas de condomínio, compreendendo as de conservação da edificação ou conjunto de edificações, manutenção de seus serviços e correlatas.

§ 1.º As decisões da assembleia, tomadas, em cada caso, pelo **quorum** que a Convenção fixar, obrigam todos os condôminos.

§ 2.º O síndico, nos oito dias subsequentes à assembleia, comunicará aos condôminos o que tiver sido deliberado, inclusive no tocante à previsão orçamentária, o rateio das despesas, e promoverá a arrecadação, tudo na forma que a Convenção previr.

§ 3.º Nas assembleias gerais, os votos serão proporcionais às frações ideais do terreno e partes comuns, pertencentes a cada condômino, salvo disposição diversa da Convenção.



Art. 25. Ressalvado o disposto no § 3.º do art. 22, poderá haver assembleias gerais extraordinárias, convocadas pelo síndico ou por condôminos que representem um quarto, no mínimo do condomínio, sempre que o exigirem os interesses gerais.

Parágrafo único. Salvo estipulação diversa da Convenção, esta só poderá ser modificada em assembleia geral extraordinária, pelo voto mínimo de condôminos que representem 2/3 do total das frações ideais.

Art. 26. VETADO.

Art. 27. Se a Assembleia não se reunir para exercer qualquer dos poderes que lhe competem, 15 dias após o pedido de convocação, o Juiz decidirá a respeito, mediante requerimento dos interessados.

TÍTULO II

Das Incorporações

CAPÍTULO I

Disposições Gerais

Art. 28. As incorporações imobiliárias em todo o território nacional, reger-se-ão pela presente lei.

Parágrafo único. Para efeito desta lei, considera-se incorporação imobiliária a atividade exercida com o intuito de promover e realizar a construção, para alienação total ou parcial, de edificações ou conjunto de edificações compostas de unidades autônomas, VETADO.

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

Parágrafo único. Presume-se a vinculação entre a alienação das frações do terreno e o negócio de construção, se, ao ser contratada a venda, ou promessa de venda ou de cessão das frações de terreno, já houver sido aprovado e estiver em vigor, ou pender de aprovação de autoridade administrativa, o respectivo projeto de construção, respondendo o alienante como incorporador.

Art. 30. Estende-se a condição de incorporador dos proprietários e titulares de direitos aquisitivos que contratem a construção de edifícios que se destinem a constituição em condomínio, sempre que iniciarem as alienações antes da conclusão das obras.

Art. 31. A iniciativa e a responsabilidade das incorporações imobiliárias caberão ao incorporador, que somente poderá ser:

a) o proprietário do terreno, o promitente comprador, o cessionário deste ou promitente cessionário com título que satisfaça os requisitos da alínea a do art. 32;

b) o construtor (Decreto n.º 23.569, de 11-12-33, e 3.995, de 31 de dezembro de 1941, e Decreto-lei n.º 8.620, de 10 de janeiro de 1946) ou corretor de imóveis (Lei n.º 4.116, de 27-8-62).

§ 1.º No caso da alínea b, o incorporador será investido, pelo proprietário de terreno, o promitente comprador e cessionário deste ou o promitente cessionário, de mandato outorgado por instrumento público, onde se faça menção expressa desta Lei e se transcreva o disposto no § 4.º, do art. 35, para concluir todos os negócios tendentes à alienação das frações ideais de terreno, mas se obrigará pessoalmente pelos atos que praticar na qualidade de incorporador.

§ 2.º Nenhuma incorporação poderá ser proposta à venda sem a indicação expressa do incorporador, devendo também seu nome permanecer indicado ostensivamente no local da construção.

§ 3.º Toda e qualquer incorporação, independentemente da forma por que seja constituída, terá um ou mais incorporadores solidariamente responsáveis, ainda que em fase subordinada a período de carência, referido no art. 34.

CAPÍTULO II

Das Obrigações e Direitos do Incorporador

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

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



b) certidões negativas de impostos federais, estaduais e municipais, de protesto de títulos de ações cíveis e criminais e de ônus reais relativamente ao imóvel, aos alienantes do terreno e ao incorporador;

c) histórico dos títulos de propriedade do imóvel, abrangendo os últimos 20 anos, acompanhado de certidão dos respectivos registros;

d) projeto de construção devidamente aprovado pelas autoridades competentes;

e) cálculo das áreas das edificações, discriminando, além da global, a das partes comuns, e indicando, cada tipo de unidade a respectiva metragem de área construída;

f) certidão negativa de débito para com a Previdência Social, quando o titular de direitos sobre o terreno for responsável pela arrecadação das respectivas contribuições;

g) memorial descritivo das especificações da obra projetada, segundo modelo a que se refere o inciso IV, do art. 53, desta Lei;

h) avaliação do custo global da obra, atualizada à data do arquivamento, calculada de acordo com a norma do inciso III, do art. 53 com base nos custos unitários referidos no art. 54, discriminando-se, também, o custo de construção de cada unidade, devidamente autenticada pelo profissional responsável pela obra;

i) discriminação das frações ideais de terreno com as unidades autônomas que a elas corresponderão;

j) minuta da futura Convenção de condomínio que regerá a edificação ou o conjunto de edificações;

l) declaração em que se defina a parcela do preço de que trata o inciso II, do art. 39;

m) certidão do instrumento público de mandato, referido no § 1.º do art. 31;

n) declaração expressa em que se fixe, se houver, o prazo de carência (art. 34);

o) atestado de idoneidade financeira, fornecido por estabelecimento de crédito que opere no País há mais de cinco anos.

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

§ 2.º Os contratos de compra e venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de unidades autônomas, serão também averbáveis à margem do registro de que trata este artigo.

§ 3.º O número do registro referido no § 1.º, bem como a indicação do cartório

competente, constará, obrigatoriamente, dos anúncios, impressos, publicações, propostas, contratos, preliminares ou definitivos, referentes à incorporação, salvo dos anúncios "classificados".

§ 4.º O Registro de Imóveis dará certidão ou fornecerá, a quem o solicitar, cópia fotostática, heliográfica, termofar, microfilmagem ou outra equivalente, dos documentos especificados neste artigo, ou autenticará cópia apresentada pela parte interessada.

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

§ 6.º Os Oficiais de Registro de Imóveis terão 15 dias para apresentar, por escrito, todas as exigências que julgarem necessárias ao arquivamento, e, satisfeitas as referidas exigências, terão o prazo de 15 dias para fornecer certidão, relacionando a documentação apresentada, e devolver, autenticadas, as segundas vias da mencionada documentação, com exceção dos documentos públicos. Em casos de divergência, o Oficial levantará a dúvida segundo as normas processuais aplicáveis.

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

Art. 33. O registro da incorporação será válido pelo prazo de 120 dias, findo o qual, se ela ainda não se houver concretizado, o incorporador só poderá negociar unidades depois de atualizar a documentação a que se refere o artigo anterior, revalidando o registro por igual prazo.

Art. 34. O incorporador poderá fixar, para efetivação da incorporação, prazo de carência, dentro do qual lhe é lícito desistir do empreendimento.

§ 1.º 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.

§ 2.º 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.

§ 3.º Os documentos preliminares de ajuste, se houver, mencionarão, obrigatoriamente, o prazo de carência, inclusive para efeitos do art. 45.



§ 4.º 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.

§ 5.º Será averbada no registro da incorporação a desistência de que trata o parágrafo anterior arquivando-se em cartório o respectivo documento.

§ 6.º O prazo de carência é improrrogável.

Art. 35. O incorporador terá o prazo máximo de 45 anos, a contar do termo final do prazo de carência, 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.

§ 1.º No caso de não haver prazo de carência, o prazo acima se contará da data de qualquer documento de ajuste preliminar.

§ 2.º Quando houver prazo de carência, a obrigação somente deixará de existir se o incorporador tiver denunciado, dentro do mesmo prazo e nas condições previamente estabelecidas, por escrito, ao Registro de Imóveis, a não-concretização do empreendimento.

§ 3.º Se, dentro do prazo de carência, o incorporador não denunciar a incorporação, embora não se tenham reunido as condições a que se refere o § 1.º, o outorgante do mandato de que trata o § 1.º 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, resguardado o direito de regresso sobre eles, dispensando-se, então, do cumprimento da obrigação fixada no **caput** deste artigo.

§ 4.º Descumprida pelo incorporador e pelo mandante de que trata o § 1.º 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 consequente direito à obtenção compulsória do contrato correspondente.

§ 5.º 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.

§ 6.º Ressalvado 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, reajustado 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, deverão ser discriminadas em todos os documentos de ajuste:

I — a parcela que, se houver, será paga em dinheiro;

II — a quota-parte da área das unidades a serem entregues em pagamento do terreno que corresponderá a cada uma das unidades a qual deverá ser expressa em metros quadrados.

Parágrafo único. Deverá constar, também de todos os documentos de ajuste, se o alienante do terreno ficou ou não sujeito a qualquer prestação ou encargo.

Art. 40. No caso de rescisão de contrato de alienação do terreno ou de fração ideal, ficarão rescindidas as cessões ou promessas de cessão de direitos correspondentes à aquisição do terreno.



§ 1.º Nesta hipótese, consolidar-se-á, no alienante em cujo favor se opera a resolução, o direito sobre a construção porventura existente.

§ 2.º No caso do parágrafo anterior, cada um dos ex-titulares de direito à aquisição de unidades autônomas haverá do mencionado alienante o valor da parcela de construção que haja adicionado à unidade, salvo se a rescisão houver sido causada pelo ex-titular.

§ 3.º Na hipótese dos parágrafos anteriores, sob pena de nulidade, não poderá o alienante em cujo favor se operou a resolução voltar a negociar seus direitos sobre a unidade autônoma, sem a prévia indenização aos titulares, de que trata o § 2.º

§ 4.º No caso do parágrafo anterior, se os ex-titulares tiverem de recorrer à cobrança judicial do que lhes for devido, somente poderão garantir o seu pagamento a unidade e respectiva fração de terreno objeto do presente artigo.

Art. 41. Quando as unidades imobiliárias forem contratadas pelo incorporador por preço global compreendendo quota de terreno e construção, inclusive com parte do pagamento após a entrega da unidade, discriminar-se-ão, no contrato, o preço da quota de terreno e o da construção.

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

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

Art. 42. No caso de rescisão do contrato relativo à fração ideal de terreno e partes comuns, a pessoa em cujo favor se tenha operado a resolução sub-rogar-se-á nos direitos e obrigações contratualmente atribuídos ao inadimplente, com relação a construção.

Art. 43. Quando o incorporador contratar a entrega da unidade a prazo e preços certos, determinados ou determináveis, mesmo quando pessoa física, ser-lhe-ão impostas as seguintes normas:

I — informar obrigatoriamente aos adquirentes, por escrito, no mínimo de seis em seis meses, o estado da obra;

II — responder civilmente pela execução da incorporação devendo indenizar os adquirentes ou compromissários, dos prejuízos que a estes advierem do fato de não se concluir a edificação ou de se retardar injustificadamente a conclusão das obras, cabendo-lhe ação regressiva contra o construtor, se for o caso e se a este couber a culpa;

III — em caso de falência do incorporador pessoa física ou jurídica, e não ser possível à maioria prosseguir na construção das edificações, os subscritores ou candidatos à aquisição de unidades serão credores privilegiados pelas quantias que houverem pago ao incorporador, respondendo subsidiariamente os bens pessoais deste;

IV — é vedado ao incorporador alterar o projeto, especialmente no que se refere à unidade do adquirente e às partes comuns, modificar as especificações, ou desviar-se do plano da construção, salvo autorização unânime dos interessados ou exigência legal;

V — não poderá modificar as condições de pagamento nem reajustar o preço das unidades, ainda no caso de elevação dos preços dos materiais e da mão-de-obra, salvo se tiver sido expressamente ajustada a faculdade de reajustamento, procedendo-se, então, nas condições estipuladas.

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

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.

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

§ 2.º Na omissão do incorporador e do construtor, a averbação poderá ser requere-



rida por qualquer dos adquirentes de unidade.

Art. 45. É lícito ao incorporador recolher o imposto do selo devido, mediante apresentação dos contratos preliminares, até 10 dias a contar do vencimento do prazo de carência a que se refere o art. 34, extinta a obrigação se, dentro deste prazo, for denunciada a incorporação.

Art. 46. Quando o pagamento do imposto sobre lucro imobiliário e respectivos acréscimos e adicionais for de responsabilidade do vendedor do terreno, será lícito ao adquirente reter o pagamento das últimas prestações anteriores à data-limite em que é lícito pagar, sem reajuste, o referido imposto e os adicionais, caso o vendedor não apresente a quitação até 14 dias antes do vencimento das prestações cujo pagamento torne inferior ao débito fiscal a parte do preço a ser ainda paga até a referida data-limite.

Parágrafo único. No caso de retenção pelo adquirente, esse ficará responsável para todos os efeitos perante o Fisco, pelo recolhimento do tributo, adicionais e acréscimos, inclusive pelos reajustamentos que vier a sofrer o débito fiscal, (vetado).

Art. 47. Quando se fixar no contrato que a obrigação do pagamento do imposto sobre lucro imobiliário, acréscimos e adicionais devidos pelo alienante e transferida ao adquirente, dever-se-á explicitar o montante que tal obrigação atingiria, se sua satisfação se desse na data da escritura.

§ 1.º Neste caso, o adquirente será tido, para todos os efeitos, como responsável perante o Fisco.

§ 2.º Havendo parcela restituível, a restituição será feita ao adquirente e, se for o caso em nome deste serão emitidas as obrigações do Tesouro Nacional a que se refere o art. 4.º da Lei n.º 4.357, de 16-7-64.

§ 3.º Para efeitos fiscais, não importará em aumento do preço de aquisição a circunstância de obrigar-se o adquirente ao pagamento do imposto sobre lucro mobiliário, seus acréscimos e adicionais.

CAPÍTULO III

Da Construção de Edificação em Condomínio

SEÇÃO I

Da Construção em Geral

Art. 48. A construção de imóveis objeto de incorporação nos moldes previstos nesta Lei poderá ser contratado sob o regime da empreitada ou de administração conforme

adiante definidos e poderá estar incluída no contrato com o incorporado, (vetado), ou ser contratada diretamente entre os adquirentes e o construtor.

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

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

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

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

§ 2.º A convocação da assembléia será feita por carta registrada ou protocolo, com antecedência mínima de 5 dias para a primeira convocação, e com qualquer número, em segunda, sendo, porém, obrigatória a presença, em qualquer caso do incorporador ou do construtor, quando convocantes, e pelo menos, com metade dos contratantes que a tenham convocado, se for o caso.

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

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

Art. 50. Será designada no contrato de construção, ou eleita em assembléia especial devidamente convocada antes do início da obra, uma Comissão de Representantes composta de 3 membros pelo menos, escolhidos entre os contratantes, no caso do art. 43 em tudo que interessar ao bom andamento da obra.

§ 1.º Uma vez eleita a Comissão, cuja constituição se comprovará com a ata da assembléia, devidamente inscrita no Registro de Títulos e Documentos, esta ficará de pleno direito investida dos poderes necessários para exercer todas as atribuições e



praticar todos os atos que esta Lei e o contrato de construção lhe deferirem, sem necessidade de instrumento especial outorgado pelos contratantes ou se for o caso, pelos que se sub-rogarem nos direitos e obrigações, destes.

§ 2.º A assembléia poderá revogar, pela maioria absoluta dos votos dos contratantes, qualquer decisão da Comissão, ressalvados os direitos de terceiros quanto aos efeitos já produzidos.

§ 3.º Respeitados os limites constantes desta Lei, o contrato poderá discriminar as atribuições da Comissão e deverá dispor sobre os mandamentos de seus membros, sua destituição e a forma de preenchimento das vagas eventuais, sendo lícita a estipulação de que o mandato conferido a qualquer membro, no caso de sub-rogação de seu contrato a terceiros, se tenha por transferido, de pleno direito, ao sub-rogatário, salvo se este não o aceitar.

§ 4.º Nas incorporações em que o número de contratantes de unidades for igual ou inferior a 3 a totalidade deles exercerá, em conjunto as atribuições que esta Lei confere à Comissão, aplicando-se, no que couber, o disposto nos parágrafos anteriores.

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

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

Art. 52. Cada contratante da construção só será imitado na posse de sua unidade se estiver em dia com as obrigações assumidas, inclusive as relativas à construção exercendo o construtor e o condomínio até então, o direito de retenção sobre a respectiva unidade; no caso do art. 43 este direito será exercido pelo incorporador.

Art. 53. O Poder Executivo, através do Banco Nacional da Habitação promoverá a celebração de contratos com a Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), no sentido de que esta, tendo em vista o disposto na Lei n.º 4.150, de novembro de 1962, prepare, no prazo máximo de 120 dias,

normas que estabeleçam, para cada tipo de prédio que padronizar:

I — critérios e normas para cálculo de custos unitários de construção, para uso dos sindicatos, na forma do art. 54;

II — critérios e normas para execução de orçamentos de custo de construção, para fins de disposto no art. 59;

III — critérios e normas para a avaliação de custo global de obra, para fins da alínea h, do art. 32;

IV — modelo de memorial descritivo dos acabamentos de edificação, para fins do disposto no art. 32.

V — critério para entrosamento entre o cronograma das obras e o pagamento das prestações, que poderá ser introduzido nos contratos de incorporação, inclusive para o efeito de aplicação do disposto no § 2.º do art. 48.

§ 1.º O número de tipos padronizados deverá ser reduzido e na fixação se atenderá primordialmente:

a) o número de pavimentos e a existência de pavimentos especiais (subsolo, pilotis etc);

b) o padrão da construção (baixo, normal, alto), tendo em conta as condições de acabamento, a qualidade dos materiais empregados, os equipamentos, o número de elevadores e as inovações de conforto;

c) as áreas de construção.

§ 2.º Para custear o serviço a ser feito pela ABNT, definido neste artigo, fica autorizado o Poder Executivo a abrir um crédito especial no valor de Cr\$ 10.000.000,00 (dez milhões de cruzeiros), em favor do Banco Nacional da Habitação, vinculado a este fim, podendo o Banco adiantar a importância à ABNT, se necessário.

§ 3.º No contrato a ser celebrado com a ABNT, estipular-se-á a atualização periódica das normas previstas neste artigo, mediante remuneração razoável.

Art. 54. Os sindicatos estaduais da indústria da construção civil ficam obrigados a divulgar mensalmente, até o dia 5 de cada mês, os custos unitários de construção a serem adotados nas respectivas regiões jurisdicionais calculados com observância dos critérios e normas a que se refere o inciso I, do artigo anterior.

§ 1.º O sindicato estadual que deixar de cumprir a obrigação prevista neste artigo deixará de receber dos cofres públicos, enquanto perdurar a omissão qualquer sub-



venção ou auxílio que pleiteie ou a que tenha direito.

§ 2.º Na ocorrência de omissão de sindicato estadual, o construtor usará os índices fixados por outro sindicato estadual, em cuja região os custos de construção mais lhe pareçam aproximados dos da sua.

§ 3.º Os orçamentos ou estimativas baseados nos custos unitários a que se refere este artigo só poderão ser considerados atualizados, em certo mês, para os efeitos desta Lei, se baseados em custos unitários relativos ao próprio mês ou a um dos dois meses anteriores.

SEÇÃO II

Da Construção por Empreitada

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

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

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

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

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

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

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

Art. 56. Em toda a publicidade ou propaganda escrita, destinada a promover a venda de incorporação com construção pelo regime de empreitada reajustável, em que conste preço, serão discriminados expli-

tamente o preço da fração ideal do terreno e o preço da construção, com indicação expressa da reajustabilidade.

§ 1.º As mesmas indicações deverão constar em todos os papéis utilizados para a realização da incorporação, tais como cartas, propostas, escrituras, contratos e documentos semelhantes.

§ 2.º Esta exigência será dispensada nos anúncios "classificados" dos jornais.

Art. 57. Ao construtor que contratar, por empreitada a preço fixo, uma obra de incorporação, aplicar-se-á, no que couber, o disposto nos itens II, III, IV, (Vetado) e VI, do art. 43.

SEÇÃO III

Da Construção por Administração

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

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

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

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

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

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

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

Art. 60. As revisões da estimativa de custo da obra serão efetuadas, pelo menos



CAPÍTULO IV Das Infrações

semestralmente, em comum entre a Comissão de Representantes e o construtor. O contrato poderá estipular que, em função das necessidades da obra sejam alteráveis os esquemas de contribuições quanto ao total, ao número, ao valor e à distribuição no tempo das prestações.

Parágrafo único. Em caso de majoração de prestações, o novo esquema deverá ser comunicado aos contratantes, com antecedência mínima de 45 dias da data em que deverão ser efetuados os depósitos das primeiras prestações alteradas.

Art. 61. A Comissão de Representantes terá poderes para, em nome de todos os contratantes e na forma prevista no contrato:

a) examinar os balancetes organizados pelos construtores, dos recebimentos e despesas do condomínio dos contratantes aprová-los ou impugná-los, examinando a documentação respectiva;

b) fiscalizar concorrências relativas às compras dos materiais necessários à obra ou aos serviços a ela pertinentes;

c) contratar, em nome do condomínio, com qualquer condômino, modificações por ele solicitadas em sua respectiva unidade, a serem administradas pelo construtor, desde que não prejudiquem unidade de outro condômino e não estejam em desacordo com o parecer técnico do construtor;

d) fiscalizar a arrecadação das contribuições destinadas à construção;

e) exercer as demais obrigações inerentes a sua função representativa dos contratantes e fiscalizadora da construção e praticar todos os atos necessários ao funcionamento regular do condomínio.

Art. 62. Em toda publicidade ou propaganda escrita destinada a promover a venda de incorporação com construção pelo regime de administração em que conste preço, serão discriminados explicitamente o preço da fração ideal de terreno e o montante do orçamento atualizado do custo da construção na forma dos arts. 59 e 60, com a indicação do mês a que se refere o dito orçamento e do tipo padronizado a que se vincule o mesmo.

§ 1.º As mesmas indicações deverão constar em todos os papéis utilizados para a realização da incorporação, tais como cartas, propostas, escrituras, contratos e documentos semelhantes.

§ 2.º Esta exigência será dispensada nos anúncios "classificados" dos jornais.

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

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

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

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

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

§ 5.º Para os fins das medidas estipuladas neste artigo, a Comissão de Representantes ficará investida de mandato irrevogável, isento do imposto de selo, na vigência do contrato geral de construção da obra, com poderes necessários para, em nome do condômino inadimplente, efetuar as cita-



das transações, podendo para este fim fixar preços, ajustar condições, sub-rogar o arrematante nos direitos e obrigações decorrentes do contrato de construção e da quota de terreno e construção outorgar as competentes escrituras e contratos, receber preços, dar quitações; imitar o arrematante na posse do imóvel; transmitir domínio, direito e ação; responder pela evicção; receber citação, propor e variar de ações; e também dos poderes *ad iudicia*, a serem subestabelecidos a advogado legalmente habilitado;

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

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

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

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

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

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

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

Pena: reclusão de um a quatro anos e multa de cinco a cinquenta vezes o maior salário mínimo legal vigente no País.

§ 1.º Incorrem na mesma pena:

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

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

§ 2.º O julgamento destes crimes será de competência de Juízo singular, aplicando-se os artigos 5.º, 6.º e 7.º da Lei n.º 1.521, de 26 de dezembro de 1951.

Art. 66. São contravenções relativas à economia popular, puníveis na forma do art. 10 da Lei n.º 1.521, de 26 de dezembro de 1951:

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

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

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

IV — vetado.

V — omitir o incorporador, no contrato, a indicação a que se refere o § 5.º do art. 55 desta Lei;

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



MENSAGEM N.º 69, DE 1984,
DO PODER EXECUTIVO

Pena: multa de 5 a 20 vezes o maior salário mínimo legal vigente no País.

Parágrafo único. No caso de contratos relativos a incorporações, de que não participe o incorporador, responderão solidariamente pelas faltas capituladas neste artigo o construtor, o corretor, o proprietário ou titular de direitos aquisitivos do terreno, desde que figurem no contrato, com direito regressivo sobre o incorporador, se as faltas cometidas lhe forem imputáveis.

CAPÍTULO V

Das Disposições Finais e Transitórias

§ 2.º Os contratos, no entanto, consignam exclusivamente as cláusulas, termo ou condições variáveis ou específicas.

§ 1.º As cláusulas comuns a todos os adquirentes não precisarão figurar expressamente nos respectivos contratos.

§ 2.º Os contratos no entanto, consignarão obrigatoriamente que as partes contratantes, adotem e se comprometam a cumprir as cláusulas, termos e condições contratuais a que se refere o parágrafo anterior, sempre transcritas, verbo ad verbum no respectivo cartório ou ofício, mencionando, inclusive o número do livro e das folhas do competente registro.

§ 3.º Aos adquirentes, ao receberem os respectivos instrumentos, será obrigatoriamente entregue cópia impressa ou mimeografada, autenticada, do contrato-padrão, contendo as cláusulas, termos e condições referidas no § 1.º deste artigo.

§ 4.º Os cartórios de Registro de Imóveis, para os devidos efeitos, receberão dos incorporadores, autenticamente, o instrumento a que se refere o parágrafo anterior.

Art. 68. Os proprietários ou titulares de direito aquisitivo sobre as terras rurais ou os terrenos onde pretendam construir ou mandar construir habitações isoladas para aliená-las antes de concluídas, mediante pagamento do preço a prazo, deverão, previamente, satisfazer às exigências constantes no art. 32, ficando sujeitos ao regime instituído nesta Lei para os incorporadores, no que lhes for aplicável.

Art. 69. O Poder Executivo baixará, no prazo de 90 dias, regulamento sobre o registro no Registro de Imóveis (vetado).

Art. 70. A presente lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogados o Decreto n.º 5.481, de 25 de junho de 1928 e quaisquer disposições em contrário.

Brasília, 16 de dezembro de 1964; 143.º da Independência e 76.º da República. —
H. CASTELLO BRANCO — **Milton Soares Campos**.

Excelentíssimos Senhores Membros do Congresso Nacional:

Nos termos do art. 51 da Constituição Federal, tenho a honra de submeter à elevada deliberação de Vossas Excelências, acompanhado de Exposição de Motivos dos Senhores Ministros de Estado da Justiça e Secretário Executivo Orientador e Coordenador do Programa Nacional de Desburocratização, o anexo projeto de lei que “dispõe sobre os requisitos para a lavratura de escrituras públicas, e dá outras providências”.

Brasília, 28 de fevereiro de 1984. — **João Figueiredo**.

EXPOSIÇÃO DE MOTIVOS N.º 620, DE 2 DE DEZEMBRO DE 1983, DOS SENHORES MINISTRO DE ESTADO DA JUSTIÇA E SECRETÁRIO EXECUTIVO ORIENTADOR E COORDENADOR DO PROGRAMA NACIONAL DE DESBUROCRATIZAÇÃO.

Excelentíssimo Senhor Presidente da República

Consoante as diretrizes do Programa Nacional de Desburocratização, temos a honra de submeter à consideração de Vossa Excelência anteprojeto de lei, que dispõe sobre a simplificação dos requisitos para a lavratura de escrituras públicas.

2. Até o advento da Emenda Constitucional n.º 7, de 13 de abril de 1977, a competência legislativa referente ao assunto era atribuída aos Estados, o que ensejava multiplicidade de procedimentos e de exigências de caráter formal, acarretando ônus e inconvenientes aos usuários de serviços notariais.

3. A Emenda Constitucional n.º 7, dando nova redação à alínea e do item XVII do art. 8.º da Constituição, outorgou competência à União para legislar sobre tabelionatos, abrindo ensejo a que se cogitasse do aperfeiçoamento e simplificação dos atos notariais, admitindo apenas que os Estados possam legislar supletivamente sobre o assunto, conforme estabeleceu o parágrafo único do referido artigo.

4. Com esse objetivo, e acolhendo, inclusive, sugestões oferecidas por tabeliães, foi elaborado o incluso anteprojeto de lei, cujo art. 1.º veda a exigência de documentos, que não os expressamente determinados por lei, para a lavratura de atos notariais e respectivo registro, inclusive quando se tratar de imóveis.



5. Destina-se a norma a impedir que, para atender a interesses de terceiros, os cartórios sejam obrigados a exigir dos interessados certidões e outros documentos, não previstos em lei, que oneram as partes envolvidas sem lhes trazer qualquer proveito. Propõe-se ainda, no § 1.º, a simples consignação dos documentos apresentados, uma vez que o arquivamento desses documentos nos cartórios já é obrigatório por determinação das Corregedorias de Justiça. Não há necessidade, assim, da transcrição do inteiro teor das certidões, guias, alvarás e outros documentos. O § 3.º permite que o arquivamento de documentos, no cartório, se faça por cópia, conferida com o original pelo tabelião. No mesmo artigo, o § 2.º possibilita o registro da apresentação voluntária de documentos não exigidos para o ato, mas que as partes entendam conveniente que neste fiquem consignados.

6. Medida de grande alcance é a prevista no § 4.º do art. 1.º que unifica, para fins de lavratura de atos notariais, o prazo de validade das certidões e documentos exigidos em lei. Esse prazo será de, no mínimo, 180 (cento e oitenta) dias, contados da data de expedição do documento ou certidão.

7. O propósito do art. 2.º é permitir substancial economia de tempo e evitar erros de transcrição, que costumam dificultar o processo de registro, implicando na freqüente retificação do ato notarial.

Na convicção de que o anteprojeto de lei em anexo virá proporcionar benefícios a todos que se utilizam da lavratura de instrumentos públicos, temos a honra de submetê-lo a superior consideração de Vossa Excelência, renovando, nesta oportunidade, nossos protestos de profundo respeito. — **Ibrahim Abi-Ackel**, Ministro da Justiça — **João Geraldo Piquet Carneiro**, Secretário Executivo Orientador e Coordenador do Programa Nacional de Desburocratização.

PARECER DA COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA

I — Relatório

Na forma do art. 57 da Constituição Federal, o Poder Executivo submete à consideração do Congresso Nacional, através da Mensagem n.º 069/84, Projeto de Lei que, nesta Casa, tomou o n.º 3.014/84 dispondo sobre a simplificação dos requisitos exigidos para a lavratura de escrituras públicas.

A proposição é consequência da obediência às diretrizes do Programa Nacional de Desburocratização, objetivando beneficiar aqueles que se utilizam dos serviços notariais para a lavratura de instrumentos.

O artigo inicial do Projeto veda a exigência, para a lavratura de atos notariais e seu respectivo registro, de quaisquer documentos que não os expressamente previstos em lei. Os documentos referidos serão arquivados em cartório, por cópia, dispensada sua transcrição, e terão validade pelo prazo de 180 dias (§§ 1.º, 2.º e 4.º). Idêntico procedimento será adotado quando a parte apresentar documento não exigido, embora pertinente, e pedir seu arquivamento (§ 3.º).

No caso de escritura pública que versar sobre imóvel urbano edificado sob o regime da Lei n.º 4.591, de 16 de dezembro de 1964, que "dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias", desde que registrado e matriculado no Registro de Imóveis, fica, na forma do art. 2.º, dispensada sua descrição e caracterização, mas o interessado deverá apresentar a certidão do registro ou matrícula contendo as informações.

A Exposição de Motivos que acompanha a Mensagem informa que as medidas adotadas são fruto, inclusive de sugestões oferecidas por Tabeliães, e que se destina

"a impedir que, para atender a interesses de terceiros, os cartórios sejam obrigados a exigir dos interessados certidões e outros documentos não previstos em lei, que oneram as partes envolvidas sem lhes trazer qualquer benefício."

É o relatório.

II — Voto do Relator

Esta Comissão é competente para examinar o presente projeto de lei, seja sob os aspectos de sua constitucionalidade, juridicidade e técnica legislativa, ou, também quanto ao mérito.

Estamos convictos, após bem examinar a proposição, de que ela se ajusta aos mandamentos constitucionais, não conflita com os princípios gerais do direito, além de estar vazada em boa técnica legislativa.

Quanto ao mérito, é de ser elogiada a iniciativa do Poder Executivo que, obediente às diretrizes do Programa Nacional de Desburocratização, e acolhendo sugestões oferecidas por Tabeliães, toma a decisão corporificada pelo Projeto.

Realmente, a proposição ora examinada, ao simplificar a lavratura dos atos notariais e seu respectivo registro, eliminando procedimentos burocráticos que encarecem e dificultam a formação do pretendido ato jurídico, vem ao encontro do inte-



resse das partes e dos próprios titulares e funcionários das serventias.

Merece destaque e dispensa da transcrição, na escritura, dos documentos cuja apresentação é necessária, bastando sejam eles arquivados, por cópia, em cartório. Outra medida acertada é a que unifica o prazo de validade das certidões e documentos exigidos em lei, fixando-o, no mínimo, em 180 dias.

Pode o Projeto, entretanto, a nosso ver, ser melhorado.

Por força do § 1.º do art. 1.º, o Tabelião certificará a apresentação dos documentos exigidos por lei e, em seguida, arquivá-los-á em cartório. Julgamos sejam melhor apensá-los ao traslado, ficando cópia em cartório para o respectivo arquivamento. É que, com o apensamento, a parte interessada se transformará automaticamente, em fiscal do cumprimento da lei no que se refere a esta apresentação em que, de resto, se reflete o interesse da própria Fazenda Pública.

Igualmente, é de ser reparado o art. 2.º do Projeto. Ali, se dispensa fique, no corpo do instrumento público, pormenorizada-mente caracterizado o imóvel urbano edificado sob o regime da Lei n.º 4.591, de 16 de dezembro de 1964. Dito diploma dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. Não vemos motivo para tratamento especial aos prédios construídos sob o regime da lei referida, deixando os demais, mesmo os regularmente matriculados no Registro de Imóveis ao desamparo da desburocratização. A todo e qualquer imóvel urbano, de situação regularizada no registro competente, devem ser aplicados os mandamentos da Lei em que se converterá o projeto. Se nele não usamos enquadrar os prédios rurais é porque nem sempre as exatas confrontações destes são facilmente fixadas com nitidez.

Também, somos de opinião que ao invés de ser, pelo Tabelião, certificada a existência da matrícula de que constem os dados caracterizadores do imóvel, mais seguro seria obrigá-lo a fazer inserir, na escritura, expressa referência a essa matrícula que, assim ficará, em todos seus termos, fazendo parte integrante do Instrumento.

Pode acontecer recair um instrumento público sobre coisa cujo título de aquisição não esteja sujeito à matrícula no Registro de Imóveis. Neste caso, propomos que à escritura de alienação sejam aplicáveis, no que couberem, os dispositivos da Lei originária do presente Projeto.

Pelo exposto, e invocando os pareceres e complementos dos ilustrados componentes do órgão técnico a que toca a palavra final sobre o Projeto, concluimos pela apresentação do substitutivo em anexo.

Sala da Comissão, 12 de abril de 1984. —
Hamilton Xavier.

SUBSTITUTIVO

Dispõe sobre os requisitos para a lavratura de escrituras públicas e dá outras providências.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1.º É vedado exigir, para a lavratura de atos notariais e respectivo registro, inclusive quando se tratar de imóveis a apresentação de certidões ou documentos outros que não os expressamente determinados por lei.

§ 1.º O tabelião consignará, no ato notarial, a apresentação ou exibição de documentos exigidos por lei, inclusive os referentes ao pagamento de tributos, especialmente os comprobatórios de quitação do imposto de transmissão e intervivos, dispensada a sua transcrição, e providenciará, a seguir, o apensamento de tais documentos aos traslados dos atos notariais praticados, ficando as cópias desses documentos arquivadas em cartório.

§ 2.º Quando qualquer das partes interessadas apresentar ou exibir documentos que, embora pertinentes, não estejam incluídos entre os exigíveis, de acordo com esse artigo, o tabelião, se a parte o solicitar, adotará o procedimento previsto no parágrafo anterior.

§ 3.º O arquivamento a que se refere o § 1.º poderá ser feito por cópia conferida com o original pelo tabelião.

§ 4.º Para os fins referidos neste artigo, as certidões ou documentos terão validade de, no mínimo 180 (cento e oitenta) dias, contados, da sua expedição.

Art. 2.º É dispensada, na escritura pública que versar sobre imóvel urbano regularmente registrado ou matriculado no Registro de Imóveis, sua descrição e caracterização pormenorizada, desde que o interessado apresente certidão do registro ou matrícula contendo esses elementos, a qual ficará arquivada em cartório.

Parágrafo único. Na hipótese prevista neste artigo, o instrumento consignará, exclusivamente, o nome do logradouro, número do imóvel, bairro, cidade e Estado, bem como o número do correspondente registro



ou matrícula no cartório do Registro de Imóveis.

Art. 3.º Esta Lei será aplicada, no que couber, aos casos em que o instrumento público recair sobre coisas ou bens cuja aquisição haja sido feita através de documento não sujeito à matrícula no Registro de Imóveis.

Art. 4.º Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação.

Art. 5.º Revogam-se as disposições em contrário.

Sala da Comissão, 12 de abril de 1984. — **Hamilton Xavier.**

III — Parecer da Comissão

A Comissão de Constituição e Justiça, em reunião ordinária plenária realizada hoje, opinou unanimemente pela constitucionalidade, juridicidade, técnica legislativa e, no mérito, pela aprovação, com substitutivo, do Projeto de Lei n.º 3.014, de 1984, nos termos do parecer do relator.

Estiveram presentes os Senhores Deputados: Leorne Belém, Presidente; Gorgônio Neto e José Tavares, Vice-Presidente; Djalma Bessa, Gerson Peres, Hamilton Xavier, Guido Moesch, Joacil Pereira, Jorge Arbage, Júlio Martins, Mário Assad, Osvaldo Melo, Rondon Pacheco, Aluizio Campos, Arnaldo Maciel, Brabo de Carvalho, Elquisson Soares, Jorge Carone, Raimundo Leite, Raimundo Asfóra, Sérgio Murilo, Theodoro Mendes, Gomes da Silva, Valmor Giavarina, Walter Casanova, Matheus Schmidt e Ama-deu Geara.

Sala da Comissão, 12 de abril de 1984. — **Leorne Belém, Presidente — Hamilton Xavier, Relator.**

SUBSTITUTIVO ADOTADO PELA COMISSÃO

Dispõe sobre os requisitos para a lavratura de escrituras públicas e dá outras providências.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1.º É vedado exigir, para a lavratura de atos notariais e respectivo registro, inclusive quando se tratar de imóveis, a apresentação de certidões ou documentos outros que não os expressamente determinados por lei.

§ 1.º O tabelião consignará, no ato notarial, a apresentação ou exibição de documentos exigidos por lei, inclusive os referentes ao pagamento de tributos, especialmente os comprobatórios de quitação do imposto de transmissão e inter-vivos, dispensada a sua transcrição, e providenciará, a seguir, o apensamento de tais documentos aos traslados dos atos notariais praticados, ficando as cópias desses documentos arquivadas em cartório.

§ 2.º Quando qualquer das partes interessadas apresentar ou exhibir documentos que, embora pertinentes, não estejam incluídos entre os exigíveis, de acordo com esse artigo, o tabelião, se a parte o solicitar, adotará o procedimento previsto no parágrafo anterior.

§ 3.º O arquivamento a que se refere o § 1.º poderá ser feito por cópia conferida com o original pelo tabelião.

§ 4.º Para os fins referidos neste artigo, as certidões ou documentos terão validade de, no mínimo, 180 (cento e oitenta) dias, contados da sua expedição.

Art. 2.º É dispensada, na escritura pública que versar sobre imóvel urbano regularmente registrado ou matriculado no Registro de Imóveis, sua descrição e caracterização pormenorizada, desde que o interessado apresente certidão do registro ou matrícula contendo esses elementos, a qual ficará arquivada em cartório.

Parágrafo único. Na hipótese prevista neste artigo, o instrumento consignará, exclusivamente, o nome do logradouro, número do imóvel, bairro, cidade e Estado, bem como o número do correspondente registro ou matrícula no cartório de Registro de Imóveis.

Art. 3.º Esta lei será aplicada, no que couber, aos casos em que o instrumento público recair sobre coisas ou bens cuja aquisição haja sido feita através de documento não sujeito à matrícula no Registro de Imóveis.

Art. 4.º Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação.

Art. 5.º Revogam-se as disposições em contrário.

Sala da Comissão, 12 de abril de 1984. — **Leorne Belém, Presidente — Hamilton Xavier, Relator.**

CJT e. 128
MÉRITO, PLAPROVADO
Cláudio P. da Silva
07/11/85
João Gilberto



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
CÂMARA DOS DEPUTADOS

ASSUNTO:

PROTOCOLO N.º _____

SUBSTITUTIVO DO SENADO AO PROJETO DE LEI Nº 3.014-C, de 1984,
que "dispõe sobre os requisitos para a lavratura de escrituras públicas
e dá outras providências".

DESPACHO: À COM. DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA.

À COM. DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA em 21 de OUTUBRO de 1985

DISTRIBUIÇÃO

Ao Sr. Deputado Hamilton Xavier, em 22/10/85 19
O Presidente da Comissão de Justiça Ucciani
Ao Sr. _____, em 19
O Presidente da Comissão de _____
Ao Sr. _____, em 19
O Presidente da Comissão de _____
Ao Sr. _____, em 19
O Presidente da Comissão de _____
Ao Sr. _____, em 19
O Presidente da Comissão de _____
Ao Sr. _____, em 19
O Presidente da Comissão de _____
Ao Sr. _____, em 19
O Presidente da Comissão de _____
Ao Sr. _____, em 19
O Presidente da Comissão de _____
Ao Sr. _____, em 19
O Presidente da Comissão de _____

PROJETO Nº 3.014-D DE 1984

SINOPSE

Projeto n.º _____ de _____ de _____ de 19____

Ementa: _____

Autor: _____

Discussão única _____

Discussão inicial _____

Discussão final _____

Redação final _____

Remessa ao Senado _____

Emendas do Senado aprovadas em _____ de _____ de 19____

Sancionado em _____ de _____ de 19____

Promulgado em _____ de _____ de 19____

Vetado em _____ de _____ de 19____

Publicado no "Diário Oficial" de _____ de _____ de 19____

CÂMARA DOS DEPUTADOS

PROJETO DE LEI Nº 3.014-D, de 1984



SUBSTITUTIVO DO SENADO AO PROJETO DE LEI Nº
3.014-C, de 1984, que "dispõe sobre os requisitos
para a lavratura de escrituras públicas e dá ou-
tras providências".

(À COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA).

PAC/235/84



Dispõe sobre os requisitos para a lavratura de escrituras públicas e das outras providências.

O CONGRESSO NACIONAL decreta:

Art. 1º - Fica vedado exigir, para a lavratura de atos notariais e respectivo registro, inclusive quando se tratar de imóveis, a apresentação de certidões ou documentos outros que não os expressamente determinados por lei.

§ 1º - O tabelião consignará, no ato notarial, a apresentação ou exibição de documentos exigidos por lei, inclusive os referentes ao pagamento de tributos, especialmente os comprobatórios de quitação do imposto de transmissão e inter vivos, dispensada a sua transcrição, e providenciará, a seguir, o arquivamento de tais documentos aos traslados dos atos notariais praticados, ficando cópias arquivadas em cartório.

§ 2º - Quando qualquer das partes interessadas apresentar ou exibir documentos que, embora pertinentes, não estejam incluídos entre os exigíveis, de acordo com este artigo, o tabelião, se a parte o solicitar, adotará o procedimento previsto no parágrafo anterior.

§ 3º - O arquivamento a que se refere o § 1º deste artigo poderá ser feito por cópia conferida com o original pelo tabelião.

§ 4º - Para os fins referidos neste artigo, as certidões ou os documentos dele constantes terão validade de, no mínimo, 180 (cento e oitenta) dias, contados da sua expedição.

Art. 2º - Fica dispensada, na escritura pública que versar sobre imóvel urbano regularmente registrado ou matriculado no



2.

Registro de Imóveis, sua descrição e caracterização pormenorizada, desde que o interessado apresente certidão do registro ou matrícula contendo esses elementos, a qual ficará arquivada em cartório.

§ 1º - Na hipótese prevista neste artigo, o instrumento consignará, exclusivamente, o nome do logradouro, o número do imóvel, o bairro, a cidade e o Estado, bem como o número do correspondente registro ou matrícula no Cartório de Registro de Imóveis.

§ 2º - Para os fins do disposto no parágrafo único do art. 4º da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, com a redação que lhe foi dada pelo art. 1º da Lei nº 7.182, de 27 de março de 1984, considerar-se-á prova hábil de quitação a declaração feita pelo alienante ou seu procurador, sob as penas da lei, a ser expressamente consignada no instrumento da alienação ou da transferência de direitos.

Art. 3º - Esta lei será aplicada, no que couber, aos casos em que o instrumento público recair sobre coisas ou bens cuja aquisição haja sido feita através de documento não sujeito a matrícula no Registro de Imóveis.

Art. 4º - Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 5º - Revogam-se as disposições em contrário.

CÂMARA DOS DEPUTADOS, em 27 de novembro de 1984.

A Comissão de Constituição e Justiça
Em 16/10/85
Meyr/ [assinatura] -



SUBSTITUTIVO DO SENADO AO PROJETO DE
LEI Nº 235, de 1984, (nº 3.014-C, de
1984, na Casa de origem), que "dispõe
sobre os requisitos para a lavratura
de escrituras públicas e dá outras
providências".

Substitua-se o Projeto pelo seguinte:

Dispõe sobre os requisitos para a la-
vratura de escrituras públicas, e dá
outras providências.

Art. 1º - Na lavratura de atos notariais, inclusi-
ve os relativos a imóveis, além dos documentos de identificação
das partes, somente serão apresentados os documentos expressamen-
te determinados nesta Lei.

§ 1º - O disposto nesta Lei se estende, onde cou-
ber, ao instrumento particular a que se refere o artigo 61,
da Lei nº 4.380, de 21 de agosto de 1964, modificada pela
Lei nº 5.049, de 29 de junho de 1966.

§ 2º - O Tabelião consignará no ato notarial, a
apresentação do documento comprobatório do pagamento do Im-
posto de Transmissão Intervivos, as certidões fiscais, fei-
tos ajuizados, e ônus reais, ficando dispensada sua trans-
crição.

§ 3º - Obriga-se o Tabelião a manter, em Cartório,
os documentos e certidões de que trata o parágrafo ante-
rior, no original ou em cópias autenticadas.

Art. 2º - Ficam dispensados, na escritura pública
de imóveis urbanos, sua descrição e caracterização, desde que
constem, estes elementos, da certidão do Cartório do Registro de
Imóveis.



2.

§ 1º - Na hipótese prevista neste artigo, o instrumento consignará exclusivamente o número do registro ou matrícula no Registro de Imóveis, sua completa localização, logradouro, número, bairro, cidade, Estado e os documentos e certidões constantes do § 2º e do artigo 1º desta mesma Lei.

§ 2º - Para os fins do disposto no Parágrafo único do artigo 4º da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, modificada pela Lei nº 7.182, de 27 de março de 1984, considerar-se-á prova de quitação a declaração feita pelo alienante ou seu procurador, sob as penas da Lei, a ser expressamente consignada nos instrumentos de alienação ou de transferência de direitos.

Art. 3º - Esta Lei será aplicada, no que couber, aos casos em que o instrumento público recair sobre coisas ou bens cuja aquisição haja sido feita através de documento não sujeito à matrícula no Registro de Imóveis.

Art. 4º - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 5º - Revogam-se as disposições em contrário.

SENADO FEDERAL, EM 16 DE OUTUBRO DE 1985


SENADOR JOSÉ FRAGELLI
Presidente



CÂMARA DOS DEPUTADOS

LEGISLAÇÃO CITADA, ANEXADA PELA COORDENAÇÃO DAS COMISSÕES PERMANENTES



LEI N.º 4.591 — DE 16 DE DEZEMBRO DE 1964 (2)

DISPÕE SOBRE O CONDOMÍNIO EM EDIFICAÇÕES E AS
INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS.

TÍTULO I — DO CONDOMÍNIO CAPÍTULO I — DO CONDOMÍNIO

Art. 4.º — A alienação de cada unidade, a transferência de direitos perti-
nentes à sua aquisição e a constituição de direitos reais sobre ela independem do
consentimento dos condôminos (*vetado*)

Parágrafo único — O adquirente de uma unidade responde pelos débitos do
alienante, em relação ao condomínio, inclusive multas.

LEI Nº 7.182, de 27 de março de 1984.

Dá nova redação ao parágrafo único do art.
4º da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de
1964.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA

Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a
seguinte Lei:

Art. 1º - O parágrafo único do art. 4º da Lei nº 4.591,
de 16 de dezembro de 1964, passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 4º -

Parágrafo único - A alienação ou transferência de di-
reitos de que trata este artigo dependerá de prova de quitação
das obrigações do alienante para com o respectivo condomínio."

Art. 2º - Esta Lei entra em vigor na data de sua pu-
blicação.

Art. 3º - Revogam-se as disposições em contrário.

Brasília, em 27 de março de 1984;
163º da Independência e 96º da República.

JOÃO FIGUEIREDO
Ibrahim Abi-Ackel

S I N O P S E



Projeto de Lei da Câmara nº 235, de 1984
(nº 3.014-B, de 1984, na Câmara dos Deputados)

Redação do vencido, para o turno suplementar, do substitutivo do Senado ao Projeto de Lei da Câmara nº 235, de 1984 - (nº 3.014/84, na Casa de origem).

Lido no expediente da Sessão de 28/11/84 e publicado no DCN (Seção II) de 29/11/84.

Distribuído à Comissão de Constituição e Justiça.

Em 15/10/85, é lido e aprovado o RQS nº 410/85, de autoria dos Srs. Senadores Murilo Badaró, Hélio Gueiros e Nivaldo "Machado, de urgência para o projeto. Passando-se à sua apreciação, emitido pelo Sr. Senador Hélio Gueiros o parecer da CCJ, favorável nos termos do substitutivo que oferece. Aprovado o substitutivo, ficando prejudicado o projeto. À CR. Leitura do Parecer nº 864/85, da Comissão de Redação, relatado pelo Senhor Senador Jorge Kalume, oferecendo a redação do vencido para o turno suplementar. Aprovada.

À Câmara dos Deputados com o Ofício SM-Nº.574, de 16.10.85

MGS.



SM Nº 574

Em 16 de outubro de 1985

Senhor Primeiro Secretário,

Tenho a honra de comunicar a Vossa Excelência que o Senado Federal, procedendo como Câmara revisora ao estudo do projeto de lei (nº 3.014-C, de 1984, na Câmara dos Deputados, e 235, de 1984, no Senado), que "dispõe sobre os requisitos para lavratura de escrituras públicas e dá outras providências", resolveu oferecer-lhe substitutivo, que ora encaminho a Vossa Excelência, para apreciação dessa Casa.

2. Em anexo, restituo a Vossa Excelência um dos autógrafos do projeto originário.

Aproveito a oportunidade para renovar a Vossa Excelência os protestos de minha perfeita estima e mais distinta consideração.

SENADOR ENÉAS FARIA
Primeiro Secretário

A Sua Excelência o Senhor Deputado HAROLDO SANFORD
DD. Primeiro Secretário da Câmara dos Deputados

IM/.



SUBSTITUTIVO DO SENADO AO PROJETO DE
LEI Nº 235, de 1984, (nº 3.014-C, de
1984, na Casa de origem), que "dispõe
sobre os requisitos para a lavratura
de escrituras públicas e dá outras
providências".

Substitua-se o Projeto pelo seguinte:

Dispõe sobre os requisitos para a la-
vratura de escrituras públicas, e dá
outras providências.

Art. 1º - Na lavratura de atos notariais, inclusi-
ve os relativos a imóveis, além dos documentos de identificação
das partes, somente serão apresentados os documentos expressamen-
te determinados nesta Lei.

§ 1º - O disposto nesta Lei se estende, onde cou-
ber, ao instrumento particular a que se refere o artigo 61,
da Lei nº 4.380, de 21 de agosto de 1964, modificada pela
Lei nº 5.049, de 29 de junho de 1966.

§ 2º - O Tabelião consignará no ato notarial, a
apresentação do documento comprobatório do pagamento do Im-
posto de Transmissão Intervivos, as certidões fiscais, fei-
tos ajuizados, e ônus reais, ficando dispensada sua trans-
crição.

§ 3º - Obriga-se o Tabelião a manter, em Cartório,
os documentos e certidões de que trata o parágrafo ante-
rior, no original ou em cópias autenticadas.

Art. 2º - Ficam dispensados, na escritura pública
de imóveis urbanos, sua descrição e caracterização, desde que
constem, estes elementos, da certidão do Cartório do Registro de
Imóveis.



2.

§ 1º - Na hipótese prevista neste artigo, o instrumento consignará exclusivamente o número do registro ou matrícula no Registro de Imóveis, sua completa localização, logradouro, número, bairro, cidade, Estado e os documentos e certidões constantes do § 2º e do artigo 1º desta mesma Lei.

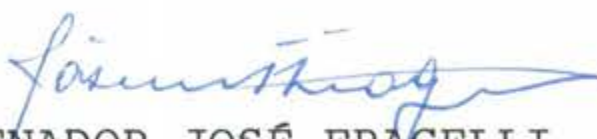
§ 2º - Para os fins do disposto no Parágrafo único do artigo 4º da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, modificada pela Lei nº 7.182, de 27 de março de 1984, considerar-se-á prova de quitação a declaração feita pelo alienante ou seu procurador, sob as penas da Lei, a ser expressamente consignada nos instrumentos de alienação ou de transferência de direitos.

Art. 3º - Esta Lei será aplicada, no que couber, aos casos em que o instrumento público recair sobre coisas ou bens cuja aquisição haja sido feita através de documento não sujeito à matrícula no Registro de Imóveis.

Art. 4º - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 5º - Revogam-se as disposições em contrário.

SENADO FEDERAL, EM 16 DE OUTUBRO DE 1985


SENADOR JOSÉ FRAGELLI
Presidente



SENADO FEDERAL

PROJETO DE LEI DA CÂMARA N.º 235, de 1984

(N.º 3.014/84, na Casa de origem)

(De iniciativa do Sr. Presidente
da República)

Dispõe sobre os requisitos para a lavratura de escrituras públicas, e dá outras providências.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1.º Fica vedado exigir, para a lavratura de atos notariais e respectivo registro, inclusive quando se tratar de imóveis, a apresentação de certidões ou documentos outros que não os expressamente determinados por lei.

§ 1.º O tabelião consignará, no ato notarial, a apresentação ou exibição de documentos exigidos por lei, inclusive os referentes ao pagamento de tributos, especialmente os comprobatórios de quitação do imposto de transmissão e **inter vivos**, dispensada a sua transcrição, e providenciará, a seguir, o apensamento de tais documentos aos traslados dos atos notariais praticados, ficando cópias arquivadas em cartório.

§ 2.º Quando qualquer das partes interessadas apresentar ou exibir documentos que, embora pertinentes, não estejam incluídos entre os exigíveis, de acordo com este artigo, o tabelião se a parte o solicitar, adotará o procedimento previsto no parágrafo anterior.

§ 3.º O arquivamento a que se refere o § 1.º deste artigo poderá ser feito por cópia conferida com o original pelo tabelião.

§ 4.º Para os fins referidos neste artigo, as certidões ou os documentos dele constantes terão validade de, no mínimo, 180 (cento e oitenta) dias, contados da sua expedição.

Art. 2.º Fica dispensada, na escritura pública que versar sobre imóvel urbano regularmente registrado ou matriculado no Registro de Imóveis, sua descrição e caracterização pormenorizada, desde que o interessado apresente certidão do registro ou matrícula contendo esses elementos, a qual ficará arquivada em cartório.

1.º Na hipótese prevista neste artigo, o instrumento consignará, exclusivamente, o nome do logradouro, o número do imóvel, o bairro, a cidade e o Estado, bem como o número do correspondente registro ou matrícula no Cartório de Registro de Imóveis.

§ 2.º Para os fins do disposto no parágrafo único do art. 4.º da Lei n.º 4.591, de 16 de dezembro de 1964, com a redação que lhe foi dada pelo art. 1.º da Lei n.º 7.182, de 27 de março de 1984, considerar-se-á prova hábil de quitação a declaração feita pelo alienante ou seu procurador, sob as penas da lei, a ser expressamente consignada no instrumento da alienação ou da transferência de direitos.

Art. 3.º Esta lei será aplicada, no que couber, aos casos em que o instrumento

público recair sobre coisas ou bens cuja aquisição haja sido feita através de documento não sujeito a matrícula no Registro de Imóveis.

Art. 4.º Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 5.º Revogam-se as disposições em contrário.

MENSAGEM N.º 69, DE 1984

Excelentíssimos Senhores Membros do Congresso Nacional:

Nos termos do art. 51 da Constituição Federal, tenho a honra de submeter à elevada deliberação de Vossas Excelências, acompanhado de Exposição de Motivos dos Senhores Ministros de Estado da Justiça e Secretário Executivo Orientador e Coordenador do Programa Nacional de Desburocratização, o anexo projeto de lei que "dispõe sobre os requisitos para a lavratura de escrituras públicas, e dá outras providências".

Brasília, 28 de fevereiro de 1984. — **João Figueiredo.**

EXPOSIÇÃO DE MOTIVOS N.º 620, DE 2 DE DEZEMBRO DE 1983, DOS SENHORES MINISTRO DE ESTADO DA JUSTIÇA E SECRETÁRIO EXECUTIVO ORIENTADOR E COORDENADOR DO PROGRAMA NACIONAL DE DESBUROCRATIZAÇÃO.

Excelentíssimo Senhor Presidente da República

Consoante as diretrizes do Programa Nacional de Desburocratização, temos a honra de submeter à consideração de Vossa Excelência anteprojeto de lei, que dispõe sobre a simplificação dos requisitos para a lavratura de escrituras públicas.

2. Até o advento da Emenda Constitucional n.º 7, de 13 de abril de 1977, a competência legislativa referente ao assunto era atribuída aos Estados, o que ensejava multiplicidade de procedimentos e de exigências de caráter formal, acarretando ônus e inconvenientes aos usuários de serviços notariais.

3. A Emenda Constitucional n.º 7, dando nova redação à alínea e do item XVII do art. 8.º da Constituição, outorgou competência à União para legislar sobre tabelio-

natos, abrindo ensejo a que se cogitasse do aperfeiçoamento e simplificação dos atos notariais, admitindo apenas que os Estados possam legislar supletivamente sobre o assunto, conforme estabeleceu o parágrafo único do referido artigo.

4. Com esse objetivo, e acolhendo, inclusive, sugestões oferecidas por tabeliães, foi elaborado o incluso anteprojeto de lei, cujo art. 1.º veda a exigência de documentos, que não os expressamente determinados por lei, para a lavratura de atos notariais e respectivo registro, inclusive quando se tratar de imóveis.

5. Destina-se a norma a impedir que, para atender a interesses de terceiros, os cartórios sejam obrigados a exigir dos interessados certidões e outros documentos, não previstos em lei, que oneram as partes envolvidas sem lhes trazer qualquer proveito. Propõe-se ainda, no § 1.º, a simples consignação dos documentos apresentados, uma vez que o arquivamento desses documentos nos cartórios já é obrigatório por determinação das Corregedorias de Justiça. Não há necessidade, assim, da transcrição do inteiro teor das certidões, guias, alvarás e outros documentos. O § 3.º permite que o arquivamento de documentos, no cartório, se faça por cópia, conferida com o original pelo tabelião. No mesmo artigo, o § 2.º possibilita o registro da apresentação voluntária de documentos não exigidos para o ato, mas que as partes entendam conveniente que neste fiquem consignados.

6. Medida de grande alcance é a prevista no § 4.º do art. 1.º que unifica, para fins de lavratura de atos notariais, o prazo de validade das certidões e documentos exigidos em lei. Esse prazo será de, no mínimo, 180 (cento e oitenta) dias, contados da data de expedição do documento ou certidão.

7. O propósito do art. 2.º é permitir substancial economia de tempo e evitar erros de transcrição, que costumam dificultar o processo de registro, implicando na frequente retificação do ato notarial.

Na convicção de que o anteprojeto de lei em anexo virá proporcionar benefícios a todos que se utilizam da lavratura de instrumentos públicos, temos a honra de submetê-lo a superior consideração de Vossa Excelência, renovando, nesta oportunidade, nossos protestos de profundo respeito. — **Ibrahim Abi-Ackel**, Ministro da Justiça — **João Geraldo Piquet Carneiro**, Secretário Executivo Orientador e Coordenador do Programa Nacional de Desburocratização.



LEGISLAÇÃO CITADA

LEI N.º 4.591,
DE 16 DE DEZEMBRO DE 1964

Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias.

O Presidente da República,

Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

TÍTULO I

Do Condomínio

Art. 1.º As edificações ou conjuntos de edificações, de um ou mais pavimentos, construídos sob a forma de unidades isoladas entre si, destinadas a fins residenciais ou não-residenciais, poderão ser alienados, no todo ou em parte, objetivamente considerados, e constituirá, cada unidade, propriedade autônoma sujeita às limitações desta Lei.

§ 1.º Cada unidade será assinalada por designação especial, numérica ou alfabética, para efeitos de identificação e discriminação.

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

Art. 2.º Cada unidade com saída para a via pública, diretamente ou por processo de passagem comum, será sempre tratada como objeto de propriedade exclusiva, qualquer que seja o número de suas peças e sua destinação, inclusive (vetado) edifício-garagem, com ressalva das restrições que se lhe imponham.

Parágrafo único. (Vetado.)

Art. 3.º O terreno em que se levantam a edificação ou o conjunto de edificações e suas instalações, bem como as fundações, paredes externas, o teto, as áreas internas de ventilação, e tudo o mais que sirva a qualquer dependência de uso comum dos proprietários ou titulares de direito à aquisição de unidades ou ocupantes, constituirão condomínio de todos, e serão insuscetíveis de divisão, ou de alienação destacada da respectiva unidade. Serão, também, insuscetíveis de utilização exclusiva por qualquer condômino (vetado).

Art. 4.º A alienação de cada unidade, a transferência de direitos pertinentes à sua aquisição e a constituição de direitos reais sobre ela independem do consentimento dos condôminos (vetado.)

Parágrafo único. O adquirente de uma unidade responde pelos débitos do alienan-

te, em relação ao condomínio, inclusive multas.

Art. 5.º O condomínio por meação de parede, soalhos, e tetos das unidades isoladas, regular-se-á pelo disposto no Código Civil, no que lhe for aplicável.

Art. 6.º Sem prejuízo do disposto nesta Lei, regular-se-á pelas disposições de direito comum o condomínio por quota ideal de mais de uma pessoa sobre a mesma unidade autônoma.

Art. 7.º 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 de cada unidade, sua identificação e discriminação, bem como a fração ideal sobre o terreno e partes comuns, atribuída a cada unidade, dispensando-se a descrição interna da unidade.

Art. 8.º Quando, em terreno onde não houver edificação, o proprietário, o promitente comprador, o cessionário deste ou o promitente cessionário sobre ele desejar erigir mais de uma edificação, observar-se-á também o seguinte:

a) em relação às unidades autônomas que se constituírem em casas térreas ou asobradadas, será discriminada a parte do terreno ocupada pela edificação e também aquela eventualmente reservada como de utilização exclusiva dessas casas, como jardim e quintal, bem assim a fração ideal do todo do terreno e de partes comuns, que corresponderá às unidades;

b) em relação às unidades autônomas que constituírem edifícios de dois ou mais pavimentos, será discriminada a parte do terreno ocupada pela edificação, aquela que eventualmente for reservada como de utilização exclusiva, correspondente às unidades do edifício, e ainda a fração ideal do todo do terreno e de partes comuns, que corresponderá a cada uma das unidades;

c) serão discriminadas as partes do total do terreno que poderão ser utilizadas em comum pelos titulares de direito sobre os vários tipos de unidades autônomas;

d) serão discriminadas as áreas que se constituírem em passagem comum para as vias públicas ou para as unidades entre si.

CAPÍTULO III

Da Convenção de Condomínio

Art. 9.º Os proprietários, promitentes compradores, cessionários ou promitentes cessionários dos direitos pertinentes à aquisição de unidades autônomas, em edificações a serem construídas, em construção ou

já construídas, elaborarão, por escrito, a Convenção de condomínio, e deverão, também, por contrato ou por deliberação em assembléia, aprovar o Regimento Interno da edificação ou conjunto de edificações.

§ 1.º Far-se-á o registro da Convenção no Registro de Imóveis, bem como a averbação das suas eventuais alterações.

§ 2.º Considera-se aprovada, e obrigatória para os proprietários de unidades, promitentes compradores cessionários e promitentes cessionários, atuais e futuros, como para qualquer ocupante, a Convenção que reúna as assinaturas de titulares de direitos que representem, no mínimo, 2/3 das frações ideais que compõem o condomínio.

§ 3.º Além de outras normas aprovadas pelos interessados, a Convenção deverá conter:

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

b) o destino das diferentes partes;

c) o modo de usar as coisas e serviços comuns;

d) encargos, forma e proporção das contribuições dos condôminos, para as despesas de custeio e para as extraordinárias;

e) o modo de escolher o síndico e o Conselho Consultivo;

f) as atribuições do síndico, além das legais;

g) a definição da natureza gratuita ou remunerada de suas funções;

h) o modo e o prazo de convocação das assembléias gerais dos condôminos;

i) o **quorum** para os diversos tipos de votações;

j) a forma de contribuição para constituição de fundo de reserva;

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

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

Art. 10. É defeso a qualquer condômino:

I — alterar a forma externa da fachada;

II — decorar as partes e esquadrias externas com tonalidades ou cores diversas das empregadas no conjunto de edificação;

III — destinar a unidade a utilização diversa de finalidade do prédio, ou usá-la de

forma nociva ou perigosa ao sossego, à salubridade e à segurança dos demais condôminos;

IV — embaraçar o uso das partes comuns.

§ 1.º O transgressor ficará sujeito ao pagamento de multa prevista na convenção ou no regulamento do condomínio, além de ser compelido a desfazer a obra ou abster-se da prática do ato, cabendo, ao síndico, com autorização judicial, mandar desmanchá-la, à custa do transgressor, se este não a desfizer no prazo que lhe for estipulado.

§ 2.º O proprietário ou titular de direito à aquisição de unidade poderá fazer obra que ou modifique sua fachada, se obtiver a aquiescência da unidade dos condôminos.

Art. 11. Para efeitos tributários, cada unidade autônoma será tratada como prédio isolado, contribuindo o respectivo condômino, diretamente, com as importâncias relativas aos impostos e taxas federais, estaduais e municipais, na forma dos respectivos lançamentos.

CAPÍTULO III

Das Despesas do Condomínio

Art. 12. Cada condomínio concorrerá nas despesas do condomínio, recolhendo, nos prazos previstos na Convenção, a quota-parte que lhe couber em rateio.

§ 1.º Salvo disposição em contrário na Convenção, a fixação da quota no rateio corresponderá à fração ideal de terreno de cada unidade.

§ 2.º Cabe ao síndico arrecadar as contribuições competindo-lhe promover, por via executiva, a cobrança judicial das quotas atrasadas.

§ 3.º O condomínio que não pagar a sua contribuição no prazo fixado na Convenção fica sujeito ao juro moratório de 1% ao mês, e multa de até 20% sobre o débito, que será atualizado, se o estipular a Convenção, com a aplicação dos índices de correção monetária levantados pelo Conselho Nacional de Economia, no caso da mora por período igual ou superior a seis meses.

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



§ 5.º A renúncia de qualquer condômino aos seus direitos, em caso algum valerá como escusa para exonerá-lo de seus encargos.

CAPÍTULO IV

Do Seguro, do Incêndio, da Demolição e da Reconstrução Obrigatória

Art. 13. Proceder-se-á ao seguro da edificação ou do conjunto de edificações, neste caso, discriminadamente, abrangendo todas as unidades autônomas e partes comuns, contra incêndio ou outro sinistro que cause destruição no todo ou em parte, computando-se o prêmio nas despesas ordinárias do condomínio.

Parágrafo único. O seguro de que trata este artigo será obrigatoriamente feito dentro de 120 dias, contados da data da concessão do "habite-se", sob pena de ficar o condomínio sujeito à multa mensal equivalente a 1/12 do imposto predial, cabível executivamente pela Municipalidade.

Art. 14. Na ocorrência de sinistro total, ou que destrua mais de dois terços de uma edificação, seus condôminos reunir-se-ão em assembléia especial, e deliberarão sobre a sua reconstrução ou venda do terreno e materiais, por **quorum** mínimo de votos que representem metade mais uma das frações ideais do respectivo terreno.

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

§ 2.º Aprovada, a reconstrução será feita, guardados, obrigatoriamente, o mesmo destino, a mesma forma externa e a mesma disposição interna.

§ 3.º Na hipótese do parágrafo anterior, a minoria não poderá ser obrigada a contribuir para a reedificação, caso em que a maioria poderá adquirir as partes dos dissidentes, mediante avaliação judicial, feita em vistoria.

Art. 15. Na hipótese de que trata o § 3.º do artigo antecedente, à maioria poderão ser adjudicadas, por sentença, as frações ideais da minoria.

§ 1.º Como condição para o exercício da ação prevista neste artigo, com a inicial, a maioria oferecerá e depositará, à disposição do Juízo, as importâncias arbitradas na vistoria para avaliação, prevalecendo as de eventual desempatador.

§ 2.º Feito o depósito de que trata o parágrafo anterior, o Juiz, liminarmente, poderá autorizar a adjudicação à maioria, e a minoria poderá levantar as importâncias depositadas; o Oficial de Registro de Imóveis, nestes casos, fará constar do registro que a adjudicação foi resultante de medida liminar.

§ 3.º Feito o depósito, será expedido o mandado de citação, com o prazo de dez dias para a contestação, Vetado.

§ 4.º Se não contestado, o Juiz, imediatamente, julgará o pedido.

§ 5.º Se contestado o pedido, seguirá o processo o rito ordinário.

§ 6.º Se a sentença fixar valor superior ao da avaliação feita na vistoria, o condomínio em execução restituirá à minoria a respectiva diferença, acrescida de juros de mora à razão de 1% ao mês, desde a data da concessão de eventual liminar, ou pagará o total devido, com os juros da mora a contar da citação.

§ 7.º Transitada em julgado a sentença, servirá ela de título definitivo para a maioria, que deverá registrá-la no Registro de Imóveis.

§ 8.º A maioria poderá pagar e cobrar da minoria, em execução de sentença, encargos fiscais necessários à adjudicação definitiva a cujo pagamento se recusar a minoria.

Art. 16. Em caso de sinistro que destrua menos de dois terços da edificação, o síndico promoverá o recebimento do seguro e a reconstrução ou os reparos nas partes danificadas.

Art. 17. Em caso de condenação da edificação pela autoridade pública, ou ameaça de ruína, pelo voto dos condôminos que representem mais de dois terços das quotas ideais do respectivo terreno poderá ser decidida a sua demolição e reconstrução.

Parágrafo único. A minoria não fica obrigada a contribuir para as obras, mas assegura-se a maioria o direito de adquirir as partes dos dissidentes, mediante avaliação judicial, aplicando-se o processo previsto no art. 15.

Art. 18. Em caso de desapropriação parcial de uma edificação ou de um conjunto de edificações, serão indenizados os proprietários das unidades expropriadas ingressando no condomínio a entidade expropriante, que se sujeitará às disposições desta Lei e se submeterá às da Conven-

ção do condomínio e do Regulamento Interno.

Parágrafo único. VETADO.

CAPÍTULO V

Utilização da Edificação ou do Conjunto de Edificações

Art. 19. Cada condomínio tem o direito de usar e fruir, com exclusividade, de sua unidade autônoma, segundo suas conveniências e interesses, condicionados, umas e outros, às normas de boa vizinhança, e poderá usar as partes e coisas comuns de maneira a não causar dano ou incômodo aos demais condôminos, ou moradores, nem obstáculo ou embaraço ao bom uso das mesmas partes por todos.

Parágrafo único. VETADO.

Art. 20. Aplicam-se ao ocupante do imóvel, a qualquer título, todas as obrigações referentes ao uso, fruição e destino da unidade.

Art. 21. A violação de qualquer dos deveres estipulados da Convenção sujeitará o infrator à multa fixada na própria Convenção ou no Regimento Interno, sem prejuízo da responsabilidade civil ou criminal que, no caso, couber.

Parágrafo único. Compete ao síndico a iniciativa do processo e a cobrança da multa, por via executiva em benefício do condomínio, e, em caso de omitir-se ele, a qualquer condômino.

CAPÍTULO VI

Da Administração do Condomínio

Art. 22. Será eleito na forma prevista pela Convenção, um síndico do condomínio, cujo mandato não poderá exceder de 2 anos, permitida a reeleição.

§ 1.º Compete ao síndico:

a) representar, ativa e passivamente, o condomínio, em juízo ou fora dele, e praticar os atos de defesa dos interesses comuns, nos limites das atribuições conferidas por esta Lei ou pela Convenção;

b) exercer a administração interna da edificação ou do conjunto de edificações, no que respeita à sua vigilância, moralidade e segurança, bem como aos serviços que interessam a todos os moradores;

c) praticar os atos que lhe atribuírem as leis, a Convenção e o Regimento Interno;

d) impor as multas estabelecidas na Lei, na Convenção ou no Regimento Interno;

e) cumprir e fazer cumprir a Convenção e o Regimento Interno, bem como executar e fazer executar as deliberações da assembléia;

f) prestar contas à assembléia dos condôminos.

§ 2.º As funções administrativas podem ser delegadas a pessoas de confiança do síndico, e sob a sua inteira responsabilidade, mediante aprovação da assembléia geral dos condôminos.

§ 3.º A Convenção poderá estipular que dos atos do síndico caiba recurso para a assembléia, convocada pelo interessado.

§ 4.º Ao síndico, que poderá ser condômino ou pessoa física ou jurídica estranha ao condomínio, será fixada a remuneração pela mesma assembléia que o eleger, salvo se a Convenção dispuser diferentemente.

§ 5.º O síndico poderá ser destituído, pela forma e sob as condições previstas na Convenção ou, no silêncio desta pelo voto de dois terços dos condôminos, presentes, em assembléia geral especialmente convocada.

§ 6.º A Convenção poderá prever a eleição de subsíndicos, definindo-lhes atribuições e fixando-lhes o mandato, que não poderá exceder de 2 anos, permitida a reeleição.

Art. 23. Será feito, na forma prevista na Convenção, um Conselho Consultivo, constituído de três condôminos, com mandatos que não poderão exceder de 2 anos, permitida a reeleição.

Parágrafo único. Funcionará o Conselho como órgão consultivo do síndico, para assessorá-lo na solução dos problemas que digam respeito ao condomínio, podendo a Convenção definir suas atribuições específicas.

CAPÍTULO VII

Da Assembléia Geral

Art. 24. Haverá, anualmente, uma assembléia geral ordinária dos condôminos, convocada pelo síndico na forma prevista na Convenção, à qual compete, além das demais matérias inscritas na ordem do dia, aprovar, por maioria dos presentes, as verbas para as despesas de condomínio, compreendendo as de conservação da edificação ou conjunto de edificações, manutenção de seus serviços e correlatas.

§ 1.º As decisões da assembléia, tomadas, em cada caso, pelo **quorum** que a Convenção fixar, obrigam todos os condôminos.



§ 2.º O síndico, nos oito dias subsequentes à assembléia, comunicará aos condôminos o que tiver sido deliberado, inclusive no tocante à previsão orçamentária, o rateio das despesas, e promoverá a arrecadação, tudo na forma que a Convenção previr.

§ 3.º Nas assembléias gerais, os votos serão proporcionais às frações ideais do terreno e partes comuns, pertencentes a cada condômino, salvo disposição diversa da Convenção.

Art. 25. Ressalvado o disposto no § 3.º do art. 22, poderá haver assembléias gerais extraordinárias, convocadas pelo síndico ou por condôminos que representem um quarto, no mínimo do condomínio, sempre que o exigirem os interesses gerais.

Parágrafo único. Salvo estipulação diversa da Convenção, esta só poderá ser modificada em assembléia geral extraordinária, pelo voto mínimo de condôminos que representem 2/3 do total das frações ideais.

Art. 26. VETADO.

Art. 27. Se a Assembléia não se reunir para exercer qualquer dos poderes que lhe competem, 15 dias após o pedido de convocação, o Juiz decidirá a respeito, mediante requerimento dos interessados.

TÍTULO II

Das Incorporações

CAPÍTULO I

Disposições Gerais

Art. 28. As incorporações imobiliárias em todo o território nacional, reger-se-ão pela presente lei.

Parágrafo único. Para efeito desta lei, considera-se incorporação imobiliária a atividade exercida com o intuito de promover e realizar a construção, para alienação total ou parcial, de edificações ou conjunto de edificações compostas de unidades autônomas, VETADO.

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

determinadas condições, das obras concluídas.

Parágrafo único. Presume-se a vinculação entre a alienação das frações do terreno e o negócio de construção, se, ao ser contratada a venda, ou promessa de venda ou de cessão das frações de terreno, já houver sido aprovado e estiver em vigor, ou pender de aprovação de autoridade administrativa, o respectivo projeto de construção, respondendo o alienante como incorporador.

Art. 30. Estende-se a condição de incorporador dos proprietários e titulares de direitos aquisitivos que contratem a construção de edifícios que se destinem a constituição em condomínio, sempre que iniciarem as alienações antes da conclusão das obras.

Art. 31. A iniciativa e a responsabilidade das incorporações imobiliárias caberão ao incorporador, que somente poderá ser:

a) o proprietário do terreno, o promitente comprador, o cessionário deste ou promitente cessionário com título que satisfaça os requisitos da alínea a do art. 32;

b) o construtor (Decreto n.º 23.569, de 11-12-33, e 3.995, de 31 de dezembro de 1941, e Decreto-lei n.º 8.620, de 10 de janeiro de 1946) ou corretor de imóveis (Lei n.º 4.116, de 27-8-62).

§ 1.º No caso da alínea b, o incorporador será investido, pelo proprietário de terreno, o promitente comprador e cessionário deste ou o promitente cessionário, de mandato outorgado por instrumento público, onde se faça menção expressa desta Lei e se transcreva o disposto no § 4.º, do art. 35, para concluir todos os negócios tendentes à alienação das frações ideais de terreno, mas se obrigará pessoalmente pelos atos que praticar na qualidade de incorporador.

§ 2.º Nenhuma incorporação poderá ser proposta à venda sem a indicação expressa do incorporador, devendo também seu nome permanecer indicado ostensivamente no local da construção.

§ 3.º Toda e qualquer incorporação, independentemente da forma por que seja constituída, terá um ou mais incorporadores solidariamente responsáveis, ainda que em fase subordinada a período de carência, referido no art. 34.

CAPÍTULO II

Das Obrigações e Direitos do Incorporador

Art. 32. O incorporador somente poderá negociar sobre unidades autônomas após

ter arquivado no cartório competente de Registro de Imóveis, os seguintes documentos:

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

b) certidões negativas de impostos federais, estaduais e municipais, de protesto de títulos de ações cíveis e criminais e de ônus reais relativamente ao imóvel, aos alienantes do terreno e ao incorporador;

c) histórico dos títulos de propriedade do imóvel, abrangendo os últimos 20 anos, acompanhado de certidão dos respectivos registros;

d) projeto de construção devidamente aprovado pelas autoridades competentes;

e) cálculo das áreas das edificações, discriminando, além da global, a das partes comuns, e indicando, cada tipo de unidade a respectiva metragem de área construída;

f) certidão negativa de débito para com a Previdência Social, quando o titular de direitos sobre o terreno for responsável pela arrecadação das respectivas contribuições;

g) memorial descritivo das especificações da obra projetada, segundo modelo a que se refere o inciso IV, do art. 53, desta Lei;

h) avaliação do custo global da obra, atualizada à data do arquivamento, calculada de acordo com a norma do inciso III, do art. 53 com base nos custos unitários referidos no art. 54, discriminando-se, também, o custo de construção de cada unidade, devidamente autenticada pelo profissional responsável pela obra;

i) discriminação das frações ideais de terreno com as unidades autônomas que a elas corresponderão;

j) minuta da futura Convenção de condomínio que regerá a edificação ou o conjunto de edificações;

l) declaração em que se defina a parcela do preço de que trata o inciso II, do art. 39;

m) certidão do instrumento público de mandato, referido no § 1.º do art. 31;

n) declaração expressa em que se fixe, se houver, o prazo de carência (art. 34);

o) atestado de idoneidade financeira, fornecido por estabelecimento de crédito que opere no País há mais de cinco anos.

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

§ 2.º Os contratos de compra e venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de unidades autônomas, serão também averbáveis à margem do registro de que trata este artigo.

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

§ 4.º O Registro de Imóveis dará certidão ou fornecerá, a quem o solicitar, cópia fotostática, heliográfica, termofar, microfilmagem ou outra equivalente, dos documentos especificados neste artigo, ou autenticará cópia apresentada pela parte interessada.

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

§ 6.º Os Oficiais de Registro de Imóveis terão 15 dias para apresentar, por escrito, todas as exigências que julgarem necessárias ao arquivamento, e, satisfeitas as referidas exigências, terão o prazo de 15 dias para fornecer certidão, relacionando a documentação apresentada, e devolver, autenticadas, as segundas vias da mencionada documentação, com exceção dos documentos públicos. Em casos de divergência, o Oficial levantará a dúvida segundo as normas processuais aplicáveis.

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

Art. 33. O registro da incorporação será válido pelo prazo de 120 dias, findo o qual, se ela ainda não se houver concretizado, o incorporador só poderá negociar unidades depois de atualizar a documentação a que se refere o artigo anterior, revalidando o registro por igual prazo.

Art. 34. O incorporador poderá fixar, para efetivação da incorporação, prazo de carência, dentro do qual lhe é lícito desistir do empreendimento.



§ 1.º 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.

§ 2.º 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.

§ 3.º Os documentos preliminares de ajuste, se houver, mencionarão, obrigatoriamente, o prazo de carência, inclusive para efeitos do art. 45.

§ 4.º 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.

§ 5.º Será averbada no registro da incorporação a desistência de que trata o parágrafo anterior arquivando-se em cartório o respectivo documento.

§ 6.º O prazo de carência é improrrogável.

Art. 35. O incorporador terá o prazo máximo de 45 anos, a contar do termo final do prazo de carência, 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.

§ 1.º No caso de não haver prazo de carência, o prazo acima se contará da data de qualquer documento de ajuste preliminar.

§ 2.º Quando houver prazo de carência, a obrigação somente deixará de existir se o incorporador tiver denunciado, dentro do mesmo prazo e nas condições previamente estabelecidas, por escrito, ao Registro de Imóveis, a não-concretização do empreendimento.

§ 3.º Se, dentro do prazo de carência, o incorporador não denunciar a incorporação, embora não se tenham reunido as condições a que se refere o § 1.º, o outorgante do mandato de que trata o § 1.º 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, resguardado o direito de regresso sobre eles, dispensando-se, então, do cumprimento da obrigação fixada no **caput** deste artigo.

§ 4.º Descumprida pelo incorporador e pelo mandante de que trata o § 1.º 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.

§ 5.º 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.

§ 6.º Ressalvado 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, reajustado 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, deverão ser discriminadas em todos os documentos de ajuste:

I — a parcela que, se houver, será paga em dinheiro;

II — a quota, parte da área das unidades a serem entregues em pagamento do terreno que corresponderá a cada uma das unidades, a qual deverá ser expressa em metros quadrados.

Parágrafo único. Deverá constar, também, de todos os documentos de ajuste, se o alienante do terreno ficou ou não sujeito a qualquer prestação ou encargo.

Art. 40. No caso de rescisão de contrato de alienação do terreno ou de fração ideal, ficarão rescindidas as cessões ou promessas de cessão de direitos correspondentes à aquisição do terreno.

§ 1.º Nesta hipótese, consolidar-se-á, no alienante em cujo favor se opera a resolução, o direito sobre a construção porventura existente.

§ 2.º No caso do parágrafo anterior, cada um dos ex-titulares de direito à aquisição de unidades autônomas haverá do mencionado alienante o valor da parcela de construção que haja adicionado à unidade, salvo se a rescisão houver sido causada pelo ex-titular.

§ 3.º Na hipótese dos parágrafos anteriores, sob pena de nulidade, não poderá o alienante em cujo favor se operou a resolução voltar a negociar seus direitos sobre a unidade autônoma, sem a prévia indenização aos titulares, de que trata o § 2.º

§ 4.º No caso do parágrafo anterior, se os ex-titulares tiverem de recorrer à cobrança judicial do que lhes for devido, somente poderão garantir o seu pagamento a unidade e respectiva fração de terreno objeto do presente artigo.

Art. 41. Quando as unidades imobiliárias forem contratadas pelo incorporador por preço global compreendendo quota de terreno e construção, inclusive com parte do pagamento após a entrega da unidade, discriminar-se-ão, no contrato, o preço da quota de terreno e o da construção.

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

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

Art. 42. No caso de rescisão do contrato relativo à fração ideal de terreno e partes comuns, a pessoa em cujo favor se tenha operado a resolução sub-rogar-se-á nos direitos e obrigações contratualmente atribuídos ao inadimplente, com relação a construção.

Art. 43. Quando o incorporador contratar a entrega da unidade a prazo e preços certos, determinados ou determináveis, mesmo quando pessoa física, ser-lhe-ão impostas as seguintes normas:

I — informar obrigatoriamente aos adquirentes, por escrito, no mínimo de seis em seis meses, o estado da obra;

II — responder civilmente pela execução da incorporação devendo indenizar os adquirentes ou compromissários, dos prejuízos que a estes advierem do fato de não se concluir a edificação ou de se retardar injustificadamente a conclusão das obras, cabendo-lhe ação regressiva contra o construtor, se for o caso e se a este couber a culpa;

III — em caso de falência do incorporador, pessoa física ou jurídica, e não ser possível à maioria prosseguir na construção das edificações, os subscritores ou candidatos à aquisição de unidades serão credores privilegiados pelas quantias que houverem pago ao incorporador respondendo subsidiariamente os bens pessoais deste;

IV — é vedado ao incorporador alterar o projeto, especialmente no que se refere à unidade do adquirente e às partes comuns, modificar as especificações, ou desviar-se do plano da construção, salvo autorização unânime dos interessados ou exigência legal;

V — não poderá modificar as condições de pagamento nem reajustar o preço das unidades, ainda no caso de elevação dos preços dos materiais e da mão-de-obra, salvo se tiver sido expressamente ajustada a faculdade de reajustamento, procedendo-se, então, nas condições estipuladas.

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



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.

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

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

Art. 45. É lícito ao incorporador recolher o imposto do selo devido, mediante apresentação dos contratos preliminares, até 10 dias a contar do vencimento do prazo de carência a que se refere o art. 34, extinta a obrigação se, dentro deste prazo, for denunciada a incorporação.

Art. 46. Quando o pagamento do imposto sobre lucro imobiliário e respectivos acréscimos e adicionais for de responsabilidade do vendedor do terreno, será lícito ao adquirente reter o pagamento das últimas prestações anteriores à data-limite em que é lícito pagar, sem reajuste, o referido imposto e os adicionais, caso o vendedor não apresente a quitação até 14 dias antes do vencimento das prestações cujo pagamento torne inferior ao débito fiscal a parte do preço a ser ainda paga até a referida data-limite.

Parágrafo único. No caso de retenção pelo adquirente, esse ficará responsável para todos os efeitos perante o Fisco, pelo recolhimento do tributo, adicionais e acréscimos, inclusive pelos reajustamentos que vier a sofrer o débito fiscal, (vetado).

Art. 47. Quando se fixar no contrato que a obrigação do pagamento do imposto sobre lucro imobiliário, acréscimos e adicionais devidos pelo alienante e transferida ao adquirente, dever-se-á explicitar o montante que tal obrigação atingiria, se sua satisfação se desse na data da escritura.

§ 1.º Neste caso, o adquirente será tido, para todos os efeitos, como responsável perante o Fisco.

§ 2.º Havendo parcela restituível, a restituição será feita ao adquirente e, se for o caso em nome deste serão emitidas as obrigações do Tesouro Nacional a que se refere o art. 4.º da Lei n.º 4.357, de 16-7-64.

§ 3.º Para efeitos fiscais, não importará em aumento do preço de aquisição a circunstância de obrigar-se o adquirente ao pagamento do imposto sobre lucro mobiliário, seus acréscimos e adicionais.

CAPÍTULO III

Da Construção de Edificação em Condomínio

SEÇÃO I

Da Construção em Geral

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

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

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

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

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

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

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

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

Art. 50. Será designada no contrato de construção, ou eleita em assembléia especial devidamente convocada antes do início da obra, uma Comissão de Representantes composta de 3 membros pelo menos, escolhidos entre os contratantes, no caso do art. 43 em tudo que interessar ao bom andamento da obra.

§ 1.º Uma vez eleita a Comissão, cuja constituição se comprovará com a ata da assembléia, devidamente inscrita no Registro de Títulos e Documentos, esta ficará de pleno direito investida dos poderes necessários para exercer todas as atribuições e praticar todos os atos que esta Lei e o contrato de construção lhe deferirem, sem necessidade de instrumento especial outorgado pelos contratantes ou se for o caso, pelos que se sub-rogarem nos direitos e obrigações, destes.

§ 2.º A assembléia poderá revogar, pela maioria absoluta dos votos dos contratantes, qualquer decisão da Comissão, ressalvados os direitos de terceiros quanto aos efeitos já produzidos.

§ 3.º Respeitados os limites constantes desta Lei, o contrato poderá discriminar as atribuições da Comissão e deverá dispor sobre os mandamentos de seus membros, sua destituição e a forma de preenchimento das vagas eventuais, sendo lícita a estipulação de que o mandato conferido a qualquer membro, no caso de sub-rogação de seu contrato a terceiros, se tenha por transferido, de pleno direito, ao sub-rogatário, salvo se este não o aceitar.

§ 4.º Nas incorporações em que o número de contratantes de unidades for igual ou inferior a 3 a totalidade deles exercerá, em conjunto as atribuições que esta Lei confere à Comissão, aplicando-se, no que couber, o disposto nos parágrafos anteriores.

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

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

Art. 52. Cada contratante da construção só será imitido na posse de sua unidade se

estiver em dia com as obrigações assumidas, inclusive as relativas à construção exercendo o construtor e o condomínio até então, o direito de retenção sobre a respectiva unidade; no caso do art. 43 este direito será exercido pelo incorporador.

Art. 53. O Poder Executivo, através do Banco Nacional da Habitação promoverá a celebração de contratos com a Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), no sentido de que esta, tendo em vista o disposto na Lei n.º 4.150, de novembro de 1962, prepare, no prazo máximo de 120 dias, normas que estabeleçam, para cada tipo de prédio que padronizar:

I — critérios e normas para cálculo de custos unitários de construção, para uso dos sindicatos, na forma do art. 54;

II — critérios e normas para execução de orçamentos de custo de construção, para fins de disposto no art. 59;

III — critérios e normas para a avaliação de custo global de obra, para fins da alínea h, do art. 32;

IV — modelo de memorial descritivo dos acabamentos de edificação, para fins do disposto no art. 32.

V — critério para entrosamento entre o cronograma das obras e o pagamento das prestações, que poderá ser introduzido nos contratos de incorporação, inclusive para o efeito de aplicação do disposto no § 2.º do art. 48.

§ 1.º O número de tipos padronizados deverá ser reduzido e na fixação se atenderá primordialmente:

a) o número de pavimentos e a existência de pavimentos especiais (subsolo, pilotis etc);

b) o padrão da construção (baixo, normal, alto), tendo em conta as condições de acabamento, a qualidade dos materiais empregados, os equipamentos, o número de elevadores e as inovações de conforto;

c) as áreas de construção.

§ 2.º Para custear o serviço a ser feito pela ABNT, definido neste artigo, fica autorizado o Poder Executivo a abrir um crédito especial no valor de Cr\$ 10.000.000,00 (dez milhões de cruzeiros), em favor do Banco Nacional da Habitação, vinculado a este fim, podendo o Banco adiantar a importância à ABNT, se necessário.

§ 3.º No contrato a ser celebrado com a ABNT, estipular-se-á a atualização periódica das normas previstas neste artigo, mediante remuneração razoável.



Art. 54. Os sindicatos estaduais da indústria da construção civil ficam obrigados a divulgar mensalmente, até o dia 5 de cada mês, os custos unitários de construção a serem adotados nas respectivas regiões jurisdicionais calculados com observância dos critérios e normas a que se refere o inciso I, do artigo anterior.

§ 1.º O sindicato estadual que deixar de cumprir a obrigação prevista neste artigo deixará de receber dos cofres públicos, enquanto perdurar a omissão qualquer subvenção ou auxílio que pleiteie ou a que tenha direito.

§ 2.º Na ocorrência de omissão de sindicato estadual, o construtor usará os índices fixados por outro sindicato estadual, em cuja região os custos de construção mais lhe pareçam aproximados dos da sua.

§ 3.º Os orçamentos ou estimativas baseados nos custos unitários a que se refere este artigo só poderão ser considerados atualizados, em certo mês, para os efeitos desta Lei, se baseados em custos unitários relativos ao próprio mês ou a um dos dois meses anteriores.

SEÇÃO II

Da Construção por Empreitada

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

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

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

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

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

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

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

Art. 56. Em toda a publicidade ou propaganda escrita, destinada a promover a venda de incorporação com construção pelo regime de empreitada reajustável, em que conste preço, serão discriminados explicitamente o preço da fração ideal do terreno e o preço da construção, com indicação expressa da reajustabilidade.

§ 1.º As mesmas indicações deverão constar em todos os papéis utilizados para a realização da incorporação, tais como cartas, propostas, escrituras, contratos e documentos semelhantes.

§ 2.º Esta exigência será dispensada nos anúncios "classificados" dos jornais.

Art. 57. Ao construtor que contratar, por empreitada a preço fixo, uma obra de incorporação, aplicar-se-á, no que couber, o disposto nos itens II, III, IV, (Vetado) e VI, do art. 43.

SEÇÃO III

Da Construção por Administração

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

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

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

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

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

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

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

Art. 60. As revisões da estimativa de semestralmente, em comum entre a Comissão de Representantes e o construtor. O custo da obra serão efetuadas, pelo menos as esquemas de contribuições quanto ao contrato poderá estipular que, em função total, ao número, ao valor e à distribuição das necessidades da obra sejam alteráveis no tempo das prestações.

Parágrafo único. Em caso de majoração de prestações, o novo esquema deverá ser comunicado aos contratantes, com antecedência mínima de 45 dias da data em que deverão ser efetuados os depósitos das primeiras prestações alteradas.

Art. 61. A Comissão de Representantes terá poderes para, em nome de todos os contratantes e na forma prevista no contrato:

a) examinar os balancetes organizados pelos construtores, dos recebimentos e despesas do condomínio dos contratantes, aprová-los ou impugná-los, examinando a documentação respectiva;

b) fiscalizar concorrências relativas às compras dos materiais necessários à obra ou aos serviços a ela pertinentes;

c) contratar, em nome do condomínio, com qualquer condômino, modificações por ele solicitadas em sua respectiva unidade, a serem administradas pelo construtor, desde que não prejudiquem unidade de outro condômino e não estejam em desacordo com o parecer técnico do construtor;

d) fiscalizar a arrecadação das contribuições destinadas à construção;

e) exercer as demais obrigações inerentes a sua função representativa dos contratantes e fiscalizadora da construção e praticar todos os atos necessários ao funcionamento regular do condomínio.

Art. 62. Em toda publicidade ou propaganda escrita destinada a promover a venda de incorporação com construção pelo regime de administração em que conste preço, serão discriminados explicitamente o

preço da fração ideal de terreno e o montante do orçamento atualizado do custo da construção na forma dos arts. 59 e 60, com a indicação do mês a que se refere o dito orçamento e do tipo padronizado a que se vincule o mesmo.

§ 1.º As mesmas indicações deverão constar em todos os papéis utilizados para a realização da incorporação, tais como cartas, propostas, escrituras, contratos e documentos semelhantes.

§ 2.º Esta exigência será dispensada nos anúncios "classificados" dos jornais.

CAPÍTULO IV

Das Infrações

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

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

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

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

§ 4.º Do preço que for apurado no leilão, serão deduzidas as quantias em débito, to-



das as despesas ocorridas, inclusive honorário de advogado e anúncios, e mais 5% a título de comissão e 10% de multa compensatória, que reverterão em benefício do condomínio de todos os contratantes, com exceção do faltoso, ao qual será entregue o saldo, se houver.

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

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

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

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

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

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

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

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

Pena: reclusão de um a quatro anos e multa de cinco a cinquenta vezes o maior salário mínimo legal vigente no País.

§ 1.º Incorrem na mesma pena:

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

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

§ 2.º O julgamento destes crimes será de competência de Juízo singular, aplicando-se os artigos 5.º, 6.º e 7.º da Lei n.º 1.521, de 26 de dezembro de 1951.

Art. 66. São contravenções relativas à economia popular, puníveis na forma do art. 10 da Lei n.º 1.521, de 26 de dezembro de 1951:

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

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



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

IV — vetado.

V — omitir o incorporador, no contrato, a indicação a que se refere o § 5.º do art. 55 desta Lei;

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

Pena: multa de 5 a 20 vezes o maior salário mínimo legal vigente no País.

Parágrafo único. No caso de contratos relativos a incorporações, de que não participe o incorporador, responderão solidariamente pelas faltas capituladas neste artigo o construtor, o corretor, o proprietário ou titular de direitos aquisitivos do terreno, desde que figurem no contrato, com direito regressivo sobre o incorporador, se as faltas cometidas lhe forem imputáveis.

CAPÍTULO V

Das Disposições Finais e Transitórias

§ 2.º Os contratos, no entanto, consignam exclusivamente as cláusulas, termo ou condições variáveis ou específicas.

§ 1.º As cláusulas comuns a todos os adquirentes não precisarão figurar expressamente nos respectivos contratos.

§ 2.º Os contratos no entanto, consignarão obrigatoriamente que as partes contratantes, adotem e se comprometam a cumprir as cláusulas, termos e condições contratuais a que se refere o parágrafo ante-

rior, sempre transcritas, **verbo ad verbum** no respectivo cartório ou ofício, mencionando, inclusive, o número do livro e das folhas do competente registro.

§ 3.º Aos adquirentes, ao receberem os respectivos instrumentos, será obrigatoriamente entregue cópia impressa ou mimeografada, autenticada, do contrato-padrão, contendo as cláusulas, termos e condições referidas no § 1.º deste artigo.

§ 4.º Os cartórios de Registro de Imóveis, para os devidos efeitos, receberão dos incorporadores, autenticamente, o instrumento a que se refere o parágrafo anterior.

Art. 68. Os proprietários ou titulares de direito aquisitivo sobre as terras rurais ou os terrenos onde pretendam construir ou mandar construir habitações isoladas para aliená-las antes de concluídas, mediante pagamento do preço a prazo, deverão, previamente, satisfazer às exigências constantes no art. 32, ficando sujeitos ao regime instituído nesta Lei para os incorporadores, no que lhes for aplicável.

Art. 69. O Poder Executivo baixará, no prazo de 90 dias, regulamento sobre o registro no Registro de Imóveis (vetado).

Art. 70. A presente lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogados o Decreto n.º 5.481, de 25 de junho de 1928 e quaisquer disposições em contrário.

Brasília, 16 de dezembro de 1964; 143.º da Independência e 76.º da República. —
H. CASTELLO BRANCO — Milton Soares Campos.

(*A Comissão de Constituição e Justiça.*)

Publicado no DCN (Seção II) de 29-11-84

Lote: 59
Caixa: 99
PL N° 3014/1984
87

REQUERIMENTO Nº 4 DE 1985



Requeremos urgência, nos termos do art. 371, alínea "b" do Regimento Interno, para o Projeto de Lei da Câmara nº 235, de 1984 (nº 3.014/85, na Casa de origem), de iniciativa do Senhor Presidente da República, que dispõe sobre os requisitos para a lavratura de escrituras públicas, e dá outras providências.

MURILO BADARO
HELIO GUEIRA
NIVALDO MACHADO

Sala das Sessões, em de outubro de 1985.

[Handwritten signature]
[Handwritten signature]



COMISSÃO DE REDAÇÃO

PARECER Nº 261, DE 1985

Redação do vencido, para o turno su
plementar, do substitutivo do Senado ao
Projeto de Lei da Câmara nº 235, de 1984 -
(nº 3.014/84, na Casa de origem).

R E L A T O R : Senador JORGE KALUME

A Comissão apresenta a redação do vencido, para o turno
suplementar, do substitutivo do Senado ao Projeto de Lei da Câmara nº
235, de 1984 (nº 3.014/84, na Casa de origem), que dispõe sobre os re
quisitos para a lavratura de escrituras públicas, e dá outras providên
cias.

Sala de Reuniões da Comissão, em 15 de outubro de 1985

JOSÉ IGNÁCIO FERREIRA

JORGE KALUME

NIVALDO MACHADO

, Presidente
, Relator




Redação do vencido, para o turno su
plementar, do substitutivo do Senado ao
Projeto de Lei da Câmara nº 235, de 1984
(nº 3.014/84, na Casa de origem).

Dispõe sobre os requisitos para a
lavratura de escrituras públicas, e dá ou
tras providências.

O CONGRESSO NACIONAL decreta:

Art. 1º - Na lavratura de atos notariais, inclusive os
relativos a imóveis, além dos documentos de identificação das partes,
somente serão apresentados os documentos expressamente determinados nes
ta Lei.

§ 1º - O disposto nesta Lei se estende, on
de couber, ao instrumento particular a que se refere
o artigo 61, da Lei nº 4.380, de 21 de agosto de 1964,
modificada pela Lei nº 5.049, de 29 de junho de 1966.

§ 2º - O tabelião consignará no ato notari
al, a apresentação do documento comprobatório do paga
mento do Imposto de Transmissão intervivos, as certi
dões fiscais, feitos ajuizados, e ônus reais, ficando
dispensada sua transcrição.

§ 3º - Obriga-se o Tabelião a manter, em
Cartório, os documentos e certidões de que trata o pa
rágrafo anterior, no original ou em cópias autentic
das.

Art. 2º - Ficam dispensados, na escritura pública de
imóveis urbanos, sua descrição e caracterização, desde que constem, es
tes elementos, da certidão do Cartório do Registro de Imóveis.



§ 1º - Na hipótese prevista neste artigo, o instrumento consignará exclusivamente o número do registro ou matrícula no Registro de Imóveis, sua completa localização, logradouro, número, bairro, cidade, Estado e os documentos e certidões constantes do § 2º e do artigo 1º desta mesma Lei.

§ 2º - Para os fins do disposto no Parágrafo único do artigo 4º da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, modificada pela Lei nº 7.182, de 27 de março de 1984, considerar-se-á prova de quitação a declaração feita pelo alienante ou seu procurador, sob as penas da Lei, a ser expressamente consignada nos instrumentos de alienação ou de transferência de direitos.

Art. 3º - Esta Lei será aplicada, no que couber, aos casos em que o instrumento público recair sobre coisas ou bens cuja aquisição haja sido feita através de documento não sujeito à matrícula no Registro de Imóveis.

Art. 4º - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 5º - Revogam-se as disposições em contrário.



CÂMARA DOS DEPUTADOS



COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA

Projeto de Lei nº 3.014-C, de 1984

EMENTA: SUBSTITUTIVO DO SENADO AO PROJETO DE LEI Nº 3.014-C, de 1984, que "dispõe sobre os requisitos para a lavratura de escritura pública e dá outras providências."

Relator: DEPUTADO HAMILTON XAVIER

Parecer: 137

R E L A T Ó R I O

Retorna do Senado Federal, após o turno de Revisão na feitura das leis, previsto pelo art. 58 da Constituição Federal, @ Projeto de Lei nº 3.014-C/84, que naquela Casa Legislativa recebeu um Substitutivo.

Referida proposição altera o projeto originário em diversos pontos, devendo-se salientar:

- estende as mesmas exigências ao instrumento particular referido pelo art. 61 da Lei nº 4.380, de 1964, com as modificações trazidas pela Lei nº 5.049, de 1966, relativamente a financiamentos do Sistema Financeiro da Habitação;

- esclarece que o Tabelião deverá consignar, no ato notarial, a apresentação do documento comprobatório do pagamento do Imposto de Transmissão Intervivos, as certidões fiscais, feitos ajuizados e ônus reais, ficando dispensada sua transcrição;



- exclui a exigência de as certidões ou documentos terem validade, no mínimo, de cento e oitenta dias, contados de sua expedição;

- amplia as exigências de referência nos casos de imóveis que já estejam devidamente matriculados no Registro de Imóveis.

É o relatório.

PARECER

Nada a opor quanto ao Substitutivo da Câmara Alta eis que a matéria versa sobre direito civil, especificamente ato notorial, cuja competência está deferida à União pelo art. 8º, item XVII, alínea "b", da Lei Maior. A atribuição para apreciá-la é do Congresso Nacional, com posterior manifestação do Presidente da República, ex vi do art. 43, caput, do mesmo Texto Básico. O poder de iniciativa encontra respaldo no art. 56 do Estatuto Político.

A técnica legislativa utilizada não merece reparos.

Quanto ao mérito, entendemos válidas as sugestões contidas no Substitutivo do Senado Federal.

A extensão das exigências aos contratos particulares do Sistema Financeiro da Habitação, que têm força de escritura pública, é medida que se impõe até por coerência. O texto legal sai, assim, aperfeiçoado.

Consideramos, por igual, válida a inclusão na pro



jetada lei de norma que obrigue constar da escritura a existência de feitos ajuizados porque, conforme bem acentuou a douta Comissão de Constituição e Justiça da Câmara Alta, trata-se de questão relevantíssima pois pode abranger arrestos, sequestros, incapacidade ou inabilitação do transmitente, dentre outras hipóteses.

O prazo das certidões, que se pretendia ser no mínimo de 180 dias, não deve efetivamente figurar dentre as exigências pretendidas. É medida de cunho burocratizante.

O Substitutivo também age com louvável cautela ao aumentar o elenco dos elementos que devem constar da escritura quando o imóvel já estiver matriculado no Registro de imóveis. Isso evitará futuras confusões e dificultará, em muito, possíveis fraudes.

Pelo exposto, opinamos pela constitucionalidade, juridicidade, boa técnica legislativa e, no mérito, pela aprovação do Substitutivo do Senado Federal.

Sala da Comissão, em 06 de novembro de 1985.

DEPUTADO HAMILTON XAVIER

Relator



CÂMARA DOS DEPUTADOS
COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA



SUBSTITUTIVO DO SENADO
AO PROJETO DE LEI Nº 3.014-C, DE 1984

PARECER DA COMISSÃO



A Comissão de Constituição e Justiça, em reunião ordinária de sua Turma "B" realizada hoje, opinou unanimemente pela constitucionalidade, juridicidade, técnica legislativa e, no mérito, pela aprovação do Substitutivo do Senado ao Projeto de Lei nº 3.014-C/84, nos termos do parecer do relator.

Estiveram presentes os Senhores Deputados:

Aluizio Campos - Presidente, Joacil Pereira - Vice-Presidente, Egídio Ferreira Lima, João Gilberto, Luiz Henrique, Bonifácio de Andrada, Raimundo Leite, Antônio Dias, Celso Barros, Nilson Gibson, Ronaldo Canedo, Freitas Nobre, Hamilton Xavier e Francisco Amaral.

Sala da Comissão, 7 de novembro de 1985


Deputado JOACIL PEREIRA
Vice-Presidente
no exercício da Presidência


Deputado HAMILTON XAVIER
Relator



CÂMARA DOS DEPUTADOS

PROJETO DE LEI Nº 3.014-E, DE 1984

Substitutivo do Senado ao Projeto de Lei nº 3.014-C, de 1984, que "dispõe sobre os requisitos para a lavratura de escrituras públicas e dá outras providências"; tendo parecer, da Comissão de Constituição e Justiça, pela constitucionalidade, juridicidade, técnica legislativa e, no mérito, pela aprovação.

(PROJETO DE LEI Nº 3.014-D, DE 1984, A QUE SE REFERE O PARECER).



CÂMARA DOS DEPUTADOS

PROJETO DE LEI Nº 3.014-D, de 1984

Substitutivo do Senado ao Projeto de Lei n.º 3.014-C, de 1984, que "dispõe sobre os requisitos para a lavratura de escrituras públicas e dá outras providências".

(A Comissão de Constituição e Justiça.)

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1.º Fica vedado exigir, para a lavratura de atos notariais e respectivo registro, inclusive quando se tratar de imóveis, a apresentação de certidões ou documentos outros que não os expressamente determinados por lei.

§ 1.º O tabelião consignará, no ato notarial, a apresentação ou exibição de documentos exigidos por lei, inclusive os referentes ao pagamento de tributos, especialmente os comprobatórios de quitação do imposto de transmissão e **intervivos**, dispensada a sua transcrição, e providenciará, a seguir, o apensamento de tais documentos aos traslados dos atos notariais praticados, ficando cópias arquivadas em cartório.

§ 2.º Quando qualquer das partes interessadas apresentar ou exibir documentos que, embora pertinentes, não estejam incluídos entre os exigíveis, de acordo com este artigo, o tabelião, se a parte o solicitar, adotará o procedimento previsto no parágrafo anterior.

§ 3.º O arquivamento a que se refere o § 1.º deste artigo poderá ser feito por cópia conferida com o original pelo tabelião.

§ 4.º Para os fins referidos neste artigo, as certidões ou os documentos dele constantes terão validade de, no mínimo, 180

(cento e oitenta) dias, contados da sua expedição.

Art. 2.º Fica dispensada, na escritura pública que versar sobre imóvel urbano regularmente registrado ou matriculado no Registro de Imóveis, sua descrição e caracterização pormenorizada, desde que o interessado apresente certidão do registro ou matrícula contendo esses elementos, a qual ficará arquivada em cartório.

§ 1.º Na hipótese prevista neste artigo, o instrumento consignará, exclusivamente, o nome do logradouro, o número do imóvel, o bairro, a cidade e o Estado, bem como o número do correspondente registro ou matrícula no Cartório de Registro de Imóveis.

§ 2.º Para os fins do disposto no parágrafo único do art. 4.º da Lei n.º 4.591, de 16 de dezembro de 1964, com a redação que lhe foi dada pelo art. 1.º da Lei n.º 7.182, de 27 de março de 1984, considerar-se-á prova hábil de quitação a declaração feita pelo alienante ou seu procurador, sob as penas da lei, a ser expressamente consignada no instrumento da alienação ou da transferência de direitos.

Art. 3.º Esta lei será aplicada, no que couber, aos casos em que o instrumento público recair sobre coisas ou bens cuja aquisição haja sido feita através de documento não sujeito a matrícula no Registro de Imóveis.

Art. 4.º Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 5.º Revogam-se as disposições em contrário.

Câmara dos Deputados, 27 de novembro de 1984. — **Flávio Marcilio**.

**SUBSTITUTIVO DO SENADO**

Ao Projeto de Lei n.º 235, de 1984 (n.º 3.014-C, de 1984, na Casa de origem), que "dispõe sobre os requisitos para a lavratura de escrituras públicas e dá outras providências".

Substitua-se o projeto pelo seguinte:

Dispõe sobre os requisitos para a lavratura de escrituras públicas, e dá outras providências.

Art. 1.º Na lavratura de atos notariais, inclusive os relativos a imóveis, além dos documentos de identificação das partes, somente serão apresentados os documentos expressamente determinados nesta lei.

§ 1.º O disposto nesta lei se estende, onde couber, ao instrumento particular a que se refere o art. 61 da Lei n.º 4.380, de 21 de agosto de 1964, modificada pela Lei n.º 5.049, de 29 de junho de 1966.

§ 2.º O Tabelião consignará, no ato notarial, a apresentação do documento comprobatório do pagamento do Imposto de Transmissão Intervivos, as certidões fiscais, feitos ajuizados, e ônus reais, ficando dispensada sua transcrição.

§ 3.º Obriga-se o Tabelião a manter, em Cartório, os documentos e certidões de que trata o parágrafo anterior, no original ou em cópias autenticadas.

Art. 2.º Ficam dispensados, na escritura pública de imóveis urbanos, sua descrição e caracterização, desde que constem, estes elementos, da certidão do Cartório do Registro de Imóveis.

§ 1.º Na hipótese prevista neste artigo, o instrumento consignará exclusivamente o número do registro ou matrícula no Registro de Imóveis, sua completa localização, logradouro, número, bairro, cidade, Estado e os documentos e certidões constantes do § 2.º e do art. 1.º desta mesma lei.

§ 2.º Para os fins do disposto no parágrafo único do art. 4.º da Lei n.º 4.591, de 16 de dezembro de 1964, modificada pela Lei n.º 7.182, de 27 de março de 1984, considerar-se-á prova de quitação a declaração feita pelo alienante ou seu procurador, sob as penas da lei, a ser expressamente consignada nos instrumentos de alienação ou de transferência de direitos.

Art. 3.º Esta lei será aplicada, no que couber, aos casos em que o instrumento público recair sobre coisas ou bens cuja aquisição haja sido feita através de documento não sujeito à matrícula no Registro de Imóveis.

Art. 4.º Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 5.º Revogam-se as disposições em contrário.

Senado Federal, 16 de outubro de 1985. —
Senador José Fragelli, Presidente.

**LEGISLAÇÃO CITADA, ANEXADA
PELA COORDENAÇÃO DAS
COMISSÕES PERMANENTES**

**LEI N.º 4.591,
DE 16 DE DEZEMBRO DE 1964**

Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias.

TÍTULO I

Do Condomínio

CAPÍTULO I

Do Condomínio

Art. 4.º A alienação de cada unidade, a transferência de direitos pertinentes à sua aquisição e a constituição de direitos reais sobre ela independem do consentimento dos condôminos (**vetado**).

Parágrafo único. O adquirente de uma unidade responde pelos débitos do alienante, em relação ao condomínio, inclusive multas.

**LEI N.º 7.182,
DE 27 DE MARÇO DE 1984**

Dá nova redação ao parágrafo único do art. 4.º da Lei n.º 4.591, de 16 de dezembro de 1964.

O Presidente da República:

Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte lei:

Art. 1.º O parágrafo único do art. 4.º da Lei n.º 4.591, de 16 de dezembro de 1964, passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 4.º

Parágrafo único. A alienação ou transferência de direitos de que trata este artigo dependerá de prova de quitação das obrigações do alienante para com o respectivo condomínio."

Art. 2.º Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 3.º Revogam-se as disposições em contrário.

Brasília, 27 de março de 1984; 163.º da Independência e 96.º da República. — **JOÃO FIGUEIREDO** — Ibrahim Abi-Ackel.

SINOPSE

PROJETO DE LEI DA CÂMARA
N.º 235, DE 1984

(n.º 3.014-B, de 1984, na
Câmara dos Deputados)

Redação do vencido, para o turno suplementar, do substitutivo do Senado ao Projeto de Lei da Câmara n.º 235, de 1984 (n.º 3.014/84, na Casa de origem).

Lido no expediente da Sessão de 28-11-84 e publicado no DCN (Seção II) de 29-11-84.

Distribuído à Comissão de Constituição e Justiça.

Em 15-10-85, é lido e aprovado o RQS n.º 410/85, de autoria dos Srs. Senadores Murilo Badaró, Hélio Gueiros e Nivaldo Machado, de urgência para o projeto. Passando-se à sua apreciação, emitido pelo Sr. Senador Hélio Gueiros o parecer da CCJ, favorável nos termos do substitutivo que oferece. Aprovado o substitutivo, ficando prejudicado o projeto. À CR.

Leitura do Parecer n.º 864/85, da Comissão de Redação, relatado pelo Senhor Senador Jorge Kalume, oferecendo a redação

do vencido para o turno suplementar. Aprovada.

À Câmara dos Deputados com o Ofício SM-n.º 574, de 16-10-85.

SM n.º 574

Em 16 de outubro de 1985

A Sua Excelência o Senhor
Deputado Haroldo Sanford
DD. Primeiro-Secretário da Câmara dos Deputados

Senhor Primeiro-Secretário,

Tenho a honra de comunicar a Vossa Excelência que o Senado Federal, procedendo como Câmara revisora ao estudo do Projeto de Lei (n.º 3.014-C, de 1984, na Câmara dos Deputados, e 235, de 1984, no Senado), que "dispõe sobre os requisitos para lavratura de escrituras públicas e dá outras providências", resolveu oferecer-lhe substitutivo, que ora encaminho a Vossa Excelência, para apreciação dessa Casa.

2. Em anexo, restituo a Vossa Excelência um dos autógrafos do projeto originário.

Aproveito a oportunidade para renovar a Vossa Excelência os protestos de minha perfeita estima e mais distinta consideração. — Senador **Enéas Faria**, Primeiro-Secretário.



*Auto o substitutivo do Sena-
do Federal; a sanção
Em 25.11.84*



CÂMARA DOS DEPUTADOS



PROJETO DE LEI Nº 3.014-E, de 1984

Substitutivo do Senado ao Projeto de Lei n.º 3.014-C, de 1984, que "dispõe sobre os requisitos para a lavratura de escrituras públicas, e dá outras providências"; tendo parecer, da Comissão de Constituição e Justiça, pela constitucionalidade, juridicidade, técnica legislativa e, no mérito, pela aprovação.

(Projeto de Lei n.º 3.014-D, de 1984, a que se refere o parecer.)

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1.º Fica vedado exigir, para a lavratura de atos notariais e respectivo registro, inclusive quando se tratar de imóveis, a apresentação de certidões ou documentos outros que não os expressamente determinados por lei.

§ 1.º O tabelião consignará, no ato notarial, a apresentação ou exibição de documentos exigidos por lei, inclusive os referentes ao pagamento de tributos, especialmente os comprobatórios de quitação do imposto de transmissão e **intervivos**, dispensada a sua transcrição, e providenciará, a seguir, o apensamento de tais documentos aos traslados dos atos notariais praticados, ficando cópias arquivadas em cartório.

§ 2.º Quando qualquer das partes interessadas apresentar ou exibir documentos que, embora pertinentes, não estejam incluídos entre os exigíveis, de acordo com este artigo, o tabelião, se a parte o solicitar, adotará o procedimento previsto no parágrafo anterior.

§ 3.º O arquivamento a que se refere o § 1.º deste artigo poderá ser feito por cópia conferida com o original pelo tabelião.

§ 4.º Para os fins referidos neste artigo, as certidões ou os documentos dele cons-

tantes terão validade de, no mínimo, 180 (cento e oitenta) dias, contados da sua expedição.

Art. 2.º Fica dispensada, na escritura pública que versar sobre imóvel urbano regularmente registrado ou matriculado no Registro de Imóveis, sua descrição e caracterização pormenorizada, desde que o interessado apresente certidão do registro ou matrícula contendo esses elementos, a qual ficará arquivada em cartório.

§ 1.º Na hipótese prevista neste artigo, o instrumento consignará, exclusivamente, o nome do logradouro, o número do imóvel, o bairro, a cidade e o Estado, bem como o número do correspondente registro ou matrícula no Cartório de Registro de Imóveis.

§ 2.º Para os fins do disposto no parágrafo único do art. 4.º da Lei n.º 4.591, de 16 de dezembro de 1964, com a redação que lhe foi dada pelo art. 1.º da Lei n.º 7.182, de 27 de março de 1984, considerar-se-á prova hábil de quitação a declaração feita pelo alienante ou seu procurador, sob as penas da lei, a ser expressamente consignada no instrumento da alienação ou da transferência de direitos.

Art. 3.º Esta lei será aplicada, no que couber, aos casos em que o instrumento público recair sobre coisas ou bens cuja aquisição haja sido feita através de documento não sujeito a matrícula no Registro de Imóveis.

Art. 4.º Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 5.º Revogam-se as disposições em contrário.

Câmara dos Deputados, 27 de novembro de 1984. — **Flávio Marcílio**.

**SUBSTITUTIVO DO SENADO**

Ao Projeto de Lei n.º 235, de 1984 (n.º 3.014-C, de 1984, na Casa de origem), que "dispõe sobre os requisitos para a lavratura de escrituras públicas e dá outras providências".

Substitua-se o projeto pelo seguinte:

Dispõe sobre os requisitos para a lavratura de escrituras públicas, e dá outras providências.

Art. 1.º Na lavratura de atos notariais, inclusive os relativos a imóveis, além dos documentos de identificação das partes, somente serão apresentados os documentos expressamente determinados nesta lei.

§ 1.º O disposto nesta lei se estende, onde couber, ao instrumento particular a que se refere o art. 61 da Lei n.º 4.380, de 21 de agosto de 1964, modificada pela Lei n.º 5.049, de 29 de junho de 1966.

§ 2.º O Tabelião consignará, no ato notarial, a apresentação do documento comprobatório do pagamento do Imposto de Transmissão Intervivos, as certidões fiscais, feitos ajuizados, e ônus reais, ficando dispensada sua transcrição.

§ 3.º Obriga-se o Tabelião a manter, em Cartório, os documentos e certidões de que trata o parágrafo anterior, no original ou em cópias autenticadas.

Art. 2.º Ficam dispensados, na escritura pública de imóveis urbanos, sua descrição e caracterização, desde que constem, estes elementos, da certidão do Cartório do Registro de Imóveis.

§ 1.º Na hipótese prevista neste artigo, o instrumento consignará exclusivamente o número do registro ou matrícula no Registro de Imóveis, sua completa localização, logradouro, número, bairro, cidade, Estado e os documentos e certidões constantes do § 2.º e do art. 1.º desta mesma lei.

§ 2.º Para os fins do disposto no parágrafo único do art. 4.º da Lei n.º 4.591, de 16 de dezembro de 1964, modificada pela Lei n.º 7.182, de 27 de março de 1984, considerar-se-á prova de quitação a declaração feita pelo alienante ou seu procurador, sob as penas da lei, a ser expressamente consignada nos instrumentos de alienação ou de transferência de direitos.

Art. 3.º Esta lei será aplicada, no que couber, aos casos em que o instrumento público recair sobre coisas ou bens cuja aquisição haja sido feita através de documento não sujeito à matrícula no Registro de Imóveis.

Art. 4.º Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 5.º Revogam-se as disposições em contrário.

Senado Federal, 16 de outubro de 1985. —
Senador **José Fragelli**, Presidente.

**LEGISLAÇÃO CITADA, ANEXADA
PELA COORDENAÇÃO DAS
COMISSÕES PERMANENTES**

**LEI N.º 4.591,
DE 16 DE DEZEMBRO DE 1964**

Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias.

TÍTULO I

Do Condomínio

CAPÍTULO I

Do Condomínio

Art. 4.º A alienação de cada unidade, a transferência de direitos pertinentes à sua aquisição e a constituição de direitos reais sobre ela independem do consentimento dos condôminos (**vetado**).

Parágrafo único. O adquirente de uma unidade responde pelos débitos do alienante, em relação ao condomínio, inclusive multas.

**LEI N.º 7.182,
DE 27 DE MARÇO DE 1984**

Dá nova redação ao parágrafo único do art. 4.º da Lei n.º 4.591, de 16 de dezembro de 1964.

O Presidente da República:

Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte lei:

Art. 1.º O parágrafo único do art. 4.º da Lei n.º 4.591, de 16 de dezembro de 1964, passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 4.º

Parágrafo único. A alienação e transferência de direitos de que trata este artigo dependerá de prova de quitação das obrigações do alienante para com o respectivo condomínio."

Art. 2.º Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 3.º Revogam-se as disposições em contrário.



Brasília, 27 de março de 1984; 163.º da Independência e 96.º da República. — **JOÃO FIGUEIREDO** — Ibrahim Abi-Ackel.

SINOPSE

PROJETO DE LEI DA CÂMARA N.º 235, DE 1984

(n.º 3.014-B, de 1984, na
Câmara dos Deputados)

Redação do vencido, para o turno suplementar, do substitutivo do Senado ao Projeto de Lei da Câmara n.º 235, de 1984 (n.º 3.014/84, na Casa de origem).

Lido no expediente da Sessão de 28-11-84 e publicado no DCN (Seção II) de 29-11-84.

Distribuído à Comissão de Constituição e Justiça.

Em 15-10-85, é lido e aprovado o RQS n.º 410/85, de autoria dos Srs. Senadores Murilo Badaró, Hélio Gueiros e Nivaldo Machado, de urgência para o projeto. Passando-se à sua apreciação, emitido pelo Sr. Senador Hélio Gueiros o parecer da CCJ, favorável aos termos do substitutivo que oferece. Aprovado o substitutivo, ficando prejudicado o projeto. A CR.

Leitura do Parecer n.º 864/85, da Comissão de Redação, relatado pelo Senhor Senador Jorge Kalume, oferecendo a redação do vencido para o turno suplementar. Aprovada.

A Câmara dos Deputados com o Ofício SM-n.º 574, de 16-10-85.

SM n.º 574

Em 16 de outubro de 1985

A Sua Excelência o Senhor
Deputado Haroldo Sanford
DD. Primeiro-Secretário da Câmara dos Deputados

Senhor Primeiro-Secretário,

Tenho a honra de comunicar a Vossa Excelência que o Senado Federal, procedendo como Câmara revisora ao estudo do Projeto de Lei (n.º 3.014-C, de 1984, na Câmara dos Deputados, e 235, de 1984, no Senado), que "dispõe sobre os requisitos para lavratura de escrituras públicas e dá outras providências", resolveu oferecer-lhe substitutivo, que ora encaminho a Vossa Excelência, para apreciação dessa Casa.

2. Em anexo, restituo a Vossa Excelência um dos autógrafos do projeto originário.

Aproveito a oportunidade para renovar a Vossa Excelência os protestos de minha

perfeita estima e mais distinta consideração. — Senador Enéas Faria, Primeiro-Secretário.

PARECER DA COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA

I — Relatório

Retorna do Senado Federal, após o turno de Revisão na feitura das leis, previsto pelo art. 58 da Constituição Federal, o Projeto de Lei n.º 3.014-C/84, que naquela Casa Legislativa recebeu um Substitutivo.

Referida proposição altera o projeto originário em diversos pontos, devendo-se salientar:

— estende as mesmas exigências ao instrumento particular referido pelo art. 61 da Lei n.º 4.380, de 1964, com as modificações trazidas pela Lei n.º 5.049, de 1966, relativamente a financiamentos do Sistema Financeiro da Habitação;

— esclarece que o Tabelião deverá consignar, no ato notarial, a apresentação do documento comprobatório do pagamento do Imposto de Transmissão Intervivos, as certidões fiscais, feitos ajuizados e ônus reais, ficando dispensada sua transcrição;

— exclui a exigência de as certidões ou documentos terem validade, no mínimo, de cento e oitenta dias, contados de sua expedição;

— amplia as exigências de referência nos casos de imóveis que já estejam devidamente matriculados no Registro de Imóveis.

É o relatório.

II — Voto do Relator

Nada a opor quanto ao Substitutivo da Câmara Alta eis que a matéria versa sobre direito civil, especificamente ato notarial, cuja competência está deferida à União pelo art. 8.º, item XVII, alínea b, da Lei Maior. A atribuição para apreciá-la é do Congresso Nacional, com posterior manifestação do Presidente da República, ex vi do art. 43, caput, do mesmo Texto Básico. O poder de iniciativa encontra respaldo no art. 56 do Estatuto Político.

A técnica legislativa utilizada não merece reparos.

Quanto ao mérito, entendemos válidas as sugestões contidas no Substitutivo do Senado Federal.

A extensão das exigências aos contratos particulares do Sistema Financeiro da Habitação, que têm força de escritura pública,



e medida que se impõe até por coerência. O texto legal sai, assim, aperfeiçoado.

Consideramos, por igual, válida a inclusão na projetada lei de norma que obriga constar da escritura a existência de feitos ajuizados porque, conforme bem acentuou a douta Comissão de Constituição e Justiça da Câmara Alta, trata-se de questão relevantíssima pois pode abranger arrestos, seqüestros, incapacidade ou inabilitação do transmitente, dentre outras hipóteses.

O prazo das certidões, que se pretendia ser no mínimo de 180 dias, não deve efetivamente figurar dentre as exigências pretendidas. É medida de cunho burocratizante.

O Substitutivo também age com louvável cautela ao aumentar o elenco dos elementos que devem constar da escritura quando o imóvel já estiver matriculado no Registro de Imóveis. Isso evitará futuras confusões e dificultará, em muito, possíveis fraudes.

Pelo exposto, opinamos pela constitucionalidade, juridicidade, boa técnica legisla-

tiva e, no mérito, pela aprovação do Substitutivo do Senado Federal.

Sala da Comissão, 6 de novembro de 1985.
— **Hamilton Xavier**, Relator.

III — Parecer da Comissão

A Comissão de Constituição e Justiça, em reunião ordinária de sua Turma B realizada hoje, opinou unanimemente pela constitucionalidade, juridicidade, técnica legislativa e, no mérito, pela aprovação do Substitutivo do Senado ao Projeto de Lei n.º 3.014-C/84, nos termos do parecer do relator.

Estiveram presentes os Senhores Deputados: Aluizio Campos, Presidente; Joacil Pereira, Vice-Presidente; Egídio Ferreira Lima, João Gilberto, Luiz Henrique, Bonifácio de Andrada, Raimundo Leite, Antônio Dias, Celso Barros, Nilson Gibson, Ronaldo Canedo, Freitas Nobre, Hamilton Xavier e Francisco Amaral.

Sala da Comissão, 7 de novembro de 1985.
— **Joacil Pereira**, Vice-Presidente no exercício da Presidência — **Hamilton Xavier**, Relator.

Lote: 59
Caixa: 99
PL N° 3014/1984
100

*União e substituição da
de Constituição e Justiça
e as emendas n.º 1, 2 e 3
do plenário p.º de 21/11/84
as emendas 2 e 3 de plenário*



CÂMARA DOS DEPUTADOS

PROJETO DE LEI N.º 3.014-B, de 1984

MENSAGEM N.º 69/84



Dispõe sobre os requisitos para a lavratura de escrituras públicas e dá outras providências; tendo parecer, da Comissão de Constituição e Justiça, pela constitucionalidade, juridicidade, técnica legislativa e, no mérito, pela aprovação, com Substitutivo. Parecer às emendas oferecidas em plenário: da Comissão de Constituição e Justiça, pela constitucionalidade, juridicidade, técnica legislativa e, no mérito, pela aprovação da Emenda n.º 1, rejeição das de n.ºs 2 e 3 e, prejudicialidade da de n.º 4.

(Projeto de Lei n.º 3.014-A, de 1984, emendado em plenário, a que se refere o Parecer.)

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1.º É vedado exigir, para a lavratura de atos notariais e respectivo registro, inclusive quando se tratar de imóveis, a apresentação de certidões ou outros documentos que não os expressamente determinados por lei.

§ 1.º O tabelião consignará, no ato notarial, a apresentação ou exibição dos documentos exigidos por lei, dispensada a sua transcrição, e providenciará, a seguir, o seu arquivamento em cartório.

§ 2.º Quando qualquer das partes interessadas apresentar ou exibir documentos que, embora pertinentes, não estejam incluídos entre os exigíveis, de acordo com este artigo, o tabelião, se a parte o solicitar, adotará o procedimento previsto no parágrafo anterior.

§ 3.º O arquivamento a que se refere o § 1.º poderá ser feito por cópia, conferida com o original pelo tabelião.

§ 4.º Para os fins referidos neste artigo, as certidões ou documentos terão validade de, no mínimo, 180 (cento e oitenta) dias, contados da sua expedição.

Art. 2.º É dispensada, na escritura pública que versar sobre imóvel urbano edificado sob o regime da Lei n.º 4.591, de 16 de dezembro de 1964, e regularmente registrado ou matriculado no Registro de Imóveis, sua descrição e caracterização por menorizada, desde que o interessado apresente certidão do registro ou matrícula contendo esses elementos, a qual ficará arquivada em cartório.

Parágrafo único. Na hipótese prevista neste artigo, o instrumento consignará, exclusivamente, o nome do logradouro, número do imóvel, bairro, cidade e Estado, bem como o número do correspondente registro ou matrícula no cartório do Registro de Imóveis.

Art. 3.º Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação.

Art. 4.º Revogam-se as disposições em contrário.

Brasília, de _____ de 1984.

LEGISLAÇÃO CITADA

LEI N.º 4.591,
DE 16 DE DEZEMBRO DE 1964

Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias.

O Presidente da República,

Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

TÍTULO I

Do Condomínio

Art. 1.º As edificações ou conjuntos de edificações, de um ou mais pavimentos,



construídas sob a forma de unidades isoladas entre si, destinadas a fins residenciais ou não-residenciais, poderão ser alienados, no todo ou em parte, objetivamente considerados, e constituirá, cada unidade, propriedade autônoma sujeita às limitações desta Lei.

§ 1.º Cada unidade será assinalada por designação especial, numérica ou alfabética, para efeitos de identificação e discriminação.

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

Art. 2.º Cada unidade com saída para a via pública, diretamente ou por processo de passagem comum, será sempre tratada como objeto de propriedade exclusiva, qualquer que seja o número de suas peças e sua destinação, inclusive (vetado) edifício-garagem, com ressalva das restrições que se lhe imponham.

Parágrafo único. (Vetado.)

Art. 3.º O terreno em que se levantam a edificação ou o conjunto de edificações e suas instalações, bem como as fundações, paredes externas, o teto, as áreas internas de ventilação, e tudo o mais que sirva a qualquer dependência de uso comum dos proprietários ou titulares de direito à aquisição de unidades ou ocupantes, constituirão condomínio de todos, e serão insuscetíveis de divisão, ou de alienação destacada da respectiva unidade. Serão, também, insuscetíveis de utilização exclusiva por qualquer condômino (vetado).

Art. 4.º A alienação de cada unidade, a transferência de direitos pertinentes à sua aquisição e a constituição de direitos reais sobre ela independem do consentimento dos condôminos (vetado.)

Parágrafo único. O adquirente de uma unidade responde pelos débitos do alienante, em relação ao condomínio, inclusive multas.

Art. 5.º O condomínio por meação de parede, soalhos, e tetos das unidades isoladas, regular-se-á pelo disposto no Código Civil, no que lhe for aplicável.

Art. 6.º Sem prejuízo do disposto nesta Lei, regular-se-á pelas disposições de direito comum o condomínio por quota ideal de mais de uma pessoa sobre a mesma unidade autônoma.

Art. 7.º 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 de cada unidade, sua identificação e discriminação, bem como a fração ideal sobre o terreno e partes comuns, atribuída a cada unidade, dispensando-se a descrição interna da unidade.

Art. 8.º Quando, em terreno onde não houver edificação, o proprietário, o promitente comprador, o cessionário deste ou o promitente cessionário sobre ele desejar erigir mais de uma edificação, observar-se-á também o seguinte:

a) em relação às unidades autônomas que se constituírem em casas térreas ou assobradadas, será discriminada a parte do terreno ocupada pela edificação e também aquela eventualmente reservada como de utilização exclusiva dessas casas, como jardim e quintal, bem assim a fração ideal do todo do terreno e de partes comuns, que corresponderá às unidades;

b) em relação às unidades autônomas que constituírem edifícios de dois ou mais pavimentos, será discriminada a parte do terreno ocupada pela edificação, aquela que eventualmente for reservada como de utilização exclusiva, correspondente às unidades do edifício, e ainda a fração ideal do todo do terreno e de partes comuns, que corresponderá a cada uma das unidades;

c) serão discriminadas as partes do total do terreno que poderão ser utilizadas em comum pelos titulares de direito sobre os vários tipos de unidades autônomas;

d) serão discriminadas as áreas que se constituírem em passagem comum para as vias públicas ou para as unidades entre si.

CAPÍTULO II

Da Convenção de Condomínio

Art. 9.º Os proprietários, promitentes compradores, cessionários ou promitentes cessionários dos direitos pertinentes à aquisição de unidades autônomas, em edificações a serem construídas, em construção ou já construídas, elaborarão, por escrito, a Convenção de condomínio, e deverão, também, por contrato ou por deliberação em assembléia, aprovar o Regimento Interno da edificação ou conjunto de edificações.

§ 1.º Far-se-á o registro da Convenção no Registro de Imóveis, bem como a averbação das suas eventuais alterações.

§ 2.º Considera-se aprovada, e obrigatória para os proprietários de unidades, promitentes compradores cessionários e promitentes cessionários, atuais e futuros, como para qualquer ocupante, a Convenção que reúna as assinaturas de titulares de direitos que representem, no mínimo, 2/3 das frações ideais que compõem o condomínio.



§ 3.º Além de outras normas aprovadas pelos interessados, a Convenção deverá conter:

- a) a discriminação das partes de propriedade exclusiva, e as de condomínio, com especificações das diferentes áreas;
- b) o destino das diferentes partes;
- c) o modo de usar as coisas e serviços comuns;
- d) encargos, forma e proporção das contribuições dos condôminos para as despesas custeio e para as extraordinárias;
- e) o modo de escolher o síndico e o Conselho Consultivo;
- f) as atribuições do síndico, além das legais;
- g) a definição da natureza gratuita ou remunerada de suas funções;
- h) o modo e o prazo de convocação das assembléias gerais dos condôminos;
- i) o **quorum** para os diversos tipos de votações;
- j) a forma de contribuição para constituição de fundo de reserva;
- k) a forma e o **quorum** para a aprovação do Regimento Interno quando não incluídos na própria Convenção.
- m) a forma e o **quorum** para a aprovação do Regimento Interno quando não incluídos na própria Convenção.

Art. 10. É defeso a qualquer condômino:

- I — alterar a forma externa da fachada;
- II — decorar as partes e esquadrias externas com tonalidades ou cores diversas das empregadas no conjunto de edificação;
- III — destinar a unidade a utilização diversa de finalidade do prédio, ou usá-la de forma nociva ou perigosa ao sossego, à salubridade e à segurança dos demais condôminos;
- IV — embaraçar o uso das partes comuns.

§ 1.º O transgressor ficará sujeito ao pagamento de multa prevista na convenção ou no regulamento do condomínio, além de ser compelido a desfazer a obra ou abster-se da prática do ato, cabendo, ao síndico, com autorização judicial, mandar desmanchá-la, à custa do transgressor, se este não a desfizer no prazo que lhe for estipulado.

§ 2.º O proprietário ou titular de direito à aquisição de unidade poderá fazer obra que ou modifique sua fachada, se obtiver a aquiescência da unidade dos condôminos.

Art. 11. Para efeitos tributários, cada unidade autônoma será tratada como prédio isolado, contribuindo o respectivo condômino, diretamente, com as importâncias relativas aos impostos e taxas federais, estaduais e municipais, na forma dos respectivos lançamentos.

CAPÍTULO III

Das Despesas do Condomínio

Art. 12. Cada condomínio concorrerá nas despesas do condomínio, recolhendo, nos prazos previstos na Convenção, a quota-parte que lhe couber em rateio.

§ 1.º Salvo disposição em contrário na Convenção, a fixação da quota no rateio corresponderá à fração ideal de terreno de cada unidade.

§ 2.º Cabe ao síndico arrecadar as contribuições competindo-lhe promover, por via executiva, a cobrança judicial das quotas atrasadas.

§ 3.º O condomínio que não pagar a sua contribuição no prazo fixado na Convenção fica sujeito ao juro moratório de 1% ao mês, e multa de até 20% sobre o débito, que será atualizado, se o estipular a Convenção, com a aplicação dos índices de correção monetária levantados pelo Conselho Nacional de Economia, no caso da mora por período igual ou superior a seis meses.

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

§ 5.º A renúncia de qualquer condômino aos seus direitos, em caso algum valerá como escusa para exonerá-lo de seus encargos.

CAPÍTULO IV

Do Seguro, do Incêndio, da Demolição e da Reconstrução Obrigatória

Art. 13. Proceder-se-á ao seguro da edificação ou do conjunto de edificações, neste caso, discriminadamente, abrangendo todas as unidades autônomas e partes comuns, contra incêndio ou outro sinistro que cause destruição no todo ou em parte, computando-se o prêmio nas despesas ordinárias do condomínio.

Parágrafo único. O seguro de que trata este artigo será obrigatoriamente feito den-



tro de 120 dias, contados da data da concessão do "habite-se", sob pena de ficar o condomínio sujeito à multa mensal equivalente a 1/12 do imposto predial, cabível executivamente pela Municipalidade.

Art. 14. Na ocorrência de sinistro total, ou que destrua mais de dois terços de uma edificação, seus condôminos reunir-se-ão em assembléia especial, e deliberarão sobre a sua reconstrução ou venda do terreno e materiais, por **quorum** mínimo de votos que representem metade mais uma das frações ideais do respectivo terreno.

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

§ 2.º Aprovada, a reconstrução será feita, guardados, obrigatoriamente, o mesmo destino, a mesma forma externa e a mesma disposição interna.

§ 3.º Na hipótese do parágrafo anterior, a minoria não poderá ser obrigada a contribuir para a reedificação, caso em que a maioria poderá adquirir as partes dos dissidentes, mediante avaliação judicial, feita em vistoria.

Art. 15. Na hipótese de que trata o § 3.º do artigo antecedente, a maioria poderão ser adjudicadas, por sentença, as frações ideais da minoria.

§ 1.º Como condição para o exercício da ação prevista neste artigo, com a inicial, a maioria oferecerá e depositará, à disposição do Juízo, as importâncias arbitradas na vistoria para avaliação, prevalecendo as de eventual desempatador.

§ 2.º Feito o depósito de que trata o parágrafo anterior, o Juiz, liminarmente, poderá autorizar a adjudicação à maioria, e a minoria poderá levantar as importâncias depositadas; o Oficial de Registro de Imóveis, nestes casos, fará constar do registro que a adjudicação foi resultante de medida liminar.

§ 3.º Feito o depósito, será expedido o mandado de citação, com o prazo de dez dias para a contestação, Vetado.

§ 4.º Se não contestado, o Juiz, imediatamente, julgará o pedido.

§ 5.º Se contestado o pedido, seguirá o processo o rito ordinário.

§ 6.º Se a sentença fixar valor superior ao da avaliação feita na vistoria, o con-

domínio em execução restituirá à minoria a respectiva diferença, acrescida de juros de mora à razão de 1% ao mês, desde a data da concessão de eventual liminar, ou pagará o total devido, com os juros da mora a contar da citação.

§ 7.º Transitada em julgado a sentença, servirá ela de título definitivo para a maioria, que deverá registrá-la no Registro de Imóveis.

§ 8.º A maioria poderá pagar e cobrar da minoria, em execução de sentença, encargos fiscais necessários à adjudicação definitiva a cujo pagamento se recusar a minoria.

Art. 16. Em caso de sinistro que destrua menos de dois terços da edificação, o síndico promoverá o recebimento do seguro e a reconstrução ou os reparos nas partes danificadas.

Art. 17. Em caso de condenação da edificação pela autoridade pública, ou ameaça de ruína, pe'o voto dos condôminos que representem mais de dois terços das quotas ideais do respectivo terreno poderá ser decidida a sua demolição e reconstrução.

Parágrafo único. A minoria não fica obrigada a contribuir para as obras, mas assegura-se a maioria o direito de adquirir as partes dos dissidentes, mediante avaliação judicial, aplicando-se o processo previsto no art. 15.

Art. 18. Em caso de desapropriação parcial de uma edificação ou de um conjunto de edificações, serão indenizados os proprietários das unidades expropriadas ingressando no condomínio a entidade expropriante, que se sujeitará às disposições desta Lei e se submeterá às da Convenção do condomínio e do Regulamento Interno.

Parágrafo único. VETADO.

CAPÍTULO V

Utilização da Edificação ou do Conjunto de Edificações

Art. 19. Cada condomínio tem o direito de usar e fruir, com exclusividade, de sua unidade autônoma, segundo suas conveniências e interesses, condicionados, umas e outros, às normas de boa vizinhança, e poderá usar as partes e coisas comuns de maneira a não causar dano ou incômodo aos demais condôminos, ou moradores, nem obstáculo ou embaraço ao bom uso das mesmas partes por todos.

Parágrafo único. VETADO.



Art. 20. Aplicam-se ao ocupante do imóvel, a qualquer título, todas as obrigações referentes ao uso, fruição e destino da unidade.

Art. 21. A violação de qualquer dos deveres estipulados da Convenção sujeitará o infrator à multa fixada na própria Convenção ou no Regimento Interno, sem prejuízo da responsabilidade civil ou criminal que, no caso, couber.

Parágrafo único. Compete ao síndico a iniciativa do processo e a cobrança da multa, por via executiva em benefício do condomínio, e, em caso de omitir-se ele, a qualquer condômino.

CAPÍTULO VI

Da Administração do Condomínio

Art. 22. Será eleito na forma prevista pela Convenção, um síndico do condomínio, cujo mandato não poderá exceder de 2 anos, permitida a reeleição.

§ 1.º Compete ao síndico:

a) representar, ativa e passivamente, o condomínio, em juízo ou fora dele, e praticar os atos de defesa dos interesses comuns, nos limites das atribuições conferidas por esta Lei ou pela Convenção;

b) exercer a administração interna da edificação ou do conjunto de edificações, no que respeita à sua vigilância, moralidade e segurança, bem como aos serviços que interessam a todos os moradores;

c) praticar os atos que lhe atribuírem as leis, a Convenção e o Regimento Interno;

d) impor as multas estabelecidas na Lei, na Convenção ou no Regimento Interno;

e) cumprir e fazer cumprir a Convenção e o Regimento Interno, bem como executar e fazer executar as deliberações da assembleia;

f) prestar contas à assembleia dos condôminos.

§ 2.º As funções administrativas podem ser delegadas a pessoas de confiança do síndico, e sob a sua inteira responsabilidade, mediante aprovação da assembleia geral dos condôminos.

§ 3.º A Convenção poderá estipular que dos atos do síndico caiba recurso para a assembleia, convocada pelo interessado.

§ 4.º Ao síndico, que poderá ser condômino ou pessoa física ou jurídica estranha ao condomínio, será fixada a remuneração pela mesma assembleia que o

eleger, salvo se a Convenção dispuser diferentemente.

§ 5.º O síndico poderá ser destituído, pela forma e sob as condições previstas na Convenção ou, no silêncio desta pelo voto de dois terços dos condôminos, presentes, em assembleia geral especialmente convocada.

§ 6.º A Convenção poderá prever a eleição de subsíndicos, definindo-lhes atribuições e fixando-lhes o mandato, que não poderá exceder de 2 anos, permitida a reeleição.

Art. 23. Será feito, na forma prevista na Convenção, um Conselho Consultivo, constituído de três condôminos, com mandatos que não poderão exceder de 2 anos, permitida a reeleição.

Parágrafo único. Funcionará o Conselho como órgão consultivo do síndico, para assessorá-lo na solução dos problemas que digam respeito ao condomínio, podendo a Convenção definir suas atribuições específicas.

CAPÍTULO VII

Da Assembleia Geral

Art. 24. Haverá, anualmente, uma assembleia geral ordinária dos condôminos, convocada pelo síndico na forma prevista na Convenção, à qual compete, além das demais matérias inscritas na ordem do dia, aprovar, por maioria dos presentes, as verbas para as despesas de condomínio, compreendendo as de conservação da edificação ou conjunto de edificações, manutenção de seus serviços e correlatas.

§ 1.º As decisões da assembleia, tomadas, em cada caso, pelo quorum que a Convenção fixar, obrigam todos os condôminos.

§ 2.º O síndico, nos oito dias subsequentes à assembleia, comunicará aos condôminos o que tiver sido deliberado, inclusive no tocante à previsão orçamentária, o rateio das despesas, e promoverá a arrecadação, tudo na forma que a Convenção previr.

§ 3.º Nas assembleias gerais, os votos serão proporcionais às frações ideais do terreno e partes comuns, pertencentes a cada condômino, salvo disposição diversa da Convenção.

Art. 25. Ressalvado o disposto no § 3.º do art. 22, poderá haver assembleias gerais extraordinárias, convocadas pelo síndico ou por condôminos que representem um quarto, no mínimo do condomínio, sempre que o exigirem os interesses gerais.



Parágrafo único. Salvo estipulação diversa da Convenção, esta só poderá ser modificada em assembleia geral extraordinária, pelo voto mínimo de condôminos que representem 2/3 do total das frações ideais.

Art. 26. VETADO.

Art. 27. Se a Assembléia não se reunir para exercer qualquer dos poderes que lhe competem, 15 dias após o pedido de convocação, o Juiz decidirá a respeito, mediante requerimento dos interessados.

TÍTULO II

Das Incorporações

CAPÍTULO I

Disposições Gerais

Art. 28. As incorporações imobiliárias em todo o território nacional, reger-se-ão pela presente lei.

Parágrafo único. Para efeito desta lei, considera-se incorporação imobiliária a atividade exercida com o intuito de promover e realizar a construção, para alienação total ou parcial, de edificações ou conjunto de edificações compostas de unidades autônomas, VETADO.

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

Parágrafo único. Presume-se a vinculação entre a alienação das frações do terreno e o negócio de construção, se, ao ser contratada a venda, ou promessa de venda ou de cessão das frações de terreno, já houver sido aprovado e estiver em vigor, ou pender de aprovação de autoridade administrativa, o respectivo projeto de construção, respondendo o alienante como incorporador.

Art. 30. Estende-se a condição de incorporador dos proprietários e titulares de direitos aquisitivos que contratem a construção de edifícios que se destinem a constituição em condomínio, sempre que iniciarem as alienações antes da conclusão das obras.

Art. 31. A iniciativa e a responsabilidade das incorporações imobiliárias caberão ao incorporador, que somente poderá ser:

a) o proprietário do terreno, o promitente comprador, o cessionário deste ou promitente cessionário com título que satisfaça os requisitos da alínea a do art. 32;

b) o construtor (Decreto n.º 23.569, de 11-12-33, e 3.995, de 31 de dezembro de 1941, e Decreto-lei n.º 8.620, de 10 de janeiro de 1946) ou corretor de imóveis (Lei n.º 4.116, de 27-8-62).

§ 1.º No caso da alínea b, o incorporador será investido, pelo proprietário de terreno, o promitente comprador e cessionário deste ou o promitente cessionário, de mandato outorgado por instrumento público, onde se faça menção expressa desta Lei e se transcreva o disposto no § 4.º, do art. 35, para concluir todos os negócios tendentes à alienação das frações ideais de terreno, mas se obrigará pessoalmente pelos atos que praticar na qualidade de incorporador.

§ 2.º Nenhuma incorporação poderá ser proposta à venda sem a indicação expressa do incorporador, devendo também seu nome permanecer indicado ostensivamente no local da construção.

§ 3.º Toda e qualquer incorporação, independentemente da forma por que seja constituída, terá um ou mais incorporadores solidariamente responsáveis, ainda que em fase subordinada a período de carência, referido no art. 34.

CAPÍTULO II

Das Obrigações e Direitos do Incorporador

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

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

b) certidões negativas de impostos federais, estaduais e municipais, de protesto de títulos de ações cíveis e criminais e de ônus reais relativamente ao imóvel, aos alienantes do terreno e ao incorporador;

c) histórico dos títulos de propriedade do imóvel, abrangendo os últimos 20 anos,



acompanhado de certidão dos respectivos registros;

d) projeto de construção devidamente aprovado pelas autoridades competentes;

e) cálculo das áreas das edificações, discriminando, além da global, a das partes comuns, e indicando, cada tipo de unidade a respectiva metragem de área construída;

f) certidão negativa de débito para com a Previdência Social, quando o titular de direitos sobre o terreno for responsável pela arrecadação das respectivas contribuições;

g) memorial descritivo das especificações da obra projetada, segundo modelo a que se refere o inciso IV, do art. 53, desta Lei;

h) avaliação do custo global da obra, atualizada à data do arquivamento, calculada de acordo com a norma do inciso III, do art. 53 com base nos custos unitários referidos no art. 54, discriminando-se, também, o custo de construção de cada unidade, devidamente autenticada pelo profissional responsável pela obra;

i) discriminação das frações ideais de terreno com as unidades autônomas que a elas corresponderão;

j) minuta da futura Convenção de condomínio que regerá a edificação ou o conjunto de edificações;

l) declaração em que se defina a parcela do preço de que trata o inciso II, do art. 39;

m) certidão do instrumento público de mandato, referido no § 1.º do art. 31;

n) declaração expressa em que se fixe, se houver, o prazo de carência (art. 34);

o) atestado de idoneidade financeira, fornecido por estabelecimento de crédito que opere no País há mais de cinco anos.

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

§ 2.º Os contratos de compra e venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de unidades autônomas, serão também averbáveis à margem do registro de que trata este artigo.

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

§ 4.º O Registro de Imóveis dará certidão ou fornecerá, a quem o solicitar, cópia fotostática, heliográfica, termofar, microfil-

magem ou outra equivalente, dos documentos especificados neste artigo, ou autenticará cópia apresentada pela parte interessada.

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

§ 6.º Os Oficiais de Registro de Imóveis terão 15 dias para apresentar, por escrito, todas as exigências que julgarem necessárias ao arquivamento, e, satisfeitas as referidas exigências, terão o prazo de 15 dias para fornecer certidão, relacionando a documentação apresentada, e devolver, autenticadas, as segundas vias da mencionada documentação, com exceção dos documentos públicos. Em casos de divergência, o Oficial levantará a dúvida segundo as normas processuais aplicáveis.

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

Art. 33. O registro da incorporação será válido pelo prazo de 120 dias, findo o qual, se ela ainda não se houver concretizado, o incorporador só poderá negociar unidades depois de atualizar a documentação a que se refere o artigo anterior, revalidando o registro por igual prazo.

Art. 34. O incorporador poderá fixar, para efetivação da incorporação, prazo de carência, dentro do qual lhe é lícito desistir do empreendimento.

§ 1.º 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.

§ 2.º 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.

§ 3.º Os documentos preliminares de ajuste, se houver, mencionarão, obrigatoriamente, o prazo de carência, inclusive para efeitos do art. 45.

§ 4.º 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.



§ 5.º Será averbada no registro da incorporação a desistência de que trata o parágrafo anterior arquivando-se em cartório o respectivo documento.

§ 6.º O prazo de carência é improrrogável.

Art. 35. O incorporador terá o prazo máximo de 45 anos, a contar do termo final do prazo de carência, 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.

§ 1.º No caso de não haver prazo de carência, o prazo acima se contará da data de qualquer documento de ajuste preliminar.

§ 2.º Quando houver prazo de carência, a obrigação somente deixará de existir se o incorporador tiver denunciado, dentro do mesmo prazo e nas condições previamente estabelecidas, por escrito, ao Registro de Imóveis, a não-concretização do empreendimento.

§ 3.º Se, dentro do prazo de carência, o incorporador não denunciar a incorporação, embora não se tenham reunido as condições a que se refere o § 1.º, o outorgante do mandato de que trata o § 1.º 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, resguardado o direito de regresso sobre eles, dispensando-se, então, do cumprimento da obrigação fixada no **caput** deste artigo.

§ 4.º Descumprida pelo incorporador e pelo mandante de que trata o § 1.º 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 consequente direito à obtenção compulsória do contrato correspondente.

§ 5.º 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.

§ 6.º Ressalvado 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, reajustado 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, deverão ser discriminadas em todos os documentos de ajuste:

I — a parcela que, se houver, será paga em dinheiro;

II — a quota-parte da área das unidades a serem entregues em pagamento do terreno que corresponderá a cada uma das unidades a qual deverá ser expressa em metros quadrados.

Parágrafo único. Deverá constar, também, de todos os documentos de ajuste, se o alienante do terreno ficou ou não sujeito a qualquer prestação ou encargo.

Art. 40. No caso de rescisão de contrato de alienação do terreno ou de fração ideal, ficarão rescindidas as cessões ou promessas de cessão de direitos correspondentes à aquisição do terreno.

§ 1.º Nesta hipótese, consolidar-se-á, no alienante em cujo favor se opera a resolução, o direito sobre a construção porventura existente.

§ 2.º No caso do parágrafo anterior, cada um dos ex-titulares de direito à aquisição



ção de unidades autônomas haverá do mencionado alienante o valor da parcela de construção que haja adicionado à unidade, salvo se a rescisão houver sido causada pelo ex-titular.

§ 3.º Na hipótese dos parágrafos anteriores, sob pena de nulidade, não poderá o alienante em cujo favor se operou a resolução voltar a negociar seus direitos sobre a unidade autônoma, sem a prévia indenização aos titulares, de que trata o § 2.º

§ 4.º No caso do parágrafo anterior, se os ex-titulares tiverem de recorrer à cobrança judicial do que lhes for devido, somente poderão garantir o seu pagamento a unidade e respectiva fração de terreno objeto do presente artigo.

Art. 41. Quando as unidades imobiliárias forem contratadas pelo incorporador por preço global compreendendo quota de terreno e construção, inclusive com parte do pagamento após a entrega da unidade, discriminar-se-ão, no contrato, o preço da quota de terreno e o da construção.

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

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

Art. 42. No caso de rescisão do contrato relativo à fração ideal de terreno e partes comuns, a pessoa em cujo favor se tenha operado a resolução sub-rogar-se-á nos direitos e obrigações contratualmente atribuídos ao inadimplente, com relação a construção.

Art. 43. Quando o incorporador contratar a entrega da unidade a prazo e preços certos, determinados ou determináveis, mesmo quando pessoa física, ser-lhe-ão impostas as seguintes normas:

I — informar obrigatoriamente aos adquirentes, por escrito, no mínimo de seis em seis meses, o estado da obra;

II — responder civilmente pela execução da incorporação devendo indenizar os adquirentes ou compromissários, dos prejuízos que a estes advierem do fato de não se concluir a edificação ou de se retardar injustificadamente a conclusão das obras,

cabendo-lhe ação regressiva contra o construtor, se for o caso e se a este couber a culpa;

III — em caso de falência do incorporador, pessoa física ou jurídica, e não ser possível à maioria prosseguir na construção das edificações, os subscritores ou candidatos à aquisição de unidades serão credores privilegiados pelas quantias que houverem pago ao incorporador, respondendo subsidiariamente os bens pessoais deste;

IV — é vedado ao incorporador alterar o projeto, especialmente no que se refere à unidade do adquirente e às partes comuns, modificar as especificações, ou desviar-se do plano da construção, salvo autorização unânime dos interessados ou exigência legal;

V — não poderá modificar as condições de pagamento nem reajustar o preço das unidades, ainda no caso de elevação dos preços dos materiais e da mão-de-obra, salvo se tiver sido expressamente ajustada a faculdade de reajustamento, procedendo-se, então, nas condições estipuladas.

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

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.

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

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

Art. 45. É lícito ao incorporador recolher o imposto do selo devido, mediante apresentação dos contratos preliminares,



até 10 dias a contar do vencimento do prazo de carência a que se refere o art. 34, extinta a obrigação se, dentro deste prazo, for denunciada a incorporação.

Art. 46. Quando o pagamento do imposto sobre lucro imobiliário e respectivos acréscimos e adicionais for de responsabilidade do vendedor do terreno, será lícito ao adquirente reter o pagamento das últimas prestações anteriores à data-limite em que é lícito pagar, sem reajuste, o referido imposto e os adicionais, caso o vendedor não apresente a quitação até 14 dias antes do vencimento das prestações cujo pagamento torne inferior ao débito fiscal a parte do preço a ser ainda paga até a referida data-limite.

Parágrafo único. No caso de retenção pelo adquirente, esse ficará responsável para todos os efeitos perante o Fisco, pelo recolhimento do tributo, adicionais e acréscimos, inclusive pelos reajustamentos que vier a sofrer o débito fiscal, (vetado).

Art. 47. Quando se fixar no contrato que a obrigação do pagamento do imposto sobre lucro imobiliário, acréscimos e adicionais devidos pelo alienante e transferida ao adquirente, dever-se-á explicitar o montante que tal obrigação atingiria, se sua satisfação se desse na data da escritura.

§ 1.º Neste caso, o adquirente será tido, para todos os efeitos, como responsável perante o Fisco.

§ 2.º Havendo parcela restituível, a restituição será feita ao adquirente e, se for o caso em nome deste serão emitidas as obrigações do Tesouro Nacional a que se refere o art. 4.º da Lei n.º 4.357, de 16-7-64.

§ 3.º Para efeitos fiscais, não importará em aumento do preço de aquisição a circunstância de obrigar-se o adquirente ao pagamento do imposto sobre lucro mobiliário, seus acréscimos e adicionais.

CAPÍTULO III

Da Construção de Edificação em Condomínio

SEÇÃO I

Da Construção em Geral

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

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

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

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

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

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

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

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

Art. 50. Será designada no contrato de construção, ou eleita em assembléia especial devidamente convocada antes do início da obra, uma Comissão de Representantes composta de 3 membros pelo menos, escolhidos entre os contratantes, no caso do art. 43 em tudo que interessar ao bom andamento da obra.

§ 1.º Uma vez eleita a Comissão, cuja constituição se comprovará com a ata da assembléia, devidamente inscrita no Registro de Títulos e Documentos, esta ficará de pleno direito investida dos poderes necessários para exercer todas as atribuições e praticar todos os atos que esta Lei e o contrato de construção lhe deferirem, sem necessidade de instrumento especial outorgado pelos contratantes ou se for o caso, pelos que se sub-rogarem nos direitos e obrigações, destes.



§ 2.º A assembléia poderá revogar, pela maioria absoluta dos votos dos contratantes, qualquer decisão da Comissão, ressalvados os direitos de terceiros quanto aos efeitos já produzidos.

§ 3.º Respeitados os limites constantes desta Lei, o contrato poderá discriminar as atribuições da Comissão e deverá dispor sobre os mandamentos de seus membros, sua destituição e a forma de preenchimento das vagas eventuais, sendo lícita a estipulação de que o mandato conferido a qualquer membro, no caso de sub-rogação de seu contrato a terceiros, se tenha por transferido, de pleno direito, ao sub-rogatário, salvo se este não o aceitar.

§ 4.º Nas incorporações em que o número de contratantes de unidades for igual ou inferior a 3 a totalidade deles exercerá, em conjunto as atribuições que esta Lei confere à Comissão, aplicando-se, no que couber, o disposto nos parágrafos anteriores.

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

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

Art. 52. Cada contratante da construção só será imitido na posse de sua unidade se estiver em dia com as obrigações assumidas, inclusive as relativas à construção exercendo o construtor e o condomínio até então, o direito de retenção sobre a respectiva unidade; no caso do art. 43 este direito será exercido pelo incorporador.

Art. 53. O Poder Executivo, através do Banco Nacional da Habitação promoverá a celebração de contratos com a Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), no sentido de que esta, tendo em vista o disposto na Lei n.º 4.150, de novembro de 1962, prepare, no prazo máximo de 120 dias, normas que estabeleçam, para cada tipo de prédio que padronizar:

I — critérios e normas para cálculo de custos unitários de construção, para uso dos sindicatos, na forma do art. 54;

II — critérios e normas para execução de orçamentos de custo de construção, para fins de disposto no art. 59;

III — critérios e normas para avaliação de custo global de obra, para fins da alínea h, do art. 32;

IV — modelo de memorial descritivo dos acabamentos de edificação, para fins do disposto no art. 32.

V — critério para entrosamento entre o cronograma das obras e o pagamento das prestações, que poderá ser introduzido nos contratos de incorporação, inclusive para o efeito de aplicação do disposto no § 2.º do art. 48.

§ 1.º O número de tipos padronizados deverá ser reduzido e na fixação se atenderá primordialmente:

a) o número de pavimentos e a existência de pavimentos especiais (subsolo, pilotis etc);

b) o padrão da construção (baixo, normal, alto), tendo em conta as condições de acabamento, a qualidade dos materiais empregados, os equipamentos, o número de elevadores e as inovações de conforto;

c) as áreas de construção.

§ 2.º Para custear o serviço a ser feito pela ABNT, definido neste artigo, fica autorizado o Poder Executivo a abrir um crédito especial no valor de Cr\$ 10.000.000,00 (dez milhões de cruzeiros), em favor do Banco Nacional da Habitação, vinculado a este fim, podendo o Banco adiantar a importância à ABNT, se necessário.

§ 3.º No contrato a ser celebrado com a ABNT, estipular-se-á a atualização periódica das normas previstas neste artigo, mediante remuneração razoável.

Art. 54. Os sindicatos estaduais da indústria da construção civil ficam obrigados a divulgar mensalmente, até o dia 5 de cada mês, os custos unitários de construção a serem adotados nas respectivas regiões jurisdicionais calculados com observância dos critérios e normas a que se refere o inciso I, do artigo anterior.

§ 1.º O sindicato estadual que deixar de cumprir a obrigação prevista neste artigo deixará de receber dos cofres públicos, enquanto perdurar a omissão qualquer subvenção ou auxílio que pleiteie ou a que tenha direito.

§ 2.º Na ocorrência de omissão de sindicato estadual, o construtor usará os índices fixados por outro sindicato estadual, em cuja região os custos de construção mais lhe pareçam aproximados dos da sua.

§ 3.º Os orçamentos ou estimativas baseados nos custos unitários a que se refere



este artigo só poderão ser considerados atualizados, em certo mês, para os efeitos desta Lei, se baseados em custos unitários relativos ao próprio mês ou a um dos dois meses anteriores.

SEÇÃO II

Da Construção por Empreitada

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

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

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

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

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

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

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

Art. 56. Em toda a publicidade ou propaganda escrita, destinada a promover a venda de incorporação com construção pelo regime de empreitada reajustável, em que conste preço, serão discriminados explicitamente o preço da fração ideal do terreno e o preço da construção, com indicação expressa da reajustabilidade.

§ 1.º As mesmas indicações deverão constar em todos os papéis utilizados para a realização da incorporação, tais como cartas, propostas, escrituras, contratos e documentos semelhantes.

§ 2.º Esta exigência será dispensada nos anúncios "classificados" dos jornais.

Art. 57. Ao construtor que contratar, por empreitada a preço fixo, uma obra de incorporação, aplicar-se-á, no que couber, o disposto nos itens II, III, IV, (Vetado) e VI, do art. 43.

SEÇÃO III

Da Construção por Administração

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

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

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

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

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

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

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

Art. 60. As revisões da estimativa de custo da obra serão efetuadas, pelo menos semestralmente, em comum entre a Comissão de Representantes e o construtor. O contrato poderá estipular que, em função das necessidades da obra sejam alteráveis os esquemas de contribuições quanto ao total, ao número, ao valor e à distribuição no tempo das prestações.

Parágrafo único. Em caso de majoração de prestações, o novo esquema deverá ser



comunicado aos contratantes, com antecedência mínima de 45 dias da data em que deverão ser efetuados os depósitos das primeiras prestações alteradas.

Art. 61. A Comissão de Representantes terá poderes para, em nome de todos os contratantes e na forma prevista no contrato:

- a) examinar os balancetes organizados pelos construtores, dos recebimentos e despesas do condomínio dos contratantes, aprová-los ou impugná-los, examinando a documentação respectiva;
- b) fiscalizar concorrências relativas às compras dos materiais necessários à obra ou aos serviços a ela pertinentes;
- c) contratar, em nome do condomínio, com qualquer condômino, modificações por ele solicitadas em sua respectiva unidade, a serem administradas pelo construtor, desde que não prejudiquem unidade de outro condômino e não estejam em desacordo com o parecer técnico do construtor;
- d) fiscalizar a arrecadação das contribuições destinadas à construção;
- e) exercer as demais obrigações inerentes a sua função representativa dos contratantes e fiscalizadora da construção e praticar todos os atos necessários ao funcionamento regular do condomínio.

Art. 62. Em toda publicidade ou propaganda escrita destinada a promover a venda de incorporação com construção pelo regime de administração em que conste preço, serão discriminados explicitamente o preço da fração ideal de terreno e o montante do orçamento atualizado do custo da construção na forma dos arts. 59 e 60, com indicação do mês a que se refere o dito orçamento e do tipo padronizado a que se vincule o mesmo.

§ 1.º As mesmas indicações deverão constar em todos os papéis utilizados para a realização da incorporação, tais como cartas, propostas, escrituras, contratos e documentos semelhantes.

§ 2.º Esta exigência será dispensada nos anúncios "classificados" dos jornais.

CAPÍTULO IV

Das Infrações

Art. 63. É lícito estipular no contrato, sem prejuízo de outras sanções, que a falta de pagamento, por parte do adquirente ou contratante, de 3 prestações do preço da construção, quer estabelecidas inicialmente, quer alteradas ou criadas posteriormente,

quando for o caso, depois de prévia notificação com o prazo de 10 dias para purgação da mora, implique na rescisão do contrato, conforme nele se fixar, ou que, na falta de pagamento, pelo débito respondem os direitos à respectiva fração ideal de terreno e à parte construída adicionada, na forma abaixo estabelecida, se outra forma não fixar o contrato.

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

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

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

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

§ 5.º Para os fins das medidas estipuladas neste artigo, a Comissão de Representantes ficará investida de mandato irrevogável, isento do imposto de selo, na vigência do contrato geral de construção da obra, com poderes necessários para, em nome do condômino inadimplente, efetuar as citadas transações, podendo para este fim fixar preços, ajustar condições, sub-rogar o arrematante nos direitos e obrigações decorrentes do contrato de construção e da quota de terreno e construção outorgar as competentes escrituras e contratos, receber preços, dar quitações; imitar o arrematante na posse do imóvel; transmitir domínio, direito e ação; responder pela evicção; receber citação, propor e variar de ações; e



também dos poderes ad iudicia, a serem subestabelecidos a advogado legalmente habilitado;

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

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

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

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

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

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

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

Pena: reclusão de um a quatro anos e multa de cinco a cinquenta vezes o maior salário mínimo legal vigente no País.

§ 1.º Incorrem na mesma pena:

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

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

§ 2.º O julgamento destes crimes será de competência de Juízo singular, aplicando-se os artigos 5.º, 6.º e 7.º da Lei n.º 1.521, de 26 de dezembro de 1951.

Art. 66. São contravenções relativas à economia popular, puníveis na forma do art. 10 da Lei n.º 1.521, de 26 de dezembro de 1951:

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

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

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

IV — vetado.

V — omitir o incorporador, no contrato, a indicação a que se refere o § 5.º do art. 55 desta Lei;

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

Pena: multa de 5 a 20 vezes o maior salário mínimo legal vigente no País.

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

regressivo sobre o incorporador, se as faltas cometidas lhe forem imputáveis.

CAPÍTULO V

Das Disposições Finais e Transitórias

§ 2.º Os contratos, no entanto, consignam exclusivamente as cláusulas, termo ou condições variáveis ou específicas.

§ 1.º As cláusulas comuns a todos os adquirentes não precisarão figurar expressamente nos respectivos contratos.

§ 2.º Os contratos no entanto, consignam obrigatoriamente que as partes contratantes, adotem e se comprometam a cumprir as cláusulas, termos e condições contratuais a que se refere o parágrafo anterior, sempre transcritas, verbo ad verbum no respectivo cartório ou ofício, mencionando, inclusive o número do livro e das folhas do competente registro.

§ 3.º Aos adquirentes, ao receberem os respectivos instrumentos, será obrigatoriamente entregue cópia impressa ou mimeografada, autenticada, do contrato-padrão, contendo as cláusulas, termos e condições referidas no § 1.º deste artigo.

§ 4.º Os cartórios de Registro de Imóveis, para os devidos efeitos, receberão dos incorporadores, autenticamente, o instrumento a que se refere o parágrafo anterior.

Art. 68. Os proprietários ou titulares de direito aquisitivo sobre as terras rurais ou os terrenos onde pretendam construir ou mandar construir habitações isoladas para aliená-las antes de concluídas, mediante pagamento do preço a prazo, deverão, previamente, satisfazer às exigências constantes no art. 32, ficando sujeitos ao regime instituído nesta Lei para os incorporadores, no que lhes for aplicável.

Art. 69. O Poder Executivo baixará, no prazo de 90 dias, regulamento sobre o registro no Registro de Imóveis (vetado).

Art. 70. A presente lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogados o Decreto n.º 5.481, de 25 de junho de 1928 e quaisquer disposições em contrário.

Brasília, 16 de dezembro de 1964; 143.º da Independência e 76.º da República. —
H. CASTELLO BRANCO — Milton Soares Campos.

MENSAGEM N.º 69, DE 1984, DO PODER EXECUTIVO

Excelentíssimos Senhores Membros do Congresso Nacional:

Nos termos do art. 51 da Constituição Federal, tenho a honra de submeter à ele-

vada deliberação de Vossas Excelências, acompanhado de Exposição de Motivos dos Senhores Ministros de Estado da Justiça e Secretário Executivo Orientador e Coordenador do Programa Nacional de Desburocratização, o anexo projeto de lei que "dispõe sobre os requisitos para a lavratura de escrituras públicas, e dá outras providências".

Brasília, 28 de fevereiro de 1984. — **João Figueiredo**.

EXPOSIÇÃO DE MOTIVOS N.º 620, DE 2 DE DEZEMBRO DE 1983, DOS SENHORES MINISTRO DE ESTADO DA JUSTIÇA E SECRETÁRIO EXECUTIVO ORIENTADOR E COORDENADOR DO PROGRAMA NACIONAL DE DESBUROCRATIZAÇÃO.

Excelentíssimo Senhor Presidente da República

Consoante as diretrizes do Programa Nacional de Desburocratização, temos a honra de submeter à consideração de Vossa Excelência anteprojeto de lei, que dispõe sobre a simplificação dos requisitos para a lavratura de escrituras públicas.

2. Até o advento da Emenda Constitucional n.º 7, de 13 de abril de 1977, a competência legislativa referente ao assunto era atribuída aos Estados, o que ensejava multiplicidade de procedimentos e de exigências de caráter formal, acarretando ônus e inconvenientes aos usuários de serviços notariais.

3. A Emenda Constitucional n.º 7, dando nova redação à alínea e do item XVII do art. 8.º da Constituição, outorgou competência à União para legislar sobre tabelionatos, abrindo ensejo a que se cogitasse do aperfeiçoamento e simplificação dos atos notariais, admitindo apenas que os Estados possam legislar supletivamente sobre o assunto, conforme estabeleceu o parágrafo único do referido artigo.

4. Com esse objetivo, e acolhendo, inclusive, sugestões oferecidas por tabeliães, foi elaborado o incluso anteprojeto de lei, cujo art. 1.º veda a exigência de documentos, que não os expressamente determinados por lei, para a lavratura de atos notariais e respectivo registro, inclusive quando se tratar de imóveis.

5. Destina-se a norma a impedir que, para atender a interesses de terceiros, os cartórios sejam obrigados a exigir dos interessados certidões e outros documentos, não previstos em lei, que oneram as partes envolvidas sem lhes trazer qualquer proveito. Propõe-se ainda, no § 1.º, a simples consig-





nação dos documentos apresentados, uma vez que o arquivamento desses documentos nos cartórios já é obrigatório por determinação das Corregedorias de Justiça. Não há necessidade, assim, da transcrição do inteiro teor das certidões, guias, alvarás e outros documentos. O § 3.º permite que o arquivamento de documentos, no cartório, se faça por cópia, conferida com o original pelo tabelião. No mesmo artigo, o § 2.º possibilita o registro da apresentação voluntária de documentos não exigidos para o ato, mas que as partes entendam conveniente que neste fiquem consignados.

6. Medida de grande alcance é a prevista no § 4.º do art. 1.º que unifica, para fins de lavratura de atos notariais, o prazo de validade das certidões e documentos exigidos em lei. Esse prazo será de, no mínimo, 180 (cento e oitenta) dias, contados da data de expedição do documento ou certidão.

7. O propósito do art. 2.º é permitir substancial economia de tempo e evitar erros de transcrição, que costumam dificultar o processo de registro, implicando na freqüente retificação do ato notarial.

Na convicção de que o anteprojeto de lei em anexo virá proporcionar benefícios a todos que se utilizam da lavratura de instrumentos públicos, temos a honra de submetê-lo a superior consideração de Vossa Excelência, renovando, nesta oportunidade, nossos protestos de profundo respeito. — **Ibrahim Abi-Ackel**, Ministro da Justiça — **João Geraldo Piquet Carneiro**, Secretário Executivo Orientador e Coordenador do Programa Nacional de Desburocratização.

PARECER DA COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA

I — Relatório

Na forma do art. 57 da Constituição Federal, o Poder Executivo submete à consideração do Congresso Nacional, através da Mensagem n.º 069/84, Projeto de Lei que, nesta Casa, tomou o n.º 3.014/84 dispondo sobre a simplificação dos requisitos exigidos para a lavratura de escrituras públicas.

A proposição é consequência da obediência às diretrizes do Programa Nacional de Desburocratização, objetivando beneficiar aqueles que se utilizam dos serviços notariais para a lavratura de instrumentos.

O artigo inicial do Projeto veda a exigência, para a lavratura de atos notariais e seu respectivo registro, de quaisquer documentos que não os expressamente previstos em lei. Os documentos referidos serão arquivados em cartório, por cópia, dis-

pensada sua transcrição, e terão validade pelo prazo de 180 dias (§§ 1.º, 2.º e 4.º). Idêntico procedimento será adotado quando a parte apresentar documento não exigido, embora pertinente, e pedir seu arquivamento (§ 3.º).

No caso de escritura pública que versar sobre imóvel urbano edificado sob o regime da Lei n.º 4.591, de 16 de dezembro de 1964, que "dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias", desde que registrado e matriculado no Registro de Imóveis, fica, na forma do art. 2.º, dispensada sua descrição e caracterização, mas o interessado deverá apresentar a certidão do registro ou matrícula contendo as informações.

A Exposição de Motivos que acompanha a Mensagem informa que as medidas adotadas são fruto, inclusive, de sugestões oferecidas por Tabeliães, e que se destina

"a impedir que, para atender a interesses de terceiros, os cartórios sejam obrigados a exigir dos interessados certidões e outros documentos não previstos em lei, que oneram as partes envolvidas sem lhes trazer qualquer benefício."

É o relatório.

II — Voto do Relator

Esta Comissão é competente para examinar o presente projeto de lei, seja sob os aspectos de sua constitucionalidade, juridicidade e técnica legislativa, ou, também, quanto ao mérito.

Estamos convictos, após bem examinar a proposição, de que ela se ajusta aos mandamentos constitucionais, não conflita com os princípios gerais do direito, além de estar vazada em boa técnica legislativa.

Quanto ao mérito, é de ser elogiada a iniciativa do Poder Executivo que, obediente às diretrizes do Programa Nacional de Desburocratização, e acolhendo sugestões oferecidas por Tabeliães, toma a decisão corporificada pelo Projeto.

Realmente, a proposição ora examinada, ao simplificar a lavratura dos atos notariais e seu respectivo registro, eliminando procedimentos burocráticos que encarecem e dificultam a formação do pretendido ato jurídico, vem ao encontro do interesse das partes e dos próprios titulares e funcionários das serventias.

Merece destaque e dispensa da transcrição, na escritura, dos documentos cuja apresentação é necessária, bastando sejam eles arquivados, por cópia, em cartório.



SUBSTITUTIVO

Dispõe sobre os requisitos para a lavratura de escrituras públicas e dá outras providências.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1.º É vedado exigir, para a lavratura de atos notariais e respectivo registro, inclusive quando se tratar de imóveis, a apresentação de certidões ou documentos outros que não os expressamente determinados por lei.

§ 1.º O tabelião consignará, no ato notarial, a apresentação ou exibição de documentos exigidos por lei, inclusive os referentes ao pagamento de tributos, especialmente os comprobatórios de quitação do imposto de transmissão e intervivos, dispensada a sua transcrição, e providenciará, a seguir, o apensamento de tais documentos aos traslados dos atos notariais praticados, ficando as cópias desses documentos arquivadas em cartório.

§ 2.º Quando qualquer das partes interessadas apresentar ou exibir documentos que, embora pertinentes, não estejam incluídos entre os exigíveis, de acordo com esse artigo, o tabelião, se a parte o solicitar, adotará o procedimento previsto no parágrafo anterior.

§ 3.º O arquivamento a que se refere o § 1.º poderá ser feito por cópia conferida com o original pelo tabelião.

§ 4.º Para os fins referidos neste artigo, as certidões ou documentos terão validade de, no mínimo 180 (cento e oitenta) dias, contados da sua expedição.

Art. 2.º É dispensada, na escritura pública que versar sobre imóvel urbano regularmente registrado ou matriculado no Registro de Imóveis, sua descrição e caracterização pormenorizada, desde que o interessado apresente certidão do registro ou matrícula contendo esses elementos, a qual ficará arquivada em cartório.

Parágrafo único. Na hipótese prevista neste artigo, o instrumento consignará, exclusivamente, o nome do logradouro, número do imóvel, bairro, cidade e Estado, bem como o número do correspondente registro ou matrícula no cartório do Registro de Imóveis.

Art. 3.º Esta Lei será aplicada, no que couber, aos casos em que o instrumento público recair sobre coisas ou bens cuja aquisição haja sido feita através de documento não sujeito à matrícula no Registro de Imóveis.

Outra medida acertada é a que unifica o prazo de validade das certidões e documentos exigidos em lei, fixando-o, no mínimo, em 180 dias.

Pode o Projeto, entretanto, a nosso ver, ser melhorado.

Por força do § 1.º do art. 1.º, o Tabelião certificará a apresentação dos documentos exigidos por lei e, em seguida, arquivá-los em cartório. Julgamos sejam melhor apensá-los ao traslado, ficando cópia em cartório para o respectivo arquivamento. É que, em o apensamento, a parte interessada se transformará, automaticamente, em fiscal do cumprimento da lei no que se refere a esta apresentação em que, de resto, se reflete o interesse da própria Fazenda Pública.

Igualmente, é de ser reparado o art. 2.º do Projeto. Ali, se dispensa fique, no corpo do instrumento público, pormenorizadamente caracterizado o imóvel urbano edificado sob o regime da Lei n.º 4.591, de 16 de dezembro de 1964. Dito diploma dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. Não vemos motivo para tratamento especial aos prédios construídos sob o regime da lei referida, deixando os demais, mesmo os regularmente matriculados no Registro de Imóveis ao desamparo da desburocratização. A todo e qualquer imóvel urbano, de situação regularizada no registro competente, devem ser aplicados os mandamentos da Lei em que se converterá o projeto. Se nele não usamos enquadrar os prédios rurais é porque nem sempre as exatas confrontações destes são facilmente fixadas com nitidez.

Também, somos de opinião que ao invés de ser, pelo Tabelião, certificada a existência da matrícula de que constem os dados caracterizadores do imóvel, mais seguro seria obrigá-lo a fazer inserir, na escritura, expressa referência a essa matrícula que, assim, ficará, em todos seus termos, fazendo parte integrante do Instrumento.

Pode acontecer recair um instrumento público sobre coisa cujo título de aquisição não esteja sujeito à matrícula no Registro de Imóveis. Neste caso, propomos que à escritura de alienação sejam aplicáveis, no que couberem, os dispositivos da Lei originária do presente Projeto.

Pelo exposto, e invocando os áureos suplementos dos ilustrados componentes do órgão técnico a que toca a palavra final sobre o Projeto, concluímos pela apresentação do substitutivo em anexo.

Sala da Comissão, 12 de abril de 1984. —
Hamilton Xavier.



Art. 4.º Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação.

Art. 5.º Revogam-se as disposições em contrário.

Sala da Comissão, 12 de abril de 1984. — **Hamilton Xavier.**

III — Parecer da Comissão

A Comissão de Constituição e Justiça, em reunião ordinária plenária realizada hoje, opinou unanimemente pela constitucionalidade, juridicidade, técnica legislativa e, no mérito, pela aprovação, com substitutivo, do Projeto de Lei n.º 3.014, de 1984, nos termos do parecer do relator.

Estiveram presentes os Senhores Deputados: Leorne Belém, Presidente; Gorgônio Neto e José Tavares, Vice-Presidente; Djalma Bessa, Gerson Peres, Hamilton Xavier, Guido Moesch, Joacil Pereira, Jorge Arbage, Júlio Martins, Mário Assad, Osvaldo Melo, Rondon Pacheco, Aluizio Campos, Arnaldo Maciel, Brabo de Carvalho, Elquisson Soares, Jorge Carone, Raimundo Leite, Raimundo Asfóra, Sérgio Murilo, Theodoro Mendes, Gomes da Silva, Valmor Giavarina, Walter Casanova, Matheus Schmidt e Ama-deu Geara.

Sala da Comissão, 12 de abril de 1984. — **Leorne Belém, Presidente — Hamilton Xavier, Relator.**

SUBSTITUTIVO ADOTADO PELA COMISSÃO

Dispõe sobre os requisitos para a lavratura de escrituras públicas e dá outras providências.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1.º É vedado exigir, para a lavratura de atos notariais e respectivo registro, inclusive quando se tratar de imóveis, a apresentação de certidões ou documentos outros que não os expressamente determinados por lei.

§ 1.º O tabelião consignará, no ato notarial, a apresentação ou exibição de documentos exigidos por lei, inclusive os referentes ao pagamento de tributos, especialmente os comprobatórios de quitação do imposto de transmissão e **inter vivos**, dispensada a sua transcrição, e providenciará, a seguir, o apensamento de tais documentos aos traslados dos atos notariais praticados, ficando as cópias desses documentos arquivadas em cartório.

§ 2.º Quando qualquer das partes interessadas apresentar ou exibir documentos que, embora pertinentes, não estejam incluídos

entre os exigíveis, de acordo com esse artigo, o tabelião, se a parte o solicitar, adotará o procedimento previsto no parágrafo anterior.

§ 3.º O arquivamento a que se refere o § 1.º poderá ser feito por cópia conferida com o original pelo tabelião.

§ 4.º Para os fins referidos neste artigo, as certidões ou documentos terão validade de, no mínimo, 180 (cento e oitenta) dias, contados da sua expedição.

Art. 2.º É dispensada, na escritura pública que versar sobre imóvel urbano regularmente registrado ou matriculado no Registro de Imóveis, sua descrição e caracterização pormenorizada, desde que o interessado apresente certidão do registro ou matrícula contendo esses elementos, a qual ficará arquivada em cartório.

Parágrafo único. Na hipótese prevista neste artigo, o instrumento consignará, exclusivamente, o nome do logradouro, número do imóvel, bairro, cidade e Estado, bem como o número do correspondente registro ou matrícula no cartório de Registro de Imóveis.

Art. 3.º Esta lei será aplicada, no couber, aos casos em que o instrumento público recair sobre coisas ou bens cuja aquisição haja sido feita através de documento não sujeito à matrícula no Registro de Imóveis.

Art. 4.º Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação.

Art. 5.º Revogam-se as disposições em contrário.

Sala da Comissão, 12 de abril de 1984. — **Leorne Belém, Presidente — Hamilton Xavier, Relator.**

EMENDAS OFERECIDAS EM PLENÁRIO

— N.º 1 —

Acrescente-se ao art. 2.º o seguinte parágrafo, que será o 2.º, passando o atual parágrafo único a § 1.º:

“Art. 2.º

§ 1.º

§ 2.º Para os fins do disposto no parágrafo único do art. 4.º da Lei n.º 4.591, de 16 de dezembro de 1964, com a redação que lhe foi dada pelo art. 1.º da Lei n.º 7.182, de 27 de março de 1984, considerar-se-á prova hábil de quitação a declaração feita pelo alienante ou seu procurador, sob as penas

da lei, a ser expressamente consignada no instrumento da alienação ou da transferência de direitos."

Justificação

Pretende-se com o dispositivo proposto evitar desnecessária complicação às transações reguladas pela Lei n.º 4.591, de 16 de dezembro de 1964. Na verdade, segundo a redação inicial do parágrafo único do art. 4.º da citada lei, o adquirente de uma unidade de edificação ou conjunto de edificações em condomínio respondia pelos débitos do alienante, em relação ao condomínio, inclusive multas. A recente Lei n.º 7.182, de 12 de março de 1984, alterou essa situação e fez depender a alienação ou transferência de direitos de prova de quitação do alienante para com o respectivo condomínio.

Não havendo a nova norma explicitado como seria feita essa prova, deixou a questão em aberto, originando inúmeras dúvidas e dificultando a realização das operações de compra e venda de unidades sujeitas ao regime da Lei n.º 4.591/64.

Para resolver essa situação sem alterar o objetivo da nova lei, que foi o de considerar o alienante responsável pelas obrigações para com o respectivo condomínio, a emenda estabelece que a declaração do alienante ou seu procurador, sob as penas da lei, expressamente consignada no instrumento de alienação ou transferência de direitos, constitua a prova de quitação daquelas obrigações.

Trata-se, assim, de aplicação do princípio de presunção da veracidade, que consiste em acreditar-se, até prova em contrário, que as pessoas estão dizendo a verdade. Este princípio esse consagrado, entre outras, pela Lei n.º 7.115, de 29 de agosto de 1983, que dispõe sobre prova documental. — **Jorge Arbage.**

— N.º 2 —

Incluem-se os seguintes dispositivos, numerados como arts. 3.º a 8.º, renumerando-se os arts. 3.º e 4.º do projeto como arts. 9.º e 10.º:

"Art. 3.º Fica instituído, junto ao Supremo Tribunal Federal, o Registro Central de Testamentos Públicos, suas Revogações, e dos Instrumentos de Aprovação de Testamentos Cerrados.

Art. 4.º Os tabeliães remeterão ao Supremo Tribunal Federal, através de ficha padronizada, informações sobre os testamentos públicos e autos de aprovação lavrados em seus livros de notas, contendo o nome, CPF e número da

carteira de identidade do testador, data do ato, natureza do ato, livro e folha em que foi lavrado.

Parágrafo único. As fichas, de que trata este artigo, serão encaminhadas ao Supremo Tribunal Federal pelos tabeliães de notas, dentro de 48 (quarenta e oito) horas da lavratura do respectivo ato.

Art. 5.º Dentro dos 120 (cento e vinte) dias seguintes ao da publicação desta Lei, os tabeliães promoverão levantamentos a partir do início do ano de 1965, de todos os testamentos públicos e autos de aprovação de testamentos cerrados, em seus livros de notas, para fins do procedimento previsto no art. 4.º e seu parágrafo único.

Art. 6.º O Supremo Tribunal Federal, através de livro protocolo denominado "Protocolo para o Registro Central de Testamentos" ou de fichas, ou por sistema de processamento eletrônico de dados, promoverá o registro centralizado dos testamentos públicos e cerrados ocorridos no País, que lhe forem comunicados, de acordo com o procedimento previsto no art. 4.º e seu parágrafo único, para fins do disposto no art. 7.º

Art. 7.º Não haverá processo de abertura de sucessão em juízo, sem a certidão positiva ou negativa, fornecida pelo Supremo Tribunal Federal, da existência de testamento.

Art. 8.º O Supremo Tribunal Federal baixará instruções para a efetiva aplicação do disposto nos arts. 3.º a 7.º desta Lei, no prazo de 90 (noventa) dias de sua publicação."

Justificação

A sucessão, no questionado ramo do direito civil, tem como pressuposto, do ponto de vista subjetivo, a morte do autor da herança. Depois desse evento, em que o antes titular da relação jurídica passa a denominar-se de **de cujus hereditatis agitur**, o herdeiro torna-se titular, sucedendo ao defunto, tomando-lhe o lugar e convertendo-se, assim, no sujeito de todas as relações jurídicas que antes àquele pertenciam.

Mas, a ordem da vocação hereditária encontra-se subordinada a disposições legais e limitada às disposições de última vontade do **de cujus**. Nesse sentido, herdamos a influência do direito romano, e os romanos tinham verdadeiro horror pela morte sem testamento.





É o nosso Código Civil que preceitua que, se houver testamento, acatar-se-á a vontade do **de cujus** (art. 1.573), embora, se ele tem herdeiros necessários (art. 1.721), só poderá dispor da metade de seu bens (quota disponível), porque a outra metade (legítima), de direito pertence aos herdeiros legítimos.

A criação de um Registro Central de Testamentos Públicos, suas Revogações, e dos Instrumentos de Aprovação de Testamentos Cerrados, junto ao Supremo Tribunal Federal, justifica-se por ser a única medida capaz de dar segurança ao cumprimento dos atos de última vontade do **de cujus**.

Não há como negar a necessidade de um registro central de testamentos, diante da irreverência aos mortos ocorrendo em nosso País, onde, costumeiramente, não são cumpridas as disposições de última vontade do **de cujus**, de forma dolosa ou culposa, pelos seus herdeiros em sucessão legítima, as mais das vezes fruto da ganância e da cobiça dos que querem enriquecer facilmente, mesmo em flagrante desrespeito à memória dos seus ascendentes e progenitores.

Há, inelutavelmente, inventários e arrolamentos que se processam sem que se tenha notícia do destino do testamento feito pelo **de cujus**, que deveria incidir na transmissão da herança. Por sua vez, a mudança de domicílio, fato muito comum em nosso País, vem ensejando o desconhecimento de testamentos lavrados, ou com autos de aprovação lavrados junto a oficiais públicos de outras cidades e até Estados, ou seja, longe do foro competente para o inventário, fato que deixará de acontecer com a sistemática ora proposta, tendo em vista a obrigatoriedade da certidão negativa ou positiva da existência de testamento, passada pelo STF, antes do início do processo de inventário, o que, por outro lado, fará cumprir a lei quanto à abertura da sucessão (art. 1.572 do Código Civil).

Sala das Sessões, de de 1984.
— Cunha Bueno.

— N.º 3 —

Renumerando-se como arts. 4.º e 5.º as disposições constantes dos arts. 3.º e 4.º do projeto, dê-se ao art. 3.º a seguinte redação:

“Art. 3.º Na comarca servida por mais de um tabelião, o cargo de Oficial do Registro de Imóveis, quando acumulado por tabelião de outro ofício, será

exercido por todos os tabeliães em caráter de rodízio anual.”

Justificação

A presente Emenda visa reparar uma injustiça que há longo tempo vem sendo praticada, mormente nas comarcas interiores, prejudicando tabeliães que não caíam nas graças políticas locais.

Com efeito, é comum fazer-se acumular o cargo de Oficial de Registro de Imóveis com o de outros ofícios, estabelecendo-se uma disparidade muito grande no volume de emolumentos percebido pelos tabeliães de uma mesma comarca, favorecendo aquele que for aquinhoadado com a acumulação praticamente vitalícia.

Assim, para corrigir tal injustiça, propomos que nesses casos, o cargo de Oficial de Registro de Imóveis passe a ser exercido em caráter de rodízio anual, dando oportunidade a todos os oficiais de exercê-lo cumulativamente com os seus próprios.

Sala das Sessões, 28 de março de 1984. —
José Carlos Teixeira.

— N.º 4 —

Dê-se ao § 4.º do art. 1.º do Substitutivo oferecido pela Comissão de Justiça ao projeto a seguinte redação:

“Art. 1.º

§ 4.º Para os fins referidos neste artigo, as certidões ou documentos dele constantes terão validade de, no mínimo, 180 (cento e oitenta) dias, contados da sua expedição.”

Sala das Sessões, 17 de maio de 1984. —
Nilson Gibson.

**PARECER DA COMISSÃO DE
CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA**

I — Relatório

Por força de Emendas apresentadas em Plenário volta a esta Comissão o Projeto de Lei n.º 3.014-A, de 1984.

A primeira, de autoria do nobre Deputado Jorge Arbage pretende introduzir um parágrafo ao art. 2.º do Substitutivo, para o fim de considerar prova hábil de quitação dos débitos do alienante em relação ao condomínio, a declaração feita por este ou seu procurador, sob as penas de lei.

A segunda, apresentada pelo ilustre Parlamentar Deputado Cunha Bueno cria, junto no Supremo Tribunal Federal, o Registro



Central de Testamentos Públicos, suas revogações, e dos Instrumentos de Aprovação de Testamentos Cerrados, com a finalidade de controlar e registrar a elaboração e cumprimento dos testamentos públicos e cerrados ocorridos no Brasil.

A terceira, articulada pelo Sr. Deputado José Carlos Teixeira, pretende estabelecer que "na comarca servida por mais de um tabelião, o cargo de Oficial do Registro de Imóveis, quando acumulado por tabelião de outro ofício, será por todos os tabeliões em caráter de rodízio anual".

Finalmente a quarta e última, apresentada pelo Sr. Deputado Nilson Gibson, pretende estabelecer tenham as certidões e documentos constantes do artigo primeiro do substitutivo validade de, no mínimo, 180 (cento e oitenta) dias, contados da expedição.

II — Voto do Relator

A primeira das Emendas, tem sentido desburocratizante diminuindo a formalização das responsabilidades do alienante, sem, contudo — pelo menos, a nosso ver — trazer insegurança as partes contratantes. Somos pela sua aprovação.

A segunda das Emendas, ao revés, pretende introduzir um órgão e respectivo serviços que tenderia a congestionar e burocratizar o procedimento de feitura e cumprimento dos testamentos; de se lembrar, por pertinente, que existe o Instituto da Corregedoria dos Cartórios, destinados a apurar as irregularidades que, eventualmente, ocorram em seus serviços. Em nosso entendimento, é de ser rejeitada.

A Emenda do Deputado José Carlos Teixeira, tende, realmente, a corrigir a injustiça que ocorre pela impossibilidade de dar-se a todos os tabeliões igual oportunidade do exercício cumulativo. Somos pela sua rejeição.

Por fim a Emenda do Deputado Nilson Gibson especifica melhor os documentos cujo prazo mínimo de validade será de 180

(cento e oitenta) dias, tendo por isso mesmo um grande alcance prático, todavia consideramo-la prejudicada porque o que nela se pretende já se encontra estabelecido pelo § 4.º do art. 1.º do Substitutivo aprovado nesta Comissão.

Concluindo, entendemos satisfeitos os requisitos de constitucionalidade, juridicidade e boa técnica legislativa, mas, pelas razões expostas nosso Parecer é no sentido de ser acolhida a Emenda n.º 1 de que é autor o Sr. Deputado Jorge Abarge, a de n.º 4, da autoria do Sr. Deputado Nilson Gibson, temo-la por prejudicada e opinamos pela rejeição das de n.ºs 2 e 3, não sem antes louvar as mentorias intenções que nortearam a iniciativa de seus autores, os preclaros Srs. Deputados Cunha Bueno e José Carlos Teixeira.

Sala da Comissão, 30 de outubro de 1984.
— **Hamilton Xavier**, Relator.

III — Parecer da Comissão

A Comissão de Constituição e Justiça, em reunião plenária realizada hoje, ao apreciar as Emendas oferecidas em Plenário ao Projeto de Lei n.º 3.014-A/84, opinou, unanimemente, pela constitucionalidade, juridicidade, técnica legislativa e, no mérito, pela aprovação da Emenda n.º 1, rejeição das de n.ºs 2 e 3 e prejudicialidade da de n.º 4, nos termos do parecer do Relator.

Estiveram presentes os Senhores Deputados: Leorne Belém, Presidente; Gorgônio Neto, Vice-Presidente; Afrísio Vieira Lima, Djalma Bessa, Ernani Satyro, Hamilton Xavier, Gerson Peres, Jorge Arbage, Nilson Gibson, Osvaldo Melo, Brabo de Carvalho, Djalma Falcão, Egídio Ferreira Lima, João Gilberto, José Melo, Pimenta da Veiga, Raimundo Leite, Matheus Schmidt, José Genoino, Arthur Virgílio Neto, Francisco Amaral, Jorge Medauar, Tobias Alves, Nadyr Rossetti e Wagner Lago.

Sala da Comissão, 30 de outubro de 1984.
— **Leorne Belém**, Presidente — **Hamilton Xavier**, Relator.



Ata. Em 23.11.84.

**CÂMARA DOS DEPUTADOS
COMISSÃO DE REDAÇÃO**

PROJETO DE LEI nº 3.014-B, de 1984
REDAÇÃO FINAL DO PROJETO DE LEI nº 3.014-C, de 1984



Dispõe sobre os requisitos para a lavratura de escrituras públicas e dá outras providências.

O CONGRESSO NACIONAL decreta:

Art. 1º - Fica vedado exigir, para a lavratura de atos notariais e respectivo registro, inclusive quando se tratar de imóveis, a apresentação de certidões ou documentos outros que não os expressamente determinados por lei.

§ 1º - O tabelião consignará, no ato notarial, a apresentação ou exibição de documentos exigidos por lei, inclusive os referentes ao pagamento de tributos, especialmente os com probatórios de quitação do imposto de transmissão e **inter vivos**, dispensada a sua transcrição, e providenciará, a seguir, o apensamento de tais documentos aos traslados dos atos notariais praticados, ficando cópias arquivadas em cartório.

§ 2º - Quando qualquer das partes interessadas apresentar ou exibir documentos que, embora pertinentes, não estejam incluídos entre os exigíveis, de acordo com este artigo, o tabelião, se a parte o solicitar, adotará o procedimento previsto no parágrafo anterior.

§ 3º - O arquivamento a que se refere o § 1º deste artigo poderá ser feito por cópia conferida com o original pelo tabelião.

§ 4º - Para os fins referidos neste artigo, as certidões ou os documentos dele constantes terão validade de, no mínimo, 180 (cento e oitenta) dias, contados da sua expedi-



CÂMARA DOS DEPUTADOS
COMISSÃO DE REDAÇÃO



ção.

Art. 2º - Fica dispensada, na escritura pública que versar sobre imóvel urbano regularmente registrado ou matriculado no Registro de Imóveis, sua descrição e caracterização pormenorizada, desde que o interessado apresente certidão do registro ou matrícula contendo esses elementos, a qual ficará arquivada em cartório.

§ 1º - Na hipótese prevista neste artigo, o instrumento consignará, exclusivamente, o nome do logradouro, o número do imóvel, o bairro, a cidade e o Estado, bem como o número do correspondente registro ou matrícula no Cartório de Registro de Imóveis.

§ 2º - Para os fins do disposto no parágrafo único do art. 4º da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, com a redação que lhe foi dada pelo art. 1º da Lei nº 7.182, de 27 de março de 1984, considerar-se-á prova hábil de quitação a declaração feita pelo alienante ou seu procurador, sob as penas da lei, a ser expressamente consignada no instrumento da alienação ou da transferência de direitos.

Art. 3º - Esta lei será aplicada, no que couber, aos casos em que o instrumento público recair sobre coisas ou bens cuja aquisição haja sido feita através de documento não sujeito a matrícula no Registro de Imóveis.

Art. 4º - Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 5º - Revogam-se as disposições em contrário.

COMISSÃO DE REDAÇÃO, 26 de novembro de 1984.

Presidente

Relator



Brasília, 27 de novembro de 1984.

Nº 1555
Encaminha Projeto de Lei
Nº 3.014-B, de 1984.

Senhor Secretário,

Tenho a honra de enviar a Vossa Excelência, nos termos do Art. 134 do Regimento Comum, o Projeto de Lei nº 3.014-B, de 1984, que "dispõe sobre os requisitos para a lavratura de escrituras e dá outras providências", apreciado pela Câmara dos Deputados, nos termos do Art. 51 da Constituição Federal.

Aproveito a oportunidade para renovar a Vossa Excelência os protestos da minha alta estima e mais distinta consideração.


FERNANDO LYRA
Primeiro Secretário

A Sua Excelência o Senhor
Senador HENRIQUE SANTILLO
DD. Primeiro Secretário do Senado Federal

EMENTA

Dispõe sobre os requisitos para a lavratura de escrituras públicas e dá outras providências.
(com a simplificação dos requisitos, proibindo a exigência de documentos, que não os expressamente determinados em lei, para a lavratura de ato notarial, eliminando a transcrição do inteiro teor das certidões, guias e alvarás, permitindo o arquivamento por cópia de documentos e fixando em 180 dias o prazo mínimo de validade das certidões e documentos, com o objetivo de reduzir as custas judiciais).

ANDAMENTO

AVISO Nº 094-SUPAR/84

PROTOCOLO Nº 000016 - 29.02.84

MESA

Despacho: À Comissão de Constituição e Justiça.

PLENÁRIO

14.03.84

É lido e vai a imprimir.

DCN 15.03.84, pág. 318, col. 02.

COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA

19.03.84

Distribuído ao relator, Dep. HAMILTON XAVIER.

DCN

COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA

12.04.84

Aprovado unanimemente parecer do relator, Dep. HAMILTON XAVIER, pela constitucionalidade, juridicidade, técnica legislativa e, no mérito, pela aprovação, com substitutivo.

DCN 16.06.84, pag. 5935, col. 01.

PODER EXECUTIVO
(MENSAGEM Nº 069/84)

Sancionado ou promulgado

Publicado no Diário Oficial de

Vetado

Razões do veto-publicadas no



ANDAMENTO

PRONTO PARA A ORDEM DO DIA

03.05.84 É lido e vai a imprimir, tendo parecer, da Comissão de Constituição e Justiça, pela constitucionalidade, juridicidade, técnica legislativa e, no mérito, pela aprovação, com Substitutivo.
(PL. 3.014-A/84)

DCN 04.05.84, pág. 2873, col. 01

PLENÁRIO

14.05.84 O Sr. Presidente anuncia a discussão única.
Há requerimento de adiamento da discussão do projeto por 10 sessões, que deixa de ser apreciado por FALTA DE QUORUM.

DCN 15.05.84, pág. 3509, col. 01

PLENÁRIO

15.05.84 Adiada a votação do requerimento de adiamento por FALTA DE QUORUM.

DCN 16.05.84, pág. 3627, col. 03

PLENÁRIO

16.05.84 Adiada a votação do requerimento de adiamento por FALTA DE QUORUM.

DCN 17.05.84, pág. 3751, col. 03

PLENÁRIO

17.05.84 O Sr. Presidente anuncia a Discussão única.
Encerrada a Discussão.

Apresentação de 04 Emendas pelos Dep. JORGE ARBAGE; CUNHA BUENO, JOSÉ CARLOS TEIXEIRA e NILSON GIBSON.
Volta à CCJ.

DCN 18.05.84, pág. 3888, col. 01

COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA (EMENDAS DE PLENÁRIO)

30.05.84 Distribuído ao relator, Dep. HAMILTON XAVIER.

DCN 09.06.84, pag. 5400, col. 01.

COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA (Emendas de Plenário)

30.10.84 Aprovado unanimemente o parecer do relator, Dep. HAMILTON XAVIER, pela constitucionalidade, juridicidade, técnica legislativa e, no mérito, pela aprovação da emenda nº 01, rejeição das de nºs 02 e 03 e prejudicialidade da de nº 04.

DCN

Continua ...



E M E N T A

C o n t i n u a ç ã o

A N D A M E N T O

Sancionado ou promulgado

Publicado no Diário Oficial de

Vetado

Razões do veto-publicadas no

13.11.84

PRONTO PARA A ORDEM DO DIA

É lido e vai a imprimir, tendo parecer: da Comissão de Constituição e Justiça, pela constitucionalidade, juridicidade, técnica legislativa e, no mérito, pela aprovação, com substitutivo. PARECER ÀS EMENDAS DE PLENÁRIO: da Comissão de Constituição e Justiça, pela constitucionalidade, juridicidade, técnica legislativa e, no mérito, pela aprovação da emenda nº 01, rejeição das de nº 02 e 03 e, prejudicialidade da de nº 04.

(PL. 3.014-B/84)

DCN 14.11.84, pág. 14067, col. 03

19.11.84

PLENÁRIO

O Sr. Presidente anuncia a Votação em Discussão Única.
Adiada a votação por FALTA DE QUORUM.

DCN

21.11.84

PLENÁRIO

O Sr. Presidente anuncia a Votação em Discussão Única.

Em votação o Substitutivo da CCJ: PDS = SIM; PMDB = SIM; PDT = SIM; PTB = SIM;

PT = NÃO - APROVADO

Em votação a Emenda nº 01 de Plenário: PDS = SIM; PMDB = SIM; PDT = SIM; PTB = SIM;

PT = NÃO - APROVADA

Em votação a Emenda nº 04 de Plenário: PDS = SIM; PMDB = SIM; PDT = SIM; PTB = SIM;

PT = NÃO - APROVADA.

Prejudicados: o projeto e as Emendas 02 e 03 de Plenário.

Vai a Redação Final.

DCN



ANDAMENTO

COMISSÃO DE REDAÇÃO

26.11.84 Aprovada unanimemente a Redação Final oferecida pelo relator, Dep. FRANCISCO ROLLEMBERG.
DCN

PLENÁRIO

27.11.84 Aprovada a Redação Final.
Vai ao Senado Federal.
(PL. 3.014-C/84).

DCN

27.11.84. AO SENADO FEDERAL, PELO OF. 1055





Aviso nº 900-SUPAR.

Em 18 de dezembro de 1985.

Excelentíssimo Senhor Primeiro Secretário:

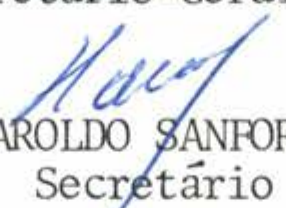
Tenho a honra de encaminhar a essa Secretaria a Mensagem com a qual o Excelentíssimo Senhor Presidente da República restitui dois autógrafos do texto que se converteu na Lei nº 7.433, de 18 de dezembro de 1985.

Aproveito a oportunidade para renovar a Vossa Excelência protestos de elevada estima e consideração.


JOSE HUGO CASTELO BRANCO
Ministro Chefe do Gabinete Civil

PRIMEIRA SECRETARIA

Em 19/12/85. Ao Senhor Secretário-Geral da Mesa.


Deputado HAROLDO SANFORD
Primeiro Secretário

A Sua Excelência o Senhor
Deputado HAROLDO SANFORD
DD. Primeiro Secretário da Câmara dos Deputados
BRASÍLIA-DF.

Ciente. Encarrego um dos autôgrafos ao
Senado Federal. Aguardo. Em 26.12.85.

[Handwritten signature]



MENSAGEM Nº 679

EXCELENTÍSSIMO SENHOR PRESIDENTE DA CÂMARA DOS DEPUTADOS:

Tenho a honra de comunicar a Vossa Excelência que acabo de sancionar o projeto de lei que "dispõe sobre os requisitos para a lavratura de escrituras públicas, e dá outras providências". Para o arquivo do Congresso Nacional, restituo, nesta oportunidade, dois autôgrafos do texto ora convertido na Lei nº 7.433, de 18 de dezembro de 1985.

Brasília, em 18 de dezembro de 1985.

[Handwritten signature]



LEI Nº 7.433, de 18 de dezembro de 1985.

Dispõe sobre os requisitos para a lavratura de escrituras públicas, e dá outras providências.

O P R E S I D E N T E D A R E P U B L I C A

Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º - Na lavratura de atos notariais, inclusive os relativos a imóveis, além dos documentos de identificação das partes, somente serão apresentados os documentos expressamente determinados nesta Lei.

§ 1º - O disposto nesta Lei se estende, onde couber, ao instrumento particular a que se refere o art. 61, da Lei nº 4.380, de 21 de agosto de 1964, modificada pela Lei nº 5.049, de 29 de junho de 1966.

§ 2º - O Tabelião consignará no ato notarial, a apresentação do documento comprobatório do pagamento do Imposto de Transmissão inter vivos, as certidões fiscais, feitos ajuizados, e ônus reais, ficando dispensada sua transcrição.

§ 3º - Obriga-se o Tabelião a manter, em Cartório, os documentos e certidões de que trata o parágrafo anterior, no original ou em cópias autenticadas.



Art. 2º - Ficam dispensados, na escritura pública de imóveis urbanos, sua descrição e caracterização, desde que constem, estes elementos, da certidão do Cartório do Registro de Imóveis.

§ 1º - Na hipótese prevista neste artigo, o instrumento consignará exclusivamente o número do registro ou matrícula no Registro de Imóveis, sua completa localização, logradouro, número, bairro, cidade, Estado e os documentos e certidões constantes do § 2º do art. 1º desta mesma Lei.

§ 2º - Para os fins do disposto no parágrafo único do art. 4º da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, modificada pela Lei nº 7.182, de 27 de março de 1984, considerar-se-á prova de quitação a declaração feita pelo alienante ou seu procurador, sob as penas da Lei, a ser expressamente consignada nos instrumentos de alienação ou de transferência de direitos.

Art. 3º - Esta Lei será aplicada, no que couber, aos casos em que o instrumento público recair sobre coisas ou bens cuja aquisição haja sido feita através de documento não sujeito a matrícula no Registro de Imóveis.

Art. 4º - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 5º - Revogam-se as disposições em contrário.

Brasília, em 18 de dezembro de 1985;
164º da Independência e 97º da República.

Luiz Tarney



Sancionado em 18.12.85

1/11/1986

Dispõe sobre os requisitos para a lavratura de escrituras públicas, e dá outras providências.

O CONGRESSO NACIONAL decreta:

Art. 1º - Na lavratura de atos notariais, inclusive os relativos a imóveis, além dos documentos de identificação das partes, somente serão apresentados os documentos expressamente determinados nesta lei.

§ 1º - O disposto nesta lei se estende, onde couber, ao instrumento particular a que se refere o art. 61, da Lei nº 4.380, de 21 de agosto de 1964, modificada pela Lei nº 5.049, de 29 de junho de 1966.

§ 2º - O Tabelião consignará no ato notarial, a apresentação do documento comprobatório do pagamento do Imposto de Transmissão inter vivos, as certidões fiscais, feitos ajuizados, e ônus reais, ficando dispensada sua transcrição.

§ 3º - Obriga-se o Tabelião a manter, em Cartório, os documentos e certidões de que trata o parágrafo anterior, no original ou em cópias autenticadas.

Art. 2º - Ficam dispensados, na escritura pública de imóveis urbanos, sua descrição e caracterização, desde que constem, estes elementos, da certidão do Cartório do Registro de Imóveis.

§ 1º - Na hipótese prevista neste artigo, o instrumento consignará exclusivamente o número do registro ou matrícula no Registro de Imóveis, sua completa localização, logradouro, número, bairro, cidade, Estado e os documentos e certidões constantes do § 2º do art. 1º desta mesma lei.



2.

§ 2º - Para os fins do disposto no parágrafo único do art. 4º da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, modificada pela Lei nº 7.182, de 27 de março de 1984, considerar-se-á prova de quitação a declaração feita pelo alienante ou seu procurador, sob as penas da Lei, a ser expressamente consignada nos instrumentos de alienação ou de transferência de direitos.

Art. 3º - Esta lei será aplicada, no que couber, aos casos em que o instrumento público recair sobre coisas ou bens cuja aquisição haja sido feita através de documento não sujeito a matrícula no Registro de Imóveis.

Art. 4º - Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 5º - Revogam-se as disposições em contrário.

CÂMARA DOS DEPUTADOS, em 28 de novembro de 1985.



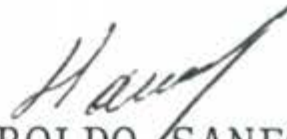
Ofício SGM 006

Brasília, 06 de março de 1986.

Senhor Secretário,

Tenho a honra de encaminhar a Vossa Excelência, um autógrafo do Projeto de Lei nº 3.014/84, que dispõe sobre os requisitos para a lavratura de escrituras públicas, e dá outras providências", sancionado pelo Excelentíssimo Senhor Presidente da República.

Aproveito a oportunidade para renovar a Vossa Excelência protestos de apreço.


HAROLDO SANFORD
Primeiro Secretário

A Sua Excelência o Senhor
Senador ENÉAS FARIA
Primeiro Secretário do Senado Federal

bj1/.



Brasília, 28 de novembro de 1985.

Nº 752

Comunica remessa do Projeto de
Lei nº 3.014-F, de 1984, à san-
ção.

Senhor Secretário,

Tenho a honra de comunicar a Vossa Excelência, a fim de que se digne levar ao conhecimento do Senado Federal, que a Câmara dos Deputados aprovou o substitutivo dessa Casa do Congresso Nacional ao Projeto de Lei nº 3.014-F, de 1984, que "dispõe sobre os requisitos para a lavratura de escrituras públicas, e dá outras providências", submetido à consideração do Congresso Nacional nos termos do Art. 51 da Constituição Federal.

Outrossim, informo a Vossa Excelência que a referida proposição foi, nesta data, enviada à sanção.

Aproveito a oportunidade para renovar a Vossa Excelência os protestos da minha alta estima e distinta consideração.

EPITÁCIO CAFETEIRA

Terceiro Secretário, no exercício
da Primeira Secretaria

A Sua Excelência o Senhor
Senador ENÉAS FARIA
DD. Primeiro Secretário do Senado Federal
N E S T A

jb/.



MENSAGEM Nº 33/85

EXCELENTÍSSIMO SENHOR PRESIDENTE DA REPÚBLICA

O PRESIDENTE DA CÂMARA DOS DEPUTADOS tem a honra de enviar a Vossa Excelência, para os fins constitucionais, o incluso Projeto de Lei, que "dispõe sobre os requisitos para a lavratura de escrituras públicas, e dá outras providências", submetido à apreciação do Congresso Nacional nos termos do Art. 51 da Constituição Federal.

CÂMARA DOS DEPUTADOS, EM 28 DE NOVEMBRO DE 1985.



SENADO FEDERAL

PARECER

N.º 200/1984

DA COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA, sobre o Projeto de Lei da Câmara nº 235, de 1984 (nº 3.014-B na Câmara dos Deputados), que "dispõe sobre os requisitos para a lavratura de escrituras públicas e dá outras providências".

R E L A T O R: Senador HÉLIO GUEIROS

O Projeto de Lei em exame, de iniciativa do Poder Executivo, estabelece as condições necessárias à lavratura das escrituras públicas, uniformizando os procedimentos que antes da Emenda Constitucional nº 7, de 13 de abril de 1977 eram disciplinados pelos Estados.

Em sua tramitação normal a Proposição teve sua discussão iniciada pela Câmara dos Deputados, onde, após análise e aceitação pela Comissão de Constituição e Justiça, logrou aprovação.

Encaminhado, agora, a esta Comissão, cabe-nos um pronunciamento sobre o seu mérito, na forma do que estabelece o art. 100 do Regimento Interno.

A matéria, sem dúvida, reveste-se de oportunidade e conveniência, pois não se pode conceber que, para um ato formal como a escritura pública, se adotem procedimentos e exigências diversificadas, sob pena de serem desvirtuados o sentido e as garantias que o mesmo objetiva definir.

Entretanto, a eliminação das certidões negativas comprobatórias de feitos ajuizados, pode trazer danos irreparáveis a uma transação imobiliária.





O desconhecimento da existência de um feito ajuizado contra o vendedor, que tanto pode ser uma ação de execução (que gera penhora ou arresto) quanto uma grave indisponibilidade de bens, prevista na Lei 6.024 de 13.03.74, que trata da Liquidação e Intervenção de Instituições Financeiras determinadas pelo Banco Central ou Ministério da Fazenda, levará por certo o adquirente a enormes e provavelmente insolúveis prejuízos. Acrescente-se o fato de que facilitará transações fraudulentas, como as transferências de bens de falidos e interditos.

A Lei Federal tem como princípio a uniformização da Legislação.

O artigo 1º do projeto em apreço determina que:

"Fica vedado exigir, para a lavratura de atos notariais e respectivo registro, inclusive quando se tratar de imóveis, a apresentação de certidões ou documentos outros que não os expressamente determinados por lei."

Tendo em vista que a Legislação quanto à matéria não é uniforme nos diversos Estados da Federação, e que em alguns, os atos notariais são regulados por portarias das Cooregedorias de Justiça e, nas comarcas de menor porte, até mesmo por instruções do Juiz da Comarca que determinam ou facultam a apresentação de documentos para a lavratura de tais atos, teríamos uma enorme divergência de Estado para Estado.

Mais grave ainda seria, o Legislador se utilizar da expressão "FICA VEDADO", cerceando o direito do adquirente de se proteger de um possível dano material, através do conhecimento prévio de um ato jurídico impeditivo de uma transferência patrimonial.

Além do problema que representaria para os adquirentes de imóveis, o desconhecimento de feitos ajuizados envolvendo ou o vendedor ou o imóvel, tais como interdições, penhoras, sequestros, arrestos, indisponibilidades e vários outros, o projeto cria uma nova exigência totalmente desnecessária.

O § 4º do artigo 1º da Mensagem, determina a validade de uma certidão em 180 dias. Inexplicável tal determinação, pois uma certidão é SEMPRE cópia de um registro público, ETERNA por definição, retratando perenemente um dado momento certificado. Determini



nar 180 dias de validade para tal documento é obrigar o usuário a requerer nova certidão 6 (seis) meses depois, para certificar a mesma coisa, burocratizando e gerando uma exigência inútil e onerosa.

A legislação citada na exposição de motivos, a Lei nº 4.591 de 16 de dezembro de 1964, que dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias, nada tem a ver com a matéria de que trata o Projeto de Lei.

Pelos motivos expostos, a Mensagem nº 69/84 do Poder Executivo, projeto de Lei nº 3.014-B, de 1984, ora em tramitação no Senado Federal sob o nº 235 de 1984, somente dará uma uniformização aos requisitos para a lavratura de escrituras públicas, se for modificado em sua redação, para permitir correção em sua forma legislativa, e nas falhas e omissões quanto às normas nele instituídas.

No intuito de ver sancionada a mensagem oriunda do Ministério da Desburocratização, e paralelamente obter um aprimoramento radical do projeto, apresentamos o seguinte Substitutivo, que uniformiza a legislação a nível nacional no que tange a lavratura dos atos notariais.

EMENDA Nº 1-CCJ
(SUBSTITUTIVO)

Ao Projeto de Lei da Câmara nº 235, de 1984.

Dispõe sobre os requisitos para a lavratura de escrituras públicas, e dá outras providências.

O CONGRESSO NACIONAL DECRETA:

Art. 1º - Na lavratura de atos notariais, inclusive os relativos a imóveis, além dos documentos de identificação das partes, somente serão apresentados os documentos expressamente determinados nesta lei.



§ 1º - O disposto nesta lei se estende, onde couber, ao instrumento particular a que se refere o art. 61 da Lei 4.380/64, com inclusão do § 5º pela Lei 5.049 de 29.06.66.

§ 2º - O tabelião consignará no ato notarial, a apresentação do documento comprobatório do pagamento do Imposto de Transmissão intervivos, as certidões fiscais, feitos ajuizados, e ônus reais, ficando dispensada sua transcrição.

§ 3º - Obriga-se o Tabelião a manter em Cartório os documentos e certidões de que trata o § anterior, no original ou em cópias autenticadas.

Art. 2º - Ficam dispensados na escritura pública de imóveis urbanos sua descrição e caracterização desde que constem estes elementos da certidão do Cartório do Registro de Imóveis.

§ 1º - Na hipótese prevista neste artigo, o instrumento consignará exclusivamente o número do registro ou matrícula do Registro de Imóveis sua completa localização, logradouro, número, bairro, cidade, Estado e os documentos e certidões constantes do § 2º e do Art. 1º desta mesma lei.

§ 2º - Para os fins do disposto no Parágrafo Único do art. 4º da Lei 4.591 de 16.12.1964, com redação do art. 1º da Lei 7.182 de 27.03.1984, considerar-se-á prova de quitação a declaração feita pelo alienante ou seu procurador, sob as penas da Lei, a ser expressamente consignada nos instrumentos de alienação ou de transferência de direitos.



Art. 3º - Esta lei será aplicada, no que couber, aos casos em que o instrumento público recair sobre coisas ou bens cuja aquisição haja sido feita através de documento não sujeito a matrícula no Registro de Imóveis.

Art. 4º - Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 5º - Revogam-se as disposições em contrário.

SALA DAS COMISSÕES, em de de 1985.

PRESIDENTE.

RELATOR.



REQUERIMENTO Nº 40 DE 1985

Requeremos urgência, nos termos do art. 371, alínea "b" do Regimento Interno, para o Projeto de Lei da Câmara nº 235, de 1984 (nº 3.014/85, na Casa de origem), de iniciativa do Senhor Presidente da República, que dispõe sobre os requisitos para a lavratura de escrituras públicas, e dá outras providências.

MURILO BADARO
HELIO GUEIROS
NIVALDO MACHADO

Sala das Sessões, em de outubro de 1985.

Assinatura manuscrita
Assinatura manuscrita



Aviso nº 900-SUPAR.

Em 18 de dezembro de 1985.

Excelentíssimo Senhor Primeiro Secretário:

Tenho a honra de encaminhar a essa Secretaria a Mensagem com a qual o Excelentíssimo Senhor Presidente da República restitui dois autógrafos do texto que se converteu na Lei nº 7.433, de 18 de dezembro de 1985.

Aproveito a oportunidade para renovar a Vossa Excelência protestos de elevada estima e consideração.


JOSE HUGO CASTELO BRANCO
Ministro Chefe do Gabinete Civil

A Sua Excelência o Senhor
Deputado HAROLDO SANFORD
DD. Primeiro Secretário da Câmara dos Deputados
BRASÍLIA-DF.



MENSAGEM Nº 679

EXCELENTÍSSIMO SENHOR PRESIDENTE DA CÂMARA DOS DEPUTADOS:

Tenho a honra de comunicar a Vossa Excelência que acabo de sancionar o projeto de lei que "dispõe sobre os requisitos para a lavratura de escrituras públicas, e dá outras providências". Para o arquivo do Congresso Nacional, restituo, nesta oportunidade, dois autógrafos do texto ora convertido na Lei nº 7.433, de 18 de dezembro de 1985.

Brasília, em 18 de dezembro de 1985.

Jul. Lemos



LEI Nº 7.433, de 18 de dezembro de 1985.

Dispõe sobre os requisitos para a lavratura de escrituras públicas, e dá outras providências.

O P R E S I D E N T E D A R E P U B L I C A

Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º - Na lavratura de atos notariais, inclusive os relativos a imóveis, além dos documentos de identificação das partes, somente serão apresentados os documentos expressamente determinados nesta Lei.

§ 1º - O disposto nesta Lei se estende, onde couber, ao instrumento particular a que se refere o art. 61, da Lei nº 4.380, de 21 de agosto de 1964, modificada pela Lei nº 5.049, de 29 de junho de 1966.

§ 2º - O Tabelião consignará no ato notarial, a apresentação do documento comprobatório do pagamento do Imposto de Transmissão inter vivos, as certidões fiscais, feitos ajuizados, e ônus reais, ficando dispensada sua transcrição.

§ 3º - Obriga-se o Tabelião a manter, em Cartório, os documentos e certidões de que trata o parágrafo anterior, no original ou em cópias autenticadas.



Art. 2º - Ficam dispensados, na escritura pública de imóveis urbanos, sua descrição e caracterização, desde que constem, estes elementos, da certidão do Cartório do Registro de Imóveis.

§ 1º - Na hipótese prevista neste artigo, o instrumento consignará exclusivamente o número do registro ou matrícula no Registro de Imóveis, sua completa localização, logradouro, número, bairro, cidade, Estado e os documentos e certidões constantes do § 2º do art. 1º desta mesma Lei.

§ 2º - Para os fins do disposto no parágrafo único do art. 4º da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, modificada pela Lei nº 7.182, de 27 de março de 1984, considerar-se-á prova de quitação a declaração feita pelo alienante ou seu procurador, sob as penas da Lei, a ser expressamente consignada nos instrumentos de alienação ou de transferência de direitos.

Art. 3º - Esta Lei será aplicada, no que couber, aos casos em que o instrumento público recair sobre coisas ou bens cuja aquisição haja sido feita através de documento não sujeito a matrícula no Registro de Imóveis.

Art. 4º - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 5º - Revogam-se as disposições em contrário.

Brasília, em 18 de dezembro de 1985;
164º da Independência e 97º da República.

Frederico Taveira

OBSERVAÇÕES

This image shows a single sheet of white paper with horizontal blue or grey ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

DOCUMENTOS ANEXADOS:_____

OBSERVAÇÕES

This image shows a single page of white paper with horizontal blue or grey ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There is no handwriting or other markings on the paper.

DOCUMENTOS ANEXADOS:_____
