URGÊNCIA
Art. 154

APENSADOS
3455/00
3751/00

CÂMARA DOS DEPUTADOS

PROJETO DE LEI Nº 2.109 DE 1999

AUTOR:
(DO SR. AYRTON XEREZ)

Nº DE ORIGEM:

EMENTA:
Dispõe sobre a constituição de patrimônio de afetação nas incorporações imobiliárias de que trata a Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964.

PL 2109/1999
NOVO DESPACHO: 09/03/2004
À COMISSÃO DE:
- ECONOMIA, INDÚSTRIA E COMÉRCIO
- DEFESA DO CONSUMIDOR, MEIO AMB. E MINORIAS
- DESENV. URBANO E INTERIOR
- FINANÇAS E TRIBUTAÇÃO
- CONST. E JUST. E DE REDAÇÃO
- CONSTITUA-SE COMISSÃO ESPECIAL

COORD. DAS COMISSÕES PERMANENTES - CD -

E DE CONSTITUIÇÃO E

ENCAMINHAMENTO INICIAL:
AO ARQUIVO, EM 14/12/99

REGIME DE TRAMITAÇÃO: ORDINÁRIA	
COMISSÃO	DATA/ENTRADA
	/ /
	/ /
	/ /
	/ /
	/ /
	/ /

PRAZO DE EMENDAS		
COMISSÃO	INÍCIO	TÉRMINO
	/ /	/ /
	/ /	/ /
	/ /	/ /
	/ /	/
	/ /	/
	/ /	/
	/ /	/ /
	/ /	/ /

DISTRIBUIÇÃO / REDISTRIBUIÇÃO / VISTA

A(o) Sr(a). Deputado(a): _____ Presidente: _____
Comissão de: _____ Em: ____/____/____
A(o) Sr(a). Deputado(a): _____ Presidente: _____
Comissão de: _____ Em: ____/____/____
A(o) Sr(a). Deputado(a): _____ Presidente: _____
Comissão de: _____ Em: ____/____/____
A(o) Sr(a). Deputado(a): _____ Presidente: _____
Comissão de: _____ Em: ____/____/____
A(o) Sr(a). Deputado(a): _____ Presidente: _____
Comissão de: _____ Em: ____/____/____
A(o) Sr(a). Deputado(a): _____ Presidente: _____
Comissão de: _____ Em: ____/____/____
A(o) Sr(a). Deputado(a): _____ Presidente: _____
Comissão de: _____ Em: ____/____/____
A(o) Sr(a). Deputado(a): _____ Presidente: _____
Comissão de: _____ Em: ____/____/____

COORD. DAS COMISSÕES PERMANENTES - CD -
1
04

CÂMARA DOS DEPUTADOS

PROJETO DE LEI Nº 2.109, DE 1999
(DO SR. AYRTON XEREZ)

Dispõe sobre a constituição de patrimônio de afetação nas incorporações imobiliárias de que trata a Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964.

COORDENAÇÃO DE COMISSÕES PERMANENTES - CD -

PL - 2109/99
NOVO DESPACHO (23/10/2001)

(ÀS COMISSÕES DE ECONOMIA, INDÚSTRIA E COMÉRCIO; DE DEFESA DO CONSUMIDOR, MEIO AMBIENTE E MINORIAS; DE FINANÇAS E TRIBUTAÇÃO; E DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE REDAÇÃO - CONSTITUA-SE, NOS TERMOS DO ARTIGO 34, II, DO RICD, COMISSÃO ESPECIAL)

CONSUMIDOR, MEIO AMBIENTE E MINORIAS; E DE REDAÇÃO - ART. 24, II)

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º. A Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, passa a vigorar com as seguintes alterações:

"Art. 30.a. O terreno e as acessões objeto de incorporação imobiliária, bem como os demais bens e direitos a ela vinculados, manter-se-ão apartados do patrimônio do incorporador e constituirão patrimônio de afetação, destinado à consecução da edificação correspondente e à entrega das unidades imobiliárias aos respectivos adquirentes.

§ 1º O acervo de que trata este artigo não se comunica nem se confunde com os bens, direitos e obrigações do patrimônio geral do incorporador ou de outros patrimônios de afetação por ele constituídos, não respondendo por dívidas e obrigações não vinculadas à incorporação respectiva; responde o patrimônio do incorporador, entretanto, pelos prejuízos que causar em razão de descumprimento de disposição legal, negligência, administração temerária.

§ 2º Os bens e direitos integrantes do patrimônio de afetação poderão ser objeto de garantia real, para cumprimento da destinação prevista no art. 30.a; no caso de cessão, plena ou fiduciária, de direitos creditórios oriundos da comercialização das unidades imobiliárias componentes da incorporação, o produto da cessão passará também a integrar o patrimônio de afetação.

COORD. DAS COMISSÕES PERMANENTES - CD -
2

§ 3° As quotas de construção correspondentes a acessões vinculadas a frações ideais ainda não alienadas serão pagas pelo incorporador, nos termos do § 6°, parte final, do art. 35.

Art. 30.b. A constituição do patrimônio de afetação será definida em termo firmado pelo incorporador e, quando for o caso, também pelo construtor, pelo proprietário do terreno e pelos titulares direitos reais sobre o imóvel objeto da incorporação, sejam de natureza aquisitiva ou de garantia.

§ 1° O termo de que trata este artigo integrará o Memorial de Incorporação, considerando-se constituído o patrimônio de afetação mediante registro do referido Memorial no Registro de Imóveis competente.

§ 2° Incumbe ao incorporador:

a) implementar todos os atos necessários à boa administração e à preservação do patrimônio de afetação concernente à incorporação, inclusive mediante adoção de medidas judiciais;
b) manter os bens e direitos objeto da incorporação separados dos seus e de outras incorporações de que seja titular;
c) aplicar os recursos provenientes da incorporação na conformidade do que dispuser o respectivo memorial;
d) apresentar aos adquirentes, por escrito, no mínimo a cada seis meses, demonstrativo do estado da obra e de sua correspondência com o prazo pactuado constante do Memorial de Incorporação, ressalvadas eventuais modificações aprovadas pela Comissão de Representantes, ou, conforme o caso, em correspondência com os recursos financeiros captados no período;
e) manter registros contábeis específicos, relativamente a cada incorporação.

§ 3° Verificada alguma das hipóteses previstas no art. 43, III e VI, a Comissão de Representantes assumirá a administração da incorporação e promoverá a imediata realização de assembléia geral dos condôminos, a esta competindo, por maioria simples de votos dos presentes, deliberar sobre o prosseguimento da incorporação ou a liquidação do patrimônio de afetação, bem como sobre as condições em que se promoverá uma ou outra.

COORD. DAS COMISSÕES PERMANENTES - CD -
3

§ 4° O patrimônio de afetação extingue-se:

a) mediante conclusão da incorporação, com a averbação da construção e conseqüente registro das unidades imobiliárias em nome dos respectivos adquirentes, no Registro de Imóveis competente;
b) pela revogação, em razão de denúncia da incorporação ou de outras hipóteses previstas em lei.
c) pela liquidação deliberada pela maioria dos condôminos.

Art. 30.c. A insolvência do incorporador não atingirá os patrimônios de afetação que tenha constituído, relativamente às respectivas incorporações imobiliárias, não integrando a massa concursal o terreno, as acessões e demais bens, direitos creditórios, obrigações e encargos objeto da afetação; nessa hipótese, caberá à assembléia geral dos condôminos ou subscritores de frações ideais deliberar pela implementação da incorporação ou pela liquidação do patrimônio de afetação.

§ 1° Nos trinta dias que se seguirem à decretação da falência do incorporador, o condomínio dos adquirentes, por convocação de sua Comissão de Representantes ou, na sua falta, de um sexto dos titulares de frações ideais, ou, ainda, por determinação do juiz da falência, realizará assembléia geral na qual instituirá o condomínio da construção (arts. 7° e 8°), por instrumento público ou particular, elegerá os membros da Comissão de Representantes, ou ratificará sua nomeação, e deliberará, pela maioria simples dos presentes, sobre os termos da continuação da obra ou da liquidação do patrimônio de afetação (art. 43, III).

§ 2° No mesmo prazo do parágrafo anterior, o juiz, para assegurar as medidas necessárias ao prosseguimento das obras ou à liquidação do patrimônio de afetação, determinará ao síndico da massa que, em sessenta dias, promova a venda antecipada das frações ideais e respectivas acessões que, até a data da decretação da falência, não tiverem sido alienadas pelo incorporador, nos termos do art. 73 do Decreto-lei n° 7.661, de 21 de junho de 1945, dispensadas as providências de que tratam seus §§ 1° e 2°, sub-rogando-se o arrematante nos direitos e nas obrigações concernentes ao custeio do restante da obra, na proporção atribuível à fração e acessões

COORD. DAS COMISSÕES PERMANENTES - CD -
4

adquiridas, e, bem assim, se se tratar da hipótese do art. 39 desta lei, nas obrigações perante o proprietário do terreno.

§ 3° Dos documentos para anúncio da venda de que trata o parágrafo anterior, e, bem assim, o inciso III do art. 43, constarão o valor das acessões não pagas pelo incorporador (art. 35, § 6°), para efeito de reembolso ao condomínio, e o preço da fração ideal do terreno e das acessões (arts. 40 e 41).

§ 4° No processo de venda de que trata o § 2°, são asseguradas, sucessivamente, as seguintes preferências, em igualdade de condições com terceiros:

a) ao proprietário do terreno, nas hipóteses em que este seja pessoa distinta da pessoa do incorporador, a preferência para aquisição das acessões vinculadas à fração objeto da venda, devendo essa preferência ser exercida nas vinte e quatro horas seguintes à data designada para a venda;
b) ao condomínio, caso não exercida a preferência de que trata a alínea anterior, a preferência para aquisição da fração e acessões, que deverá ser deliberada em assembléia geral, pelo voto de dois terços dos presentes, e exercida no prazo de quarenta e oito horas a contar da data designada para a venda.

§ 5° Realizada a venda, incumbe ao síndico da massa, nos cinco dias que se seguirem ao recebimento do preço:

a) entregar ao condomínio o valor que este tiver desembolsado para construção das acessões de responsabilidade do incorporador (§ 6° do art. 35 e § 3° deste artigo), na proporção do valor obtido na venda;
b) entregar ao proprietário do terreno (alínea a do § 4°) o valor apurado na venda, em proporção ao valor atribuído à fração ideal (§ 3°, parte final);
c) arrecadar à massa o saldo que porventura remanescer.

"Art. 32. ....."

"q) o termo de constituição de patrimônio de afetação integrado pelo terreno e acessões objeto da incorporação, firmado pelo incorporador e, quando for o

COORD. DAS COMISSÕES PERMANENTES - CD -
5

caso, também pelo construtor, pelo proprietário do terreno e pelos titulares direitos sobre o imóvel objeto da incorporação, sejam de natureza aquisitiva ou de garantia."

"Art. 43. ....."

"III - Em caso de insolvência do incorporador, e não ser possível à maioria prosseguir na construção, a assembléia geral poderá deliberar, pelo voto de dois terços dos adquirentes, pela venda do terreno, das acessões e demais bens e direitos integrantes do patrimônio afetado à incorporação, mediante leilão ou outra forma que deliberar, distribuindo entre os adquirentes, na proporção dos recursos que, comprovadamente, estes tiverem aportado, o resultado líquido da venda, depois de deduzido e entregue ao proprietário do terreno o *quantum* que lhe couber, nos termos do art. 40; não se obtendo, na venda, a reposição dos aportes efetivados pelos adquirentes, com reajuste monetário computado de acordo com os critérios do contrato celebrado com o incorporador, se tiver sido pactuado reajuste, os adquirentes serão credores privilegiados pelos valores da diferença não reembolsada, respondendo subsidiariamente os bens pessoais do incorporador."

Art. 2°. Esta lei entra em vigor noventa dias a partir da data de sua publicação.

JUSTIFICAÇÃO

O Direito brasileiro contém importantes mecanismos de proteção do adquirente de imóvel, notadamente aqueles contidos nas leis especiais de incorporação imobiliária (Lei n° 4.591/64) e de parcelamento do solo urbano (Lei n° 6.766/79).

Não obstante, quando sobrevem a falência de alguma empresa incorporadora, o sistema legal deixa à mostra algumas lacunas que evidenciam a

COORD. DAS COMISSÕES PERMANENTES - CD -
6

vulnerabilidade da posição do adquirente de unidade imobiliária em construção, podendo levá-lo à perda do imóvel que sonhou adquirir, além das quantias que desembolsou em favor do incorporador.

Essa vulnerabilidade assumiu extraordinária expressão recentemente, diante da falência de uma das maiores empresas construtoras do país, provocando a paralisação de quase 700 obras e sujeitando a riscos e incertezas os direitos aquisitivos ou creditórios de cerca de 42 mil famílias de adquirentes de imóveis.

É verdade que a maioria dos adquirentes registrou seus contratos no Registro de Imóveis e, por isso, assegurou vínculos exclusivos sobre as unidades imobiliárias objeto dos seus contratos, mas também é verdade que milhares de adquirentes não fizeram tal registro, e, nesse caso, estes últimos serão considerados credores da massa (embora "privilegiados") e deverão habilitar seus créditos pelos valores que pagaram, concorrendo com os demais credores da incorporadora falida.

Na apuração dos resultados da falência, sabe-se lá se haverá sobra de dinheiro e quando haverá de sobrar !

Quanto aos adquirentes que registraram seus contratos, há mecanismos que lhes asseguram o prosseguimento da obra, mas sua eficácia é duvidosa. O fato, por exemplo, de existirem no patrimônio do incorporador, quando da decretação da falência, frações ideais ainda não vendidas poderá tolher a iniciativa dos adquirentes, pois os procedimentos judiciais para realização do ativo, com a venda dessas frações, contemplam uma série de formalidades que demandam tempo demasiadamente longo.

Seja como for, os prejuízos dos adquirentes são irreparáveis, circunstância que recomenda sejam preenchidas, com urgência, as lacunas que ainda deixam o adquirente desprotegido nos casos de falência do incorporador.

Recentemente, a Lei n° 9.514, de 20.11.97, introduziu instrumentos que podem contribuir, de maneira indireta, para a solução do problema, mediante utilização da alienação fiduciária de imóveis e da cessão fiduciária.

COORD. DAS COMISSÕES PERMANENTES - CD -
7

De fato, numa incorporação imobiliária em que a comercialização das unidades se faça com alienação fiduciária, os adquirentes gozam de proteção quanto aos efeitos da falência, tendo em vista que, por efeito da fidúcia, ao celebrar com o adquirente o contrato de alienação fiduciária, o incorporador se desprende do domínio sobre a fração ideal e acessões negociadas e torna-se proprietário fiduciário delas, pelo que daí em diante vincula-se à propriedade não mais como titular do domínio, mas tão somente para cumprimento de uma função fiduciária, que implica a entrega da unidade imobiliária ao adquirente; assim, as frações ideais e acessões que constituirão as unidades imobiliárias passam a constituir um patrimônio autônomo (*patrimônio de afetação*), separado do patrimônio geral do incorporador; esse patrimônio é destinado especificamente à consecução da incorporação e não pode ser agredido pelos credores do incorporador, não sendo contaminado pelos efeitos da falência.

A alienação fiduciária, assim, envolve os adquirentes com uma capa protetora contra eventuais insucessos econômico-financeiros do incorporador. Mas isso se dá somente após a contratação da alienação fiduciária; logo se vê, obviamente, que essa separação patrimonial não produz efeito sobre as unidades não vendidas e, assim, seria relativamente restrito o campo de incidência desse mecanismo de proteção.

Para maior eficácia e abrangência da proteção dos adquirentes seria de todo conveniente atribuir a cada incorporação imobiliária o caráter de patrimônio de afetação, de modo que todo o conjunto de direitos e obrigações do empreendimento ficasse vinculado à consecução desse negócio, especificamente.

A afetação patrimonial, aliás, é uma idéia que *tem feito carreira ultimamente*, como anota o Professor Caio Mário da Silva Pereira. Trata-se de engenhosa concepção pela qual os bens objeto da afetação passam a vincular-se a um fim determinado, são gravados com um encargo ou são sujeitos a uma restrição, de modo que, *"separados do patrimônio e afetados a um fim, são tratados como bens independentes do patrimônio geral do indivíduo."* (*Instituições de Direito Civil*, Forense, Rio, 17ª ed., 1995, vol I, p. 251/252).

COORD. DAS COMISSÕES PERMANENTES - CD -
8

Em tese apresentada na Universidade Federal Fluminense, em 1996, o professor Melhim Chalhub defende a idéia, como forma de agregar novos conceitos e mecanismos visando à eficácia da função social da propriedade, mas ressalvando a necessidade de expressa previsão legal para constituição de patrimônios de afetação e salientando que, para ser oponível a terceiros, é essencial que esses patrimônios sejam *dados à publicidade, através do sistema de registro, sendo majoritária a doutrina que entende estar a formação desses patrimônios submetida ao princípio do numerus clausus. Assim, para resguardo dos interesses de terceiros, a lei deve prever expressamente os meios de publicidade da constituição dos patrimônios de afetação."* (*Negócio Fiduciário*, Renovar, Rio, 1998, 1ª. ed., p. 87). Mais recentemente, o mesmo autor apresentou ao Instituto dos Advogados Brasileiros anteprojeto de lei dispondo sobre a afetação das incorporações imobiliárias, visando salvaguardar os direitos dos adquirentes e dos credores em hipótese de falência do incorporador, cuja fundamentação encontra-se em sua obra mais recente – ***Propriedade imobiliária: função social e outros aspectos***.

Efetivamente, a idéia da afetação se ajusta perfeitamente à natureza das incorporações imobiliárias, seja em razão da sua estrutura compatível com a afetação, seja como fator de proteção dos adquirentes e dos credores específicos de cada empreendimento.

É na linha desses conceitos que formulamos o presente Projeto de Lei.

Nos termos da proposição, deve o incorporador separar do seu patrimônio o terreno e os direitos de construção a ele vinculados e destiná-los com exclusividade à consecução desse negócio específico, em proveito dos futuros adquirentes e para atender às obrigações vinculadas à realização da incorporação imobiliária, como sejam as obrigações fiscais específicas, as relativas aos materiais e à mão-de-obra etc.

Com efeito, formar um patrimônio para cada incorporação imobiliária, e a ele atribuir uma afetação, pode contribuir decisivamente para a segurança dos adquirentes de imóveis em construção.

COORD. DAS COMISSÕES PERMANENTES - CD -
9

De fato, mediante afetação, cada empreendimento imobiliário passaria a constituir um patrimônio autônomo e passaria a ser tratado como que uma "empresa" autônoma. Por essa forma, os créditos trabalhistas, previdenciários, fiscais, com garantia real etc, todos eles estarão vinculados especificamente a cada empreendimento, não se comunicando com os créditos vinculados ao patrimônio geral do incorporador ou com os créditos vinculados a cada um dos outros patrimônios separados; assim, na hipótese de quebra, o concurso dos credores há de circuncrever-se ao empreendimento a que os créditos estiverem vinculados, de modo que seus valores não sejam diminuídos por efeito de intercomunicação de dívidas constituídas pelo incorporador para finalidades diversas daquela incorporação específica. A segregação se justifica porque, em regra, parte ponderável de uma incorporação imobiliária sustenta-se com os recursos financeiros entregues ao incorporador pelos adquirentes ou por eventual financiador da obra. Por essa razão, é de todo recomendável a delimitação dos riscos desse negócio, para que, na hipótese de falência do incorporador, os adquirentes possam assumir a obra e, assim fazendo, estejam seguros de que credores estranhos àquele empreendimento não poderão agredir aquele patrimônio.

A constituição do patrimônio de incorporação far-se-á no contexto do próprio memorial de incorporação e averbada no Registro de Imóveis competente, de modo que, ao ser lançado à venda o empreendimento, aquela obra já esteja segregada e, assim, assegurada previamente a proteção dos adquirentes contra eventuais insucessos do incorporador.

Cada incorporação teria sua contabilidade própria, independente da contabilidade geral do incorporador.

Considerada essa estruturação, na hipótese de falência, as incorporações não integrariam o ativo da massa, mas seriam assumidas pelos respectivos adquirentes. Nas incorporações em que houvessem unidades por vender, o síndico da massa providenciaria sua venda antecipada, tal como permite a Lei de Falências, transferindo ao arrematante a obrigação de custear o restante da obra, na proporção das frações ideais arrematadas.

Em todo esse contexto, o relevante interesse social em questão reclama melhor delimitação de direitos e obrigações com vistas à efetiva consecução

COORD. DAS COMISSÕES PERMANENTES - CD -
10

da função social da propriedade e justifica plenamente uma ampla revisão de conceitos que assegure a plena proteção do adquirente.

Essa revisão é urgente, na medida em que a realidade vem mostrando a extraordinária dimensão dos prejuízos que a eventual falência do incorporador causa aos adquirentes de imóveis.

Sala das Sessões, em 24 / nov /1999.

Deputado AYRTON XEREZ

Lote: 79 Caixa: 91

PL Nº 2109/1999

11

PLENÁRIO - RECEBIDO
Em 24/11/99 às 17:35 hs
Nome Karina
Ponto 3.204

"LEGISLAÇÃO CITADA ANEXADA PELA
COORDENAÇÃO DE ESTUDOS LEGISLATIVOS – CeDI"

COMISSÕES PERMANENTES - CD - 11

LEI Nº 4.591, DE 16 DE DEZEMBRO DE 1964.

DISPÕE SOBRE O CONDOMÍNIO EM EDIFICAÇÕES E AS INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS.

TÍTULO I
Do Condomínio

.....

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 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.

.....

TÍTULO II
DAS INCORPORAÇÕES

CAPÍTULO I
DISPOSIÇÕES GERAIS

.....

COORD. DAS COMISSÕES PERMANENTES - CD - 12 CN

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 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 (Decretos ns. 23.569, de 11 de dezembro de 1933, e 3.995, de 31 de dezembro de 1941, e Decreto-Lei nº 8.620, de 10 de janeiro de 1946) ou corretor de imóveis (Lei nº 6.530, de 12 de maio de 1978).

§ 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:

.....

p) declaração, acompanhada de plantas elucidativas, sobre o número de veículos que a garagem comporta e os locais destinados à guarda dos mesmos.

* *Alínea p acrescentada pela Lei nº 4.864, de 29 de novembro de 1965.*

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

.....

COMISSÕES PERMANENTES - CD - 13

Art. 35. O incorporador terá o prazo máximo de 60 (sessenta) dias, 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 eda Convenção do Condomínio, de acordo com discriminação constante da alínea i do Art. 32.

.....

§ 6º 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. 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.

§ 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 do que lhes for devido, somente poderão garantir o seu pagamento a unidade e respectiva fração de terreno objeto do presente artigo.

COORD. DAS COMISSÕES PERMANENTES - CD -
14

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. 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:

.....

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;

.....

VI - se o incorporador, sem justa causa devidamente comprovada, paralisar as obras por mais de 30 (trinta) dias, ou retardar-lhes excessivamente o andamento, poderá o juiz notificá-lo para que no prazo mínimo de 30 (trinta) 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).

.....

.....

"LEGISLAÇÃO CITADA ANEXADA PELA
COORDENAÇÃO DE ESTUDOS LEGISLATIVOS – CeDI"

COORD. DAS COMISSÕES PERMANENTES - CD - 15

LEI Nº 6.766, DE 19 DE DEZEMBRO DE 1979.

DISPÕE SOBRE O PARCELAMENTO DO SOLO URBANO E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

Art. 1º O parcelamento do solo para fins urbanos será regido por esta Lei.

Parágrafo único. Os Estados, o Distrito Federal e os Municípios poderão estabelecer normas complementares relativas ao parcelamento do solo municipal para adequar o previsto nesta Lei às peculiaridades regionais e locais.

.....

"LEGISLAÇÃO CITADA ANEXADA PELA
COORDENAÇÃO DE ESTUDOS LEGISLATIVOS – CeDI"

COORD. DAS COMISSÕES PERMANENTES - CD - 16

LEI Nº 9.514, DE 20 DE NOVEMBRO DE 1997.

DISPÕE SOBRE O SISTEMA DE FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO, INSTITUI A ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE COISA IMÓVEL E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

CAPÍTULO I
DO SISTEMA DE FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO

Seção I
Da Finalidade

Art. 1º O Sistema de Financiamento Imobiliário - SFI tem por finalidade promover o financiamento imobiliário em geral, segundo condições compatíveis com as da formação dos fundos respectivos.

Seção II
Das Entidades

Art. 2º Poderão operar no SFI as caixas econômicas, os bancos comerciais, os bancos de investimento, os bancos com carteira de crédito imobiliário, as sociedades de crédito imobiliário, as associações de poupança e empréstimo, as companhias hipotecárias e, a critério do Conselho Monetário Nacional - CMN, outras entidades.

.....

.....

"LEGISLAÇÃO CITADA ANEXADA PELA
COORDENAÇÃO DE ESTUDOS LEGISLATIVOS – CeDI"

COORD. DAS COMISSÕES PERMANENTES - CD -
17

DECRETO-LEI Nº 7.661, DE 21 DE JUNHO DE 1945.

LEI DE FALÊNCIAS

.....

TÍTULO IV
DA ARRECADAÇÃO E GUARDA DOS BENS, LIVROS E DOCUMENTOS DO FALIDO

.....

Art. 73. Havendo entre os bens arrecadados alguns de fácil deterioração ou que se não possam guardar sem risco ou grande despesa, o síndico, mediante petição fundamentada, representará ao juiz sobre a necessidade da sua venda, individuando os bens a serem vendidos.

§ 1º Ouvidos o falido e o representante do Ministério Público, o juiz, se deferir, nomeará leiloeiro e mandará que conste do alvará a discriminação dos bens.

§ 2º O produto da venda será, pelo leiloeiro, recolhido ao estabelecimento designado para receber o dinheiro da massa (Art. 209), juntando-se aos autos a nota do leilão e a segunda via do recibo do banco.

.....

.....

CÂMARA DOS DEPUTADOS

PROJETO DE LEI Nº 2.109-A, DE 1999

(DO SR. AYRTON XEREZ)

Dispõe sobre a constituição de patrimônio de afetação nas incorporações imobiliárias de que trata a Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964. Pendente de pareceres das Comissões de Defesa do Consumidor, Meio Ambiente e Minorias e de Constituição e Justiça e de Redação.

(ÀS COMISSÕES DE DEFESA DO CONSUMIDOR, MEIO AMBIENTE E MINORIAS; E DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE REDAÇÃO)

SUMÁRIO

I - Projeto Inicial

II - Projeto apensado: PL 3.455/00

CÂMARA DOS DEPUTADOS

(*) PROJETO DE LEI Nº 2.109-A, DE 1999
(DO SR. AYRTON XEREZ)

Dispõe sobre a constituição de patrimônio de afetação nas incorporações imobiliárias de que trata a Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964. Pendente de pareceres das Comissões de Defesa do Consumidor, Meio Ambiente e Minorias e de Constituição e Justiça e de Redação.

(ÀS COMISSÕES DE DEFESA DO CONSUMIDOR, MEIO AMBIENTE E MINORIAS; E DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE REDAÇÃO)

S U M Á R I O

I - Projeto Inicial

II - Projetos apensados: PL 3.455/00 – PL 3.751/00

(*) Republicado em virtude de apensação.

Câmara dos Deputados

PL 3.065/2004

Autor: Poder Executivo

Data da Apresentação: 08/03/2004

Ementa: Dispõe sobre o patrimônio de afetação de incorporações imobiliárias, Letra de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Bancário, altera o Decreto-Lei no 911, de 1o de outubro de 1969, as Leis no 4.591, de 16 de dezembro de 1964, no 4.728, de 14 de julho de 1965, e no 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e dá outras providências.

Forma de Apreciação: Proposição Sujeita à Apreciação do Plenário

Despacho: Apense-se a(o) PL-2109/1999.
Revejo, por oportuno, o despacho aposto ao PL 2109/99, para incluir a Comissão de Desenvolvimento Urbano e Interior que deverá se manifestar antes da Comissão de Finanças e Tributação. Publique-se.

Regime de tramitação: Urgência art. 64 CF

Em 09/03/2004

JOÃO PAULO CUNHA
Presidente

CÂMARA DOS DEPUTADOS
COMISSÃO DE FINANÇAS E TRIBUTAÇÃO

Of. P- nº 236/2001

Brasília, 10 de outubro de 2001.

Senhor Presidente,

Nos termos regimentais, solicito a V.Exa. revisão do despacho aposto ao PL nº 2.109/99, do Sr. Ayrton Xerez, que "dispõe sobre a constituição de patrimônio de afetação nas incorporações imobiliárias de que trata a Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964", e seus apensos PL's nºs 3.751/00 e 3.455/00, a fim de que as Comissões de Economia, Indústria e Comércio e de Finanças e Tributação possam se manifestar quanto ao mérito, conforme pedido do Deputado Rodrigo Maia, cópia anexa.

Cordiais Saudações.

Deputado JORGE TADEU MUDALEN
Presidente

A Sua Excelência o Senhor
Deputado AÉCIO NEVES
Presidente da Câmara dos Deputados

CÂMARA DOS DEPUTADOS

COMISSÃO DE FINANÇAS E TRIBUTAÇÃO

Exmo. Sr.
Deputado Jorge Tadeu Mudalen
Digníssimo Presidente da Comissão de Finanças e Tributação

Senhor Presidente:

Ao examinarmos o conteúdo do **Projeto de Lei nº 2.109, de 1999**, de autoria do Deputado Airton Xerez, que *"Dispõe sobre a constituição de patrimônio de afetação nas incorporações imobiliárias de que trata a Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964*"; que ora tramita na Comissão de Constituição e Justiça e de Redação, causou-nos estranheza o fato da proposição somente ter sido distribuída às Comissões de Defesa do Consumidor, Meio Ambiente e Minorias e de Constituição e Justiça e de Redação.

Ao PL nº 2.109/99 foram apensados o **Projeto de Lei nº 3.751, de 2000**, do Deputado Jovair Arantes, *que "Dispõe sobre o patrimônio de afetação, a destituição e falência do incorporador, o prosseguimento das obras ou a liquidação do patrimônio afetado"* e o **Projeto de Lei nº 3.455, de 2000**, do Deputado Ricardo Izar, que *"Dispõe sobre a constituição de patrimônio de afetação nas incorporações imobiliárias de que trata a Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, e dá outras providências afins e conexas"*.

Nossa surpresa se prende ao fato de que as proposições acima relacionadas objetivam alterar a Lei de Incorporações – Lei nº 4.591/64 – atingindo questões relevantes e cruciais para a estabilidade do Sistema Financeiro da Habitação, sem que, entretanto, esta Comissão técnica tenha tido a oportunidade de se manifestar sobre o mérito da matéria.

De outro modo, alguns artigos das proposições supramencionadas também propõem modificações substanciais na Lei de Falências (Decreto-Lei nº 7.661/45), que, por sua vez, influenciam diretamente as regras de recuperação e o tratamento de garantias de créditos concedidos no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação. É bem verdade que a Lei Falimentar está afeta ao Direito Comercial, na área do Direito Concursal, e pelo art. 32, VI, "*m*", do Regimento Interno da Câmara dos Deputados, as matérias relativas a direito comercial deverão obrigatoriamente ser examinadas no mérito pela Comissão de Economia, Indústria e Comércio.

Ademais, o mesmo art. 32 do RICD, no seu inciso IX, alínea "*b*", determina como campo temático desta Comissão de Finanças e Tributação, todas as matérias relacionadas com o Sistema Financeiro da Habitação, o que indiscutivelmente se verifica em todas as proposições supramencionadas.

Isto posto, diante das considerações acima, e tendo em vista o princípio da economia do processo legislativo e a conveniência da apreciação sistêmica das proposições, na forma do art. 140 do Regimento Interno, vimos requerer a V.Exa. que solicite ao Exmo. Sr. Presidente desta Casa a **redistribuição do Projeto de Lei nº 2.109, de 1999, bem como das demais proposições apensadas,** às Comissões de Finanças e Tributação e de Economia, Indústria e Comércio.

Sala da Comissão, em de outubro de 2001.

Deputado RODRIGO MAIA

11065700.191

SGM/P nº 1442/01

Brasília, 23 de outubro de 2001.

Senhor Presidente,

Em atenção ao Ofício P nº 236/2001, dessa Comissão, datado de 10 de outubro do corrente, em que Vossa Excelência requer a revisão do despacho inicial aposto ao **Projeto de Lei nº 2.109, de 1999**, do Sr. Ayrton Xerez, que "*dispõe sobre a constituição de patrimônio de afetação nas incorporações imobiliárias de que trata a Lei 4.591, de 16 de dezembro de 1964*", para que sejam incluídas as Comissões de Economia, Indústria e Comércio e de Finanças e Tributação, comunico-lhe que exarei despacho do seguinte teor:

> *"Defiro, nos termos do artigo 141 do RICD, a solicitação de redistribuição de proposição, e revejo o despacho inicial aposto ao PL. 2.109/99, para incluir as Comissões de Economia, Indústria e Comércio e Finanças e Tributação (CEIC, CDCMAM, CFT e CCJR). Em conseqüência, nos termos do artigo 34, inciso II, do RICD, constitua-se Comissão Especial destinada a proferir parecer a esta proposição. Oficie-se à Comissão Requerente, e, após, publique-se."*

Colho o ensejo para apresentar a Vossa Excelência protestos de apreço e consideração.

AÉCIO NEVES
Presidente

A Sua Excelência o Senhor
Deputado **JORGE TADEU MUDALEN**
Presidente da Comissão de Finanças e Tributação
N E S T A

Documento : 5352 - 1

CÂMARA DOS DEPUTADOS

Ref. Ofício P nº 236/2001 - CFT

Defiro, nos termos do artigo 141 do RICD, a solicitação de redistribuição de proposição, e revejo o despacho inicial aposto ao PL. 2.109/99, para incluir as Comissões de Economia, Indústria e Comércio e Finanças e Tributação (CEIC, CDCMAM, CFT e CCJR). Em conseqüência, nos termos do artigo 34, inciso II, do RICD, constitua-se Comissão Especial destinada a proferir parecer a esta proposição. Oficie-se à Comissão Requerente e, após, publique-se.

Em: 23/10/01

AÉCIO NEVES
Presidente

Documento : 5352 - 2

CÂMARA DOS DEPUTADOS

E R R A T A

(Republica-se em virtude de novo despacho do Sr. Presidente)

ONDE SE LÊ:

PROJETO DE LEI Nº 2.109, DE 1999
(DO SR. AYRTON XEREZ)

Dispõe sobre a constituição de patrimônio de afetação nas incorporações imobiliárias de que trata a Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964.

(ÀS COMISSÕES DE DEFESA DO CONSUMIDOR, MEIO AMBIENTE E MINORIAS; E DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE REDAÇÃO - ART. 24, II)

LEIA-SE:

PROJETO DE LEI Nº 2.109, DE 1999
(DO SR. AYRTON XEREZ)

Dispõe sobre a constituição de patrimônio de afetação nas incorporações imobiliárias de que trata a Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964.

(ÀS COMISSÕES DE ECONOMIA, INDÚSTRIA E COMÉRCIO; DE DEFESA DO CONSUMIDOR, MEIO AMBIENTE E MINORIAS; DE FINANÇAS E TRIBUTAÇÃO; E DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE REDAÇÃO - CONSTITUA-SE, NOS TERMOS DO ARTIGO 34, II, DO RICD, COMISSÃO ESPECIAL)

E R R A T A

(Republica-se em virtude de novo despacho do Senhor Presidente:)

ONDE SE LÊ:

PROJETO DE LEI
N.º 2.109, DE 1999
(Do Sr. Ayrton Xerez)

Dispõe sobre a constituição de patrimônio de afetação nas incorporações imobiliárias de que trata a Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964.

(ÀS COMISSÕES DE ECONOMIA, INDÚSTRIA E COMÉRCIO; DE DEFESA DO CONSUMIDOR, MEIO AMBIENTE E MINORIAS; DE FINANÇAS E TRIBUTAÇÃO; E DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE REDAÇÃO - CONSTITUA-SE, NOS TERMOS DO ART. 34, II, DO RICD, COMISSÃO ESPECIAL.)

LEIA-SE:

PROJETO DE LEI
N.º 2.109, DE 1999
(Do Sr. Ayrton Xerez)

Dispõe sobre a constituição de patrimônio de afetação nas incorporações imobiliárias de que trata a Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964.

(ÀS COMISSÕES DE ECONOMIA, INDÚSTRIA E COMÉRCIO; DE DEFESA DO CONSUMIDOR, MEIO AMBIENTE E MINORIAS; DE DESENVOLVIMENTO URBANO E INTERIOR; DE FINANÇAS E TRIBUTAÇÃO; E DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE REDAÇÃO - CONSTITUA-SE, NOS TERMOS DO ART. 34, II, DO RICD, COMISSÃO ESPECIAL.)

CÂMARA DOS DEPUTADOS

Submeta-se ao Plenário.

Em / /2000 Presidente

REQUERIMENTO DE URGÊNCIA

Requer regime de urgência para apreciação do PL 2.109/99.

Senhor Presidente,

Nos termos do art. 155 do Regimento Interno da Câmara dos Deputados, requeremos a Vossa Excelência regime de urgência para apreciação da Projeto de Lei 2.109, de 1999, de minha autoria, que dispõe sobre a constituição de patrimônio de afetação nas incorporações imobiliárias de que trata a Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964.

Sala das Sessões, 28 de junho de 2000.

Deputado **Ayrton Xerez**
PPS/RJ

PDT

PT

PSB/PC do B

PMDB

PSDB

-Governo

Caixa: 91
Lote: 79
PL Nº 2109/1999
29

PLENÁRIO - RECEBIDO
Em 28/6/00 às 16:20 hs
Nome Heloisa
Ponto 3.204

REQUERIMENTO

Senhor Presidente,

Requeremos, nos termos regimentais, **A RETIRADA DE PAUTA do Projeto de Lei nº 2.109-A, de 1999,** de autoria do Deputado Ayrton Xerez, que dispõe sobre a constituição de patrimônio de afetação nas incorporações imobiliárias de que trata a Lei nº 4.591, de 16.12.64, item 6 da Ordem do Dia da sessão extraordinária de hoje.

Sala das Sessões, em 06 de dezembro de 2000

REQUERIMENTO

07/12

Senhor Presidente,

Requeremos, nos termos regimentais, **A RETIRADA DE PAUTA do Projeto de Lei nº 2.109-A, de 1999,** de autoria do Deputado Ayrton Xerez, que dispõe sobre a constituição de patrimônio de afetação nas incorporações imobiliárias de que trata a Lei nº 4.591, de 16.12.64, item 2 da Ordem do Dia da sessão extraordinária de hoje.

Sala das Sessões, em 07 de dezembro de 2000

Dep. Mendes Ribeiro Fo
PMDB

CÂMARA DOS DEPUTADOS

PROJETO DE LEI N.º 2.109, DE 2003

(Do Sr. Carlos Nader)

"Estabelece a inclusão do leite na pauta de produtos amparados pela Política de Garantia de Preços Mínimos (PGPM)".

DESPACHO:
APENSE-SE ESTE AO PL-546/2003.

APRECIAÇÃO:
Proposição Sujeita à Apreciação Conclusiva pelas Comissões - Art. 24 II

PUBLICAÇÃO INICIAL
Art. 137, caput - RICD

O Congresso Nacional decreta:

Art.1º Fica o Poder Executivo autorizado a incluir o leite na pauta dos produtos amparados pela Política de Garantia de Preços Mínimos – PGPM.

Art.2º Serão beneficiados por esta Lei produtores e suas cooperativas.

Parágrafo único - Os recursos necessários para coibir os gastos decorrentes da inclusão do leite na Política de Garantia de Preços Mínimos (PGPM), serão alocados pelo Poder Executivo quando da elaboração da Lei de Diretrizes Orçamentárias e da Proposta Orçamentária Anual.

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

JUSTIFICAÇÃO

A pecuária leiteira emprega aproximadamente 3 milhões e 200 mil pessoas e gira mais de 6 bilhões de reais por ano no Brasil. Na cadeia produtiva do leite, a comercialização, pela concentração existente, representa o maior entrave para o desenvolvimento equilibrado do setor.

Entretanto, os produtores nacionais, especialmente os pequenos e médios proprietários, sofrem com uma remuneração em geral insuficiente para compensar os custos da produção. Embora os produtores de leite tenham apresentado significativa melhora tanto em termos sanitários quanto tecnológicos, esta melhora não causou aumento na renda dos produtores. Tampouco os consumidores foram beneficiados pela redução nos preços pagos aos produtores - de fato, apenas o setor industrial tem se apropriado dos lucros nesta cadeia produtiva.

Diante do exposto peço a aprovação da presente medida pelos Ilustres Pares.

Sala das Sessões, em 1º de outubro de 2003.

DEPUTADO CARLOS NADER

PFL/RJ

FIM DO DOCUMENTO

CÂMARA DOS DEPUTADOS

Gabinete da Liderança do Bloco PL/PSL

Marcat

Of. nº 412/04-BLP

Brasília, 27 de abril de 2004.

Senhor Presidente,

Na oportunidade em que o saúdo respeitosamente, venho solicitar especial deferência de V.Exª no sentido de designar o **Deputado Roberto Pessoa (PL/SE)** relator do Projeto de Lei nº 2.109/99, que "dispõe sobre a constituição de patrimônio de afetação nas incorporações imobiliárias de que trata a Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964" que encontra-se sobrestando a pauta a partir do dia de hoje, devido a Urgência Constitucional.

Sendo o que se apresenta para o momento, reitero ao ilustre Presidente meus protestos de elevado apreço e distinta consideração.

Deputado Sandro Mabel
Líder do Bloco PL/PSL

Exmº Sr.
Deputado **João Paulo Cunha**
DD. Presidente da Câmara dos Deputados
Nesta
lpb

GER 3.17.23.004-2 (JUN/00)

1773/04

CÂMARA DOS DEPUTADOS

Senhor Presidente,

Nos termos regimentais, solicito a retirada de tramitação da Emenda nº 38, de minha autoria, apresentadas ao P.L. 3.065/04 (que está apensado ao P.L. 2.109-A/99).

Sala das Sessões, em 28 de abril de 2004.

Deputado INOCÊNCIO OLIVEIRA
(PFL - PE)

6BB0900F17
6BB0900F17

Requerimento

Sr. Presidente, requeiro nos termos regimentais a retirada da Ordem do Dia do PL 2.109-A/99 - item 6.

Sala das sessões 6/5/2004

Dep. Osório Adriano

PFL

CÂMARA DOS DEPUTADOS

*PROJETO DE LEI Nº 2.109-A, DE 1999

(DO SR. AYRTON XERÊZ)

MENSAGEM Nº 96/04 (**URGÊNCIA** - ART. 64, § 1º CF, solicitada para o PL 3.065/04, apensado)
MENSAGEM Nº 209/04 (**RETIRADA DE URGÊNCIA**)

Dispõe sobre a constituição de patrimônio de afetação nas incorporações imobiliárias de que trata a Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964. Pendente de parecer da Comissão Especial.

DESPACHO:
ÀS COMISSÕES DE ECONOMIA, INDÚSTRIA E COMÉRCIO; DE DEFESA DO CONSUMIDOR, MEIO AMBIENTE E MINORIAS; DE DESENVOLVIMENTO URBANO E INTERIOR; DE FINANÇAS E TRIBUTAÇÃO; E DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE REDAÇÃO – CONSTITUA-SE, NOS TERMOS DO ART. 34, II, DO RICD, COMISSÃO ESPECIAL.

APRECIAÇÃO:
Proposição sujeita à apreciação do Plenário.

S U M Á R I O

I - Projeto inicial

II - Projetos apensados: PLs 3.751/00 e 3.065/04

***Republicado em 07/06/04, em virtude de alterações**

CÂMARA DOS DEPUTADOS

(****)PROJETO DE LEI Nº 2.109-A, DE 1999

(DO SR. AYRTON XERÊZ)

URGÊNCIA, art. 64, § 1º CF
(em virtude da apensação do PL 3.065/04 - Mensagem nº 96/04)

Dispõe sobre a constituição de patrimônio de afetação nas incorporações imobiliárias de que trata a Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964. Pendente de parecer da Comissão Especial.

DESPACHO:
ÀS COMISSÕES DE ECONOMIA, INDÚSTRIA E COMÉRCIO; DE DEFESA DO CONSUMIDOR, MEIO AMBIENTE E MINORIAS; DE DESENVOLVIMENTO URBANO E INTERIOR; DE FINANÇAS E TRIBUTAÇÃO; E DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE REDAÇÃO – CONSTITUA-SE, NOS TERMOS DO ART. 34, II, DO RICD, COMISSÃO ESPECIAL.

APRECIAÇÃO:
Proposição sujeita à apreciação do Plenário.

S U M Á R I O

I - Projeto inicial

II - Projetos apensados: PLs 3.455/00, 3.751/00, 1.150/03 e 3.065/04

(****)Republicado em virtude de incorreções no avulso anterior

CÂMARA DOS DEPUTADOS

(**) PROJETO DE LEI
Nº 2.109-A, DE 1999
(Do Sr. Ayrton Xerez)

Dispõe sobre a constituição de patrimônio de afetação nas incorporações imobiliárias de que trata a Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964. Pendente de pareceres das Comissões de Defesa do Consumidor, Meio Ambiente e Minorias e de Constituição e Justiça e de Redação.

(ÀS COMISSÕES DE DEFESA DO CONSUMIDOR, MEIO AMBIENTE E MINORIAS; E DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE REDAÇÃO)

SUMÁRIO

I - Projeto Inicial

II - Projetos apensados: PL 3.455/00 – PL 3.751/00

(**) Republicado em virtude de incorreções no avulso anterior

CÂMARA DOS DEPUTADOS

***PROJETO DE LEI

Nº 2.109-A DE 1999

(DO SR. AYRTON XERÊZ)

URGÊNCIA, art. 64, § 1º CF
(em virtude da apensação do PL 3.065/04 - Mensagem nº 96/04)

Dispõe sobre a constituição de patrimônio de afetação nas incorporações imobiliárias de que trata a Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964. Pendente de parecer da Comissão Especial.

DESPACHO:
ÀS COMISSÕES DE ECONOMIA, INDÚSTRIA E COMÉRCIO; DE DEFESA DO CONSUMIDOR, MEIO AMBIENTE E MINORIAS; DESENVOLVIMENTO URBANO E INTERIOR; DE FINANÇAS E TRIBUTAÇÃO; E DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE REDAÇÃO – CONSTITUA-SE, NOS TERMOS DO ART. 34, II, DO RICD, COMISSÃO ESPECIAL.

APRECIAÇÃO:
Proposição sujeita à apreciação do Plenário.

SUMÁRIO

I - Projeto inicial

II - Projetos apensados: PLs 3.455/00, 3.751/00, 1.150/03 e 3.065/04

***Republicado em virtude de apensações

CÂMARA DOS DEPUTADOS

COMISSÃO ESPECIAL DESTINADA A PROFERIR PARECER AO PROJETO DE LEI Nº 2.109, DE 1999, QUE "DISPÕE SOBRE A CONSTITUIÇÃO DE PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO NAS INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS DE QUE TRATA A LEI Nº 4.591, DE 16 DE DEZEMBRO DE 1964.

PRESIDENTE : Deputado MURILO ZAUITH
RELATOR: Deputado RICARDO IZAR

683B5E9942

COMISSÃO ESPECIAL DESTINADA A PROFERIR PARECER AO PROJETO DE LEI Nº 2.109, DE 1999, QUE "DISPÕE SOBRE A CONSTITUIÇÃO DE PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO NAS INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS DE QUE TRATA A LEI Nº 4.591, DE 16 DE DEZEMBRO DE 1964.

PROJETO DE LEI Nº 2.109, DE 1999
(PL's n.ºs 3.751, de 2000 e 3.065, de 2004, apensados)

Caixa: 91
Lote: 79
PL Nº 2109/1999
40

Dispõe sobre a constituição de patrimônio de afetação nas incorporações imobiliárias de que trata a Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964.

Autor: Deputado **Ayrton Xerez**

Relator: Deputado **Ricardo Izar**

I - RELATÓRIO

I.a - Introdução

No termos regimentais, em 16 de outubro de 2003, a Presidência desta Casa decidiu criar Comissão Especial destinada a proferir parecer ao Projeto de Lei nº 2.109, de 1999, do Senhor Ayrton Xerez, que "dispõe sobre a constituição de patrimônio de afetação nas incorporações imobiliárias de que trata a Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964.

Constituída em 11 de maio de 2004, referida Comissão Especial instalou-se em 18 de maio de 2004, passando a ter, como Presidente, o Deputado Murilo Zauith, como Vice – Presidente, o Deputado Paulo Bauer , como Relator, o Deputado Ricardo Izar, e, na forma indicada pelas Lideranças, a seguinte composição:

683B5E9942

TITULARES	SUPLENTES
PT	
Ary Vanazzi – RS	6 vagas
Durval Orlato – SP	
Fátima Bezerra – RN	
Maria do Carmo Lara – MG	
Tarcisio Zimmermann – RS	
Zezéu Ribeiro – BA	
PMDB	
Aníbal Gomes – CE	Max Rosenmann – PR
Henrique Eduardo Alves – RN	Nelson Bornier – RJ
Marcello Siqueira – MG	Zé Gerardo – CE
Moreira Franco – RJ	2 vagas
Osmar Serraglio – PR	
Bloco PFL, PRONA	
Eduardo Sciarra – PR	Mussa Demes – PI
Murilo Zauith – MS	Rodrigo Maia – RJ
Pauderney Avelino – AM	2 vagas
Paulo Bauer – SC	
PP	
Enivaldo Ribeiro – PB	André Zacharow – PR
Leodegar Tiscoski – SC	Eliseu Moura – MA
Ronivon Santiago – AC	Pedro Corrêa – PE
PSDB	
Carlos Alberto Leréia – GO	Luiz Carlos Hauly – PR
Léo Alcântara – CE	Ronaldo Dimas – TO
Vicente Arruda – CE	Zenaldo Coutinho – PA
PTB	
Alex Canziani – PR	José Chaves – PE
Ricardo Izar – SP	Jovair Arantes – GO
Ronaldo Vasconcellos – MG	1 vaga
Bloco PL, PSL	
Almir Moura – RJ	Edmar Moreira – MG
Inaldo Leitão – PB	José Santana de Vasconcellos – MG
Roberto Pessoa – CE	Reinaldo Betão – RJ
PPS	
Raul Jungmann – PE	Cezar Silvestri – PR
PSB	
Dr. Ribamar Alves – MA	Renato Casagrande – ES
PDT	
Mário Heringer – MG	Promotor Afonso Gil – PI
PC do B	
Daniel Almeida – BA	1 vaga
PSC	
Zequinha Marinho – PA	Carlos Willian – MG
PV	

683B5E9942

Lote: 79
PL Nº 2109/1999
41
Caixa: 91

Foram designados, para Secretário da Comissão Especial, o Sr. Valdivino Tolentino Filho, e, para o assessoramento técnico-legislativo, os Drs. Eduardo Bassit Lameiro da Costa, Lucíola Calderari da Silveira e Palos e Pedro Pereira da Silva.

I.b - Das reuniões e audiências públicas realizadas

Tendo em vista a importância da matéria, além das reuniões normais de trabalho, foram realizadas duas audiências públicas, a seguir também mencionadas, nas quais compareceram, de acordo com sugestões dos membros da Comissão, representantes de vários setores interessados bem como especialistas no assunto:

- dia 18 de maio - reunião de instalação e eleição;
- dia 26 de maio - Definição do roteiro dos trabalhos;
- dia 1º de junho - audiência pública com o Sr. Décio Tenerello, Presidente da Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança - ABECIP; o Sr. Paulo Safady Simão, Presidente da Câmara Brasileira da Indústria da Construção - CBIC; Sr. Flávio Bueno Fischer, representante da Associação dos Notários e Registradores do Brasil - ANOREG; e, Sra. Vânia Aparecida Coelho, representante do Movimento Nacional de Luta pela Moradia;
- dia 2 de junho - audiência pública com Sr. Antônio Oliveira Santos, Presidente da Confederação Nacional do Comércio – CNC; Dr. Melhim Chalhub, advogado; e, Dr. Cristóvão Colombo dos Reis Miller, advogado;
- dia 16 de junho – Debate sobre pontos do Parecer.
- dia 22 de junho - Discussão e votação do Parecer do Relator.

I.c - Do projeto de lei principal e seus apensados

Ao Projeto de Lei nº 2.109, de 1999, foram apensados: em 15 de agosto de 2000, o Projeto de Lei nº 3.455, de 2000; em 21 de novembro de

683B5E9942

2000, o Projeto de Lei nº 3.751, de 2000; em 25 de junho de 2003, o Projeto de Lei nº 1.150, de 2003; em 9 de março de 2004, o Projeto de Lei nº 3.065, de 2004, sendo que os Projetos de Lei nº 3.455/00 e n.º 1.150/03 foram, posteriormente, retirados mediante requerimento do autor.

O Projeto de Lei nº 2.109, de 1999, do Senhor Ayrton Xerez, alterando a Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, em síntese, qualifica a incorporação como um patrimônio separado, incomunicável, que só responde pelas dívidas e obrigações vinculadas ao empreendimento a que se refere; estabelece a forma de constituição e registro do patrimônio de afetação, bem como os mecanismos de controle e fiscalização; estabelece os direitos e as obrigações do incorporador, entre eles a de manter contabilidade separada para cada incorporação afetada e a de fornecer demonstrações financeiras periódicas; e, ainda, define os procedimentos a serem adotados em caso de falência da empresa incorporadora, ou insolvência do incorporador conferindo poderes à Comissão de Representantes para assumir a administração do empreendimento, salientando que a falência não atinge os bens, direitos e obrigações da incorporação afetada.

Em sua justificação, argumenta o autor que, não obstante a existência em nossa legislação de mecanismos voltados à proteção do adquirente de imóvel, notadamente os contidos na lei relativa às incorporações imobiliárias (Lei 4.591/64) e na de parcelamento do solo urbano (Lei nº 6.766/79), quando sobrevem a falência de alguma empresa incorporadora, o sistema legal deixa à mostra lacunas que evidenciam a vulnerabilidade da sua posição, e que podem levá-lo à perda do imóvel e das quantias desembolsadas em favor do incorporador. Para resguardá-los desse constrangimento, entende o autor que é necessário criar uma reserva patrimonial suficiente para, nesses casos, viabilizar a conclusão da obra sob administração dos próprios adquirentes, através de sua Comissão de Representantes, ressaltando que a fórmula adotada no seu projeto de lei reproduz os termos do anteprojeto que, no mesmo sentido, havia sido apresentado pelo Professor Melhim Namem Chalhub ao Instituto dos Advogados Brasileiros.

O Projeto de Lei nº 3.751, de 2000, do Deputado Jovair Arantes, dispõe sobre o patrimônio de afetação, a destituição e falência do incorporador, o prosseguimento das obras ou a liquidação do patrimônio afetado. Embora voltado às incorporações imobiliárias, pretende o autor que seu projeto se

683B5E9942

constitua em legislação apartada da Lei 4.591/64 que trata especificamente do condomínio em edificações e das incorporações imobiliárias.

A proposição, é justificada pela necessidade de ser apresentado um arcabouço jurídico visando a alteração da legislação de condomínio e incorporações, de forma a evitar que outros adquirentes de imóveis incorporados passem pelos mesmos problemas que têm afligido as inúmeras famílias adquirentes de imóveis da falida ENCOL.

O Projeto de Lei nº 3.065, de 2004, do Poder Executivo, dispõe sobre o patrimônio de afetação de incorporações imobiliárias, Letra de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito imobiliário, Cédula de Crédito Bancário, altera o Decreto – lei nº 911, de 1º de outubro de 1969, as Leis nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, nº 4.728, de 14 de julho de 1965, e nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e dá outras providências.

Mais abrangente, esse projeto de lei, inicialmente, aperfeiçoa o instituto do patrimônio de afetação estabelecido pela Medida Provisória nº 2.221, de 04 de setembro de 2001, mediante a criação de regime especial de tributação para as incorporações imobiliárias. Esse novo regime, conforme esclarece o autor em sua exposição de motivos, decorre da regra em vigor no âmbito da Medida Provisória nº 2.221, de 2001, que impõe a responsabilização solidária dos adquirentes de imóveis pela dívida fiscal da empresa incorporadora, sistemática essa que praticamente inviabiliza a aplicação do instituto do patrimônio de afetação. O novo regime prevê uma tributação simplificada, com a alíquota única de 7% sobre a receita bruta mensal da incorporação afetada, englobando o IRPJ, PIS/PASEP, CSLL e COFINS, sendo que, além da questão tributária, também são propostos outros ajustes visando, principalmente, a garantir ao mutuário mecanismos de fiscalização sobre a incorporação.

O Projeto de Lei 3.065, de 2004, ainda no âmbito do crédito imobiliário, propõe aperfeiçoamentos relacionados ao pagamento dos valores incontroversos e controversos referentes a contratos de financiamento imobiliário. Nesse sentido, esclarece-se que o art. 18 da Medida Provisória nº 2.223, de 4 de setembro de 2001, já dispõe sobre a possibilidade de cassação da medida liminar em caso de não pagamento de valores incontroversos das parcelas mensais de encargos bem como de tributos e taxas condominiais incidentes sobre o imóvel objeto de financiamento. Entretanto, a ausência de discriminação ***a priori*** dos

Lote: 79 Caixa: 91
PL Nº 2109/1999
42

683B5E9942

valores controversos e incontroversos, bem como o caráter facultativo que lhe foi atribuído na referida Medida Provisória, tem prejudicado a eficácia desse dispositivo. Desse modo, o projeto propõe a introdução de novo dispositivo, complementar ao anterior, estabelecendo que a suspensão do pagamento de obrigações pelo mutuário ficará condicionada à discriminação dos valores que se julgam controversos, sendo que os valores incontroversos deverão continuar sendo pagos normalmente, ficando a critério do juiz a constituição ou não de depósito judicial dos valores considerados controvertidos. Esse novo procedimento pretende evitar ações judiciais que visem apenas à procrastinação do pagamento do crédito e de outros encargos relativos ao imóvel, consequentemente, significativos prejuízos ao mercado de financiamento imobiliário como um todo.

A proposição do Poder Executivo também aperfeiçoa a Cédula de Crédito Bancário (CCB), normatizada pela Medida Provisória nº 2.160-25, de 23 de agosto de 2001, cuja criação objetivou facilitar e agilizar a negociação de créditos bancários em geral, no mercado secundário, securitizados na forma de recebíveis, permitindo, dessa forma, o desenvolvimento das operações primárias de crédito. As alterações dão à CCB maior flexibilidade e consistência do ponto de vista operacional e jurídico, estimulando uso mais amplo desse instrumento. Nesse aspecto, ressalta o autor a relevância de outro dispositivo introduzido, que salvaguarda os mutuários de eventuais excessos que possam ser praticados pelas instituições bancárias, no que concerne à apuração errônea do valor dos saldos por eles devidos, mediante a aplicação de multa a essas empresas.

Quanto à alienação fiduciária de bens móveis, notadamente de veículos automotores, o projeto sob comento propõe alterações ao Decreto-Lei nº 911, de 1º de outubro de 1969. Essa modificações são justificadas pela constatação da dificuldade de se concretizar a venda após a retomada do bem em posse do mutuário inadimplente. No regime de alienação fiduciária, enquanto o credor é o proprietário do bem desde a concessão do crédito até seu pagamento integral, o mutuário, no período de vigência do crédito, mantém a posse direta do bem, assim como seu usufruto, sendo que a transferência em definitivo da propriedade ao mutuário só ocorre com o pagamento integral do crédito concedido.

683B5E9942

Na hipótese de inadimplência do mutuário, a legislação em vigor já permite ao credor ou proprietário fiduciário a retomada do bem e sua venda. Porém, a despeito desse dispositivo vir sendo cumprido para os bens móveis em geral, o mesmo não acontece para os veículos automotores. Estes, embora retomados, não estão podendo ser revendidos pelos respectivos credores fiduciários, pois a transferência do registro nas repartições de trânsito competentes vem sendo negada. Entre outras conseqüências, existe hoje uma numerosa frota de automóveis ociosos e em processo de deterioração, situação economicamente indesejável e ineficiente, configurando total desperdício de recursos.

Em função disso, conforme o autor, são propostas alterações ao Decreto - Lei nº 911, de 1º de outubro de 1969, objetivando agilizar a venda do bem retomado, sem prejuízo ao mutuário, inclusive propiciando-lhe forma mais célere de quitação de sua dívida. Ademais, prevenindo a possibilidade de abusos por parte do credor fiduciário, a proposição estabelece pesada multa para irregularidades praticadas pela instituição credora na venda do bem alienado fiduciariamente, sem prejuízo de ação de perdas e danos futura. Em resumo, ao mutuário fica garantido o direito de receber o equivalente monetário do bem indevidamente alienado, e, também, a compensação por qualquer dano que uma irregular venda, pelo credor fiduciário, do bem possa lhe ter provocado.

O PL nº 3.065/04 propõe, ainda, alterações à Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, que institui o Código Civil, no sentido de harmonizar o instituto da propriedade fiduciária com o disposto na legislação específica que trata da alienação fiduciária de bens móveis, Decreto – Lei nº 911/69, e da alienação fiduciária de bens imóveis, instituída pela Lei 9.514, de 20 de novembro de 1997. Também, elimina a exigência de anuência do cônjuge na prestação de aval, o que mais se ajusta à prática comercial corrente.

I.d - Das emendas apresentadas

Ao Projeto de Lei nº 3.065, de 2004, do Poder Executivo, foram apresentadas, em Plenário, 66 (sessenta e seis) emendas, sendo que, a pedido dos respectivos autores, foram retiradas as Emendas n.ºs 02, 32, 38, 47, e, 51.

Lote: 79 Caixa: 91
PL Nº 2109/1999
43

683B5E9942

A seguir relacionamos sucintamente as emendas remanescentes:

• **Emenda nº 01**, do Deputado Moreira Franco, suprime o art. 9º do Projeto de Lei nº 3.065, de 2004, sob alegação de que "*De acordo com o art. 9º do Projeto, caso ocorra a falência ou insolvência do incorporador e for deliberado o prosseguimento da obra, os condôminos perderão todos os seus direitos decorrentes da afetação se não pagarem em 60 dias os débitos fiscais, previdenciários e trabalhistas da incorporadora falida, vinculados à obra.*" Assim, entende que "*O dispositivo é inconstitucional e se contrapõe aos motivos que o Poder Executivo invocou para justificar a proteção patrimonial em favor dos condôminos, e, que é preciso restaurar a coerência lógica do projeto, afastando os adquirentes dos riscos da falência e retirando os obstáculos ao prosseguimento da obra.*"

• **Emenda nº 02** – Retirada pelo autor.

• **Emenda nº 03**, do Deputado José Carlos Aleluia, pretende dar ao *caput* do art. 5º do PL nº 3.065, de 2004, a seguinte redação:

> "*Art. 5º O pagamento unificado de impostos e contribuições efetuado na forma do art. 4º deverá ser feito após lançamento de ofício a ser efetuado, nos termos do inciso I do art. 149 da Lei nº 5.172, de 25 de outubro de 1966, pela autoridade administrativa competente.*"

Segundo o autor, "*Não constitui medida adequada, no caso do regime simplificado proposto, imputar ao próprio contribuinte o ônus da liquidação e definição do crédito tributário devido, cominando-lhe multas por qualquer equívoco ou imperfeição no cálculo do tributo. Constituindo o lançamento instrumento adequado para tal fim, atende ao interesse público e ao bom andamento dos negócios do mercado imobiliário que a liquidação de tais débitos e a verificação de efetiva ocorrência de obrigação tributária sujeite-se ao sistema de lançamento de ofício.*"

• **Emenda nº 04**, do Deputado José Carlos Aleluia, dá aos §§ 2º e 3º do art. 4º do PL nº 3.065/04 a seguinte redação:

> "*§ 2º O pagamento dos tributos e contribuições na forma do disposto no caput somente poderá ser compensado, por espécie, com o montante devido pela incorporadora no mesmo período de apuração ou no*

683B5E9942

Caixa: 91
Lote: 79
PL Nº 2109/1999
44

subseqüente, até o limite desse montante.

§ 3º A parcela dos tributos, paga na forma do caput, que não puder ser compensada nos termos do § 2º será considerada definitiva, assegurado o direito à restituição ou ressarcimento, bem assim a compensação com o devido em relação a outros tributos da própria ou de outras incorporações ou pela incorporadora em outros períodos de apuração."

Argumenta o parlamentar que *"É direito da incorporadora compensar os valores recolhidos no regime simplificado de que trata este projeto, por ocasião do pagamento de seus débitos tributários, principalmente os relativos ao imposto de renda e à contribuição social sobre o lucro. Contraria, porém, este legítimo direito do contribuinte limitar o direito de compensação apenas ao período em que foi efetuado o pagamento."*

• **Emenda nº 05**, do Deputado Paulo Bauer, dá a seguinte nova redação ao art. 53 do projeto, para constituir o § 4º do art. 31-F da Lei nº 4.591/64 :

"Art. 53.....

Art. 31-F.....

§ 4º O contrato a que se refere o § 3º será válido mesmo depois de concluída a obra e será celebrado por instrumento público cujos emolumentos serão cobrados à base de 50% (cinqüenta por cento) sobre o valor fixado no Regimento de Custas de cada Estado."

Alega que *"É do princípio do direito brasileiro, bem como em quase todo o globo, a proteção do consumidor e do Estado através da intervenção do tabelião nos negócios imobiliários."*

• **Emenda nº 06**, do Deputado Paulo Bauer, modifica a redação do art. 57 do projeto, para alterar o art. 38 da Lei nº 9.514/97 da seguinte forma:

"Art. 57.....

Art. 38. Os contratos de compra e venda com financiamento e alienação fiduciária, de mútuo com alienação fiduciária, de arrendamento mercantil, de cessão de crédito com garantia real, bem assim, quaisquer outros atos e contratos resultantes da aplicação desta Lei, mesmo

683B5E9942

aqueles constitutivos ou translativos de direitos reais sobre imóveis, serão celebrados por escritura pública, sendo os respectivos emolumentos cobrados à base de 50% (cinqüenta por cento) sobre o valor fixado no Regimento de Custas de cada Estado e do Distrito Federal."

Esta Emenda apresenta a mesma justificativa da Emenda nº 05.

• **Emenda nº 07**, do Deputado José Carlos Aleluia, dá ao art. 4º e ao art. 8º do Projeto de Lei 3.065, de 2004, a seguinte redação:

"Art. 4º Para cada incorporação submetida ao regime especial de tributação, a incorporadora ficará sujeita ao pagamento equivalente a cinco por cento da receita mensal recebida, o qual corresponderá ao pagamento mensal unificado dos seguintes impostos e contribuições:"

"Art. 8º Para fins de repartição de receita tributária e do disposto no § 2º do art. 4º, o percentual de sete por cento de que trata o caput do art. 4º será considerado:

I - três por cento como COFINS;

II - zero vírgula sessenta e cinco por cento como Contribuição para o PIS/PASEP;

III - um por cento como IRPJ; e

IV – zero vírgula trinta e cinco por cento como CSLL."

Segundo o parlamentar, "*A manutenção em 7% da alíquota do regime simplificado de que trata o presente projeto de lei constitui, ainda, excessivo encargo tributário que produzirá efeitos danosos ao mercado imobiliário, sobretudo em relação aos preços praticados.*"

• **Emenda nº 08**, do Deputado José Carlos Aleluia, modifica o art. 3º do Projeto de Lei 3.065, de 2004, da seguinte forma:

"Art. 3º O terreno e as acessões objeto da incorporação imobiliária sujeitas ao regime especial de tributação, bem como os demais bens e direitos a ela vinculados, não responderão pelas dívidas tributárias da incorporadora."

O argumento é que "*A exoneração tributária dos bens que constituem objeto da incorporação imobiliária constitui medida salutar ao devido cumprimento das obrigações da incorporadora com os adquirentes dos*

683B5E9942

respectivos imóveis. Todavia, limitar a liberação dos bens aos débitos da incorporadora, a título de IRPJ, CSLL, COFINS e PIS/PASEP, atende apenas parcialmente o desiderato da norma. Somente a completa desvinculação dos terrenos e acessões incorporados em relação à responsabilidade tributária da empresa incorporadora corresponderá satisfatoriamente a tal demanda."

• **Emenda nº 09**, do Deputado José Carlos Aleluia, suprime a expressão "conforme regulamentação a ser estabelecida" do inciso I do art. 2º do Projeto de Lei 3.065, de 2004, com a justificativa de que *"As condições e os requisitos para a entrega do termo de opção ao regime especial de que trata o projeto cabem ser definidos em instrumento normativo de índole legal, em prestígio ao princípio da legalidade constante do art. 5º, II, da Constituição. Assim, cumpre eliminar a delegação normativa ao regulamento constante no art. 2º, II, da proposição em questão."*

• **Emenda nº 10**, da Deputada Kátia Abreu, pretende suprimir o inciso III do art. 1.647 da Lei nº 10.406, de 2002, que institui o Código Civil, com a redação que lhe empresta o art. 58 do Projeto de Lei 3.065, de 2004.

Segundo a autora, "*O inciso III do art. 1647 do Código Civil exige o consentimento expresso do cônjuge para a prestação de fiança e aval. Trata-se de importante conquista de proteção das mulheres e da família, na medida em que o cônjuge não pode garantir débitos de terceiros mediante o comprometimento do patrimônio do casal e dos filhos. Revogar a necessidade da autorização conjugal, no caso do aval, constitui grave arbitrariedade contra a garantia patrimonial da família, permitindo que um dos cônjuges sujeite os bens do casal, muitas vezes submetidos ao regime de comunhão universal ou parcial, a dívidas de terceiros* "

• **Emenda nº 11**, do Deputado José Carlos Aleluia, dá aos §§ 1º a 5º do art. 3º do Decreto-lei nº 911/69, modificados pelo art. 56 do Projeto de Lei 3.065, de 2004, a seguinte redação:

> *"§ 1º Executada a liminar mencionada no caput:*
>
> *I – consolidar-se-ão a propriedade e, a título precário, a posse plena e exclusiva do bem no patrimônio do credor fiduciário, cabendo às repartições competentes, quando for o caso, expedir novo certificado de registro de propriedade em nome do credor, ou de terceiro por ele indicado, livre do ônus da alienação;*

Caixa: 91
Lote: 79
PL Nº 2109/1999
45

683B5E9942

aqueles constitutivos ou translativos de direitos reais sobre imóveis, serão celebrados por escritura pública, sendo os respectivos emolumentos cobrados à base de 50% (cinqüenta por cento) sobre o valor fixado no Regimento de Custas de cada Estado e do Distrito Federal.(NR)"

Afirma que "*É do princípio do direito brasileiro a proteção do consumidor e do Estado através da intervenção do tabelião nos negócios imobiliários.*"

• **Emenda nº 16**, do Deputado Moreira Franco, acrescenta ao art. 31A um parágrafo, em seguida ao § 11, renumerando-se os seguintes, com a seguinte redação:

"§ 12 Nas incorporações que venham a ser objeto de financiamento, após iniciada a comercialização das unidades, os adquirentes serão notificados para manifestar sua anuência com a constituição de garantia sobre as unidades do empreendimento, que poderá ser formalizada por instrumento particular em apartado.

§ 13. Na hipótese do parágrafo anterior, entende-se dado o consentimento se, em trinta dias, os adquirentes, notificados, não se manifestarem, só se admitindo negativa de anuência se o financiamento não se destinar à construção do edifício objeto da incorporação."

Diz que "*O § 11 do mesmo art. 31A contempla a hipótese de constituição de garantia antes de serem iniciadas as vendas, mas se omite em relação às incorporações que venham a ser objeto de financiamento depois de já se ter iniciado a comercialização.*

A emenda visa suprir essa lacuna, mas busca abrir oportunidade de manifestação daqueles que já adquiriram unidades antes da assinatura do contrato de financiamento, sendo certo que, coerentemente com o previsto no § 3º, só poderão ser apresentadas impugnações se fundamentadas em desvio de finalidade do financiamento."

• **Emenda nº 17**, do Deputado Moreira Franco, dá ao § 7º do art. 26 da Lei nº 9.514/97 a seguinte redação:

"§ 7º Decorrido o prazo de que trata o § 1º sem a purgação da mora, o oficial do competente Registro de Imóveis, certificando esse fato, promoverá a averbação, na matrícula do imóvel, da consolidação da propriedade em

683B5E9942

nome do fiduciário, à vista da prova do pagamento, por este, do imposto de transmissão **inter vivos** *e, se for o caso, do laudêmio."*

Justifica, dizendo que trata-se *"de emenda de redação, que tem o propósito, apenas, de empregar a terminologia jurídica adequada à situação prevista no dispositivo."* E, que *"O ato do Oficial do Registro de Imóveis relativo aos efeitos da condição resolutiva é ato de averbação, e não de registro."*

• **Emenda nº 18**, do Deputado Moreira Franco, modifica a redação do § 2º do art. 22 da seguinte forma:

"§ 2º A cessão de crédito representado por CCI será registrada no sistema de registro e liquidação financeira de títulos privados em que tiver sido feito o registro da respectiva escritura de emissão, dispensada sua averbação no Registro de Imóveis, aplicando-se, no que esta lei não contrarie, o disposto nos arts. 286 e seguintes da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 – Código Civil Brasileiro."

Segundo o parlamentar, *"Para segurança do mercado, é necessário que, além de se registrar a escritura de emissão, sejam também registradas no sistema de registro e liquidação financeira de títulos privados as sucessivas cessões dos créditos representados pela CCI, com ou sem garantia real, sob pena de se abrir largo caminho para fraudes, transmitindo insegurança ao mercado."*

• **Emenda nº 19**, do Deputado Moreira Franco, acrescenta ao art. 26 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, um parágrafo, com a seguinte redação:

"§ 8º O fiduciante pode, com a anuência do fiduciário, dar seu direito eventual ao imóvel em pagamento da dívida, dispensados os procedimentos previstos no art. 27."

Afirma que *"A emenda visa ajustar as regras da alienação fiduciária dos bens imóveis à regulamentação estabelecida pelo Código Civil para os bens móveis, pela qual se cria a possibilidade de liquidação da dívida mediante dação em pagamento."*

• **Emenda nº 20**, do Deputado Moreira Franco, altera a Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, que passa a vigorar com o seguinte dispositivo:

Caixa: 91
Lote: 79
PL Nº 2109/1999
46

683B5E9942

II – o réu será citado para, em três dias, apresentar contestação ou, se já tiver pago 40% (quarenta por cento) do preço financiado, requerer a purgação de mora.

§ 2º Requerida a purgação de mora, tempestivamente, o Juiz marcará data para o pagamento da totalidade do débito que deverá ser feito em prazo não superior a dez dias, remetendo, outrossim, os autos ao contador para cálculo do valor devido, na forma do art. 2º e seu § 1º.

§ 3º Contestado ou não o pedido e não purgada a mora, o Juiz dará sentença de plano em cinco dias, após o decurso do prazo de defesa, independentemente da avaliação do bem.

§ 4º Na sentença que decretar a improcedência da ação de busca e apreensão, o juiz condenará o credor fiduciário ao pagamento em favor do devedor fiduciário:

I – de multa, equivalente a cinqüenta por cento do valor originalmente financiado, devidamente atualizado, caso o bem já tenha sido alienado; e

II – de perdas e danos.

§ 5º Da sentença caberá apelação a ser recebida apenas no efeito devolutivo."

O objetivo do autor é "*introduzir na sistemática proposta ao processo referente o instituto da purgação da mora, criando permissivo a que o devedor satisfaça o débito e reassuma o bem em 10 dias, na hipótese de já ter saldado mais de 40% da dívida*. E, que *"reinsere os prazos da disciplina legal anterior, mais exíguos que os constantes da presente proposta. Dilatar os prazos processuais apenas contribui para o prolongamento dos processos no Judiciário."*

• **Emenda nº 12**, também do Deputado José Carlos Aleluia, modifica o artigo 9º nos seguintes termos:

"Art. 9º Não respondem, em qualquer hipótese, pelas obrigações trabalhistas, tributárias e previdenciárias, vinculadas ao respectivo patrimônio de afetação, o condomínio e os imóveis objeto da incorporação.

Parágrafo único. Mesmo em caso de falência da incorporadora, mantêm-se todos os efeitos decorrentes da deliberação pela continuação da obra a que se refere o § 1º do art. 31-F da Lei nº 4591, de 1964, e o regime de afetação instituído por esta Lei".

683B5E9942

Caixa: 91
Lote: 79
PL Nº 2109/1999
47

Alega que "*Os condôminos são a parte hipossuficiente na relação contratual do mercado imobiliário. Portanto, e por experiências comprovadas, não lhes cabe assumir o ônus do risco da má administração financeira da incorporadora, bem como de eventuais ilícitos fiscais por ela perpetrados.*"

• **Emenda nº 13**, do Deputado Nelson Marquezelli, modifica o texto do art. 53 do projeto, para constituir o § 4º do art. 31-F da Lei nº 4.591/64, da seguinte maneira:

"Art. 53.....

Art. 31-F.....

§ 4º - O contrato a que se refere o § 3º será válido mesmo depois de concluída a obra e será celebrado por instrumento público cujos emolumentos serão cobrados à base de 50% (cinqüenta por cento) sobre o valor fixado no Regimento de Custas de cada Estado."(NR)

A justificativa é a mesma apresentada para as Emendas n.ºs 05 e 06.

• **Emenda nº 14**, do Deputado Nelson Marquezelli, acrescenta ao artigo 58 do projeto de lei do Poder Executivo nova redação para o artigo 108 da Lei nº 10.406, de 2002 , que institui o Código Civil:

"Art. 108. A escritura pública é essencial à validade dos negócios jurídicos que visem à constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis." (NR)".

Alega que "*a proposta, assim, visa conferir aos menos favorecidos a intervenção estatal através do serviço público delegado notarial*".

• **Emenda nº 15**, do Deputado Nelson Marquezelli, dá nova redação ao art. 57 do projeto, para alterar o art. 38 da lei nº 9.514/97, da seguinte forma:

"Art. 57.....

Art. 38. Os contratos de compra e venda com financiamento e alienação fiduciária, de mútuo com alienação fiduciária, de arrendamento mercantil, de cessão de crédito com garantia real, bem assim, quaisquer outros atos e contratos resultantes da aplicação desta Lei, mesmo

683B5E9942

"Art. 20A Podem ser objeto de cessão fiduciária em garantia direitos, suscetíveis de cessão, sobre coisas móveis, e títulos de crédito.

Parágrafo único. Aplicam-se à cessão fiduciária de que trata este artigo as disposições dos artigos 18 a 20 desta lei e, no que couber, dos artigos 1.421, 1.425, 1.426, 1.427, 1.436 e 1.451 a 1.458 do Código Civil."

Alega que "*A legislação não contempla a cessão fiduciária em garantia de direitos sobre coisa móvel, nem títulos de crédito, apesar de admitir o penhor dessa modalidade de direitos.*

A emenda, segundo o autor, *visa suprir uma lacuna, acrescentando dispositivos específicos na Lei nº 9.514/97 pelo qual submete os direitos sobre coisa móvel e títulos de crédito à regulamentação da cessão fiduciária de direitos creditórios em geral e títulos de crédito, naquilo que couber.*"

• **Emenda nº 21**, do Deputado Moreira Franco, suprime o art. 66-A do PL nº 3.065, de 2004.

No entendimento do autor, "*A proposta não pode prosperar porque a fungibilidade é absolutamente incompatível com a natureza da alienação fiduciária...*

Se a coisa é fungível, como será devolvida ao devedor, uma vez resolvida a propriedade fiduciária que existia sobre ela?

Com efeito, sendo essa a natureza da alienação fiduciária, não se pode admitir que a propriedade fiduciária possa recair sobre coisas fungíveis, isto é, coisas que podem ser substituídas por outras do mesmo gênero, não sendo admissível, também, que possa recair sobre coisas cuja existência termina com o primeiro uso ou cuja destinação é serem comercializadas."

• **Emenda nº 22**, do Deputado Moreira Franco, dá ao art. 3º do Decreto-lei nº 911, de 1º de outubro de 1969, a seguinte nova redação:

"Art. 3º O proprietário fiduciário ou credor poderá requerer contra o devedor ou terceiro a busca e apreensão do bem objeto da propriedade fiduciária, a qual será concedida liminarmente, desde que comprovada a mora ou o inadimplemento do devedor.

§ 1º A petição inicial será instruída com demonstrativo do débito, do qual deverá constar a discriminação do

683B5E9942

principal, juros, multa e demais encargos do contrato de alienação fiduciária.

§ 2º Executada a liminar, o réu será citado para, em cinco dias, purgar a mora, pagando o valor constante do demonstrativo que instrui a inicial, ou apresentar resposta, na qual só poderá alegar o pagamento do débito vencido ou o cumprimento das obrigações contratuais.

§ 3º Não havendo purgação da mora no prazo do parágrafo anterior, a propriedade do bem considerar-se-á consolidada no credor fiduciário, cabendo às repartições competentes promover o cancelamento do registro do gravame fiduciário à vista da certidão comprobatória da não purgação da mora, autorizado o credor a vender o bem diretamente, independente de avaliação.

§ 4º Contestado ou não o pedido, ou não purgada a mora, o juiz proferirá sentença de plano em cinco dias, após o prazo de resposta, dela cabendo apelação apenas no efeito devolutivo.

§ 5º Na sentença que julgar improcedente o pedido o juiz condenará o credor fiduciário ao pagamento de multa, em favor do devedor fiduciário, equivalente a cinqüenta por cento do valor originalmente financiado, devidamente atualizado, caso o bem já tenha sido alienado, bem como ao pagamento de indenização por perdas e danos."

Alega o autor que sua "*emenda visa assegurar o direito do devedor de pagar o débito, mas traz aperfeiçoamentos no processamento da purgação da mora, alterando o Decreto-lei nº 911/69 quanto a esse aspecto.*

Nesse sentido, propõe-se que, ao ajuizar a ação, o credor instrua a inicial com demonstrativo do débito, tal como se faz em qualquer processo judicial de execução. Citado, o devedor poderá purgar a mora em cinco dias, pagando o valor constante do demonstrativo apresentado pelo credor.

Por essa forma, evita-se todo o processamento previsto no Decreto-lei nº 911/69, pelo qual o devedor requereria a purga da mora, o processo será remetido ao Contador Judicial para cálculo do débito, que poderia eventualmente ser impugnado, e só depois é que o devedor purgaria a mora."

• **Emenda nº 23**, também do Deputado Moreira Franco, dá ao art. 1.485 do Código Civil a seguinte nova redação:

"Art. 1.485. Mediante simples averbação, requerida por

Lote: 79 Caixa: 91
PL Nº 2109/1999
48

683B5E9942

ambas as partes, poderá prorrogar-se a hipoteca, até perfazer 30 (trinta) anos, da data do contrato. Desde que perfaça esse prazo, só poderá subsistir o contrato de hipoteca reconstituindo-se por novo título e novo registro; e, nesse caso, lhe será mantida a precedência, que então lhe competir."

Afirma que "*Dada a limitada capacidade de pagamento dos mutuários, o prazo de 20 anos estabelecido para a hipoteca é em muitos casos insuficiente, sendo necessário estendê-lo por um prazo muito maior, para viabilizar o financiamento ... Todavia, o Código Civil de 2002 limita o prazo da hipoteca em 20 anos, e tal limitação se deve ao fato de que o Anteprojeto do Código foi elaborado no final da década de 60 e assim permaneceu. A emenda visa suprir essa lacuna.*"

• **Emenda nº 24**, do Deputado Moreira Franco, acrescenta, onde couber, artigo com a seguinte redação:

"Art. ___ As normas que estabeleçam afetação ou separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa natural ou jurídica, não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos, nos termos do art. 185 e seu parágrafo único do Código Tributário Nacional".

Na visão do parlamentar, "*...recomenda-se a adoção de tratamento legal específico equivalente à alienação ou oneração para afastar a possibilidade de utilização da afetação para fins fraudulentos*"

• **Emenda nº 25**, do Deputado Moreira Franco, modifica a redação do art. 1.351 do Código Civil da seguinte maneira:

"Art. 1.351. Depende da aprovação de 2/3 (dois terços) dos votos dos condôminos a alteração da convenção; a mudança da destinação do edifício, ou da unidade imobiliária, depende de aprovação pela unanimidade dos condôminos."

Argumenta que "*O art. 1.351 do Código Civil fixou em 2/3 dos condôminos o quorum mínimo para alteração da Convenção de Condomínio e do Regimento Interno.*

683B5E9942

Trata-se de quorum adequado para aprovação e alteração da Convenção de condomínio, mas é absolutamente desarrazoado para o Regimento Interno."

• **Emenda nº 26**, do Deputado Moreira Franco, modifica o § 3º do art. 1.331, e o inciso I do art. 1.336, da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, assim:

"Art. 1.331. .....

"§ 3º A cada unidade imobiliária caberá, como parte inseparável, uma fração ideal no solo e nas outras partes comuns, que será identificada em forma decimal ou ordinária no instrumento de instituição de condomínio."

"Art. 1336. .....

.....

"I – contribuir para as despesas do condomínio na proporção das suas frações ideais, salvo disposição em contrário na Convenção."

Lote: 79 Caixa: 91
PL Nº 2109/1999
49

De acordo com o autor, sua "*emenda visa assegurar o equilíbrio na distribuição das despesas condominiais, afastando controvérsias que já começam a surgir a partir da aplicação do novo Código Civil... atribuindo a cada condomínio autonomia para dispor na sua própria Convenção de Condomínio sobre seu orçamento e critério de rateio, restabelecendo o clima de equilíbrio financeiro, segurança jurídica e estabilidade social alcançado nos quase 40 anos da legislação anterior, consagrado na Lei nº 4.591, de 1964.*"

• **Emenda nº 27**, do Deputado Moreira Franco, acrescenta o seguinte artigo ao PLº 3.065/04:

"Art. ___ A eventual restituição de quantias pagas pelo comprador de imóvel objeto de incorporação imobiliária, para os efeitos do art. 53 da Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990, será feita no mesmo prazo e nas mesmas condições de atualização monetária e juros em que o comprador tiver pago ao vendedor, vencendo-se a primeira parcela da restituição noventa dias após a assinatura do instrumento de distrato ou, sendo litigioso o desfazimento do contrato, noventa dias após o trânsito em julgado da sentença que julgar procedente a ação de resolução da promessa de compra e venda.

Parágrafo único. Nas hipóteses do leilão regulamentado pelas Leis nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, nº 4.864, de 29 de novembro de 1965, pelo Decreto-

683B5E9942

lei nº 70, de 21 de novembro de 1966, pela Lei nº 5.741, de 1º de dezembro de 1971, e pela Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, a restituição corresponderá ao valor do saldo que sobejar do leilão, deduzidos os débitos relativos ao imposto sobre a propriedade territorial e predial urbana, às cotas de condomínio e aos demais encargos incidentes sobre o imóvel objeto do negócio vencidos até a data do leilão, e deverá ser colocado à disposição do devedor no prazo máximo de cinco dias, a contar do recebimento do preço apurado no leilão."

Alega que "*Nos casos de resolução dos contratos de compra e venda de imóveis, inclusive com pacto adjeto de alienação fiduciária, o valor a ser restituído aos compradores deve ser apreciado em função das peculiaridades de cada caso. Não é possível estabelecer uma regra invariável para todas as hipóteses, não podendo, por exemplo, o adquirente que já recebeu o imóvel e já está dele usufruindo ter o mesmo tratamento que se dá ao adquirente que ainda não recebeu as chaves do imóvel.*"

• **Emenda nº 28**, do Deputado Moreira Franco, acrescenta um parágrafo ao art. 32 da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, com a seguinte redação:

"*§ ___ A aquisição da propriedade da unidade imobiliária integrante de incorporação imobiliária, prometida vender por contrato irretratável, mediante instrumento público, independe de nova escritura, valendo como título para registro da propriedade o instrumento de promessa de compra e venda, de cessão da promessa ou de promessa de cessão, acompanhado da prova da quitação preço e do comprovante de pagamento do imposto de transmissão inter vivos.*"

A proposta, em síntese, é defendida nos seguintes termos: "*Para maior segurança dos adquirentes, a emenda ora proposta só admite a dispensa da escritura "definitiva" quando a promessa tiver sido celebrada por instrumento público, exigindo para o registro a prova da quitação do preço e o pagamento do imposto de transmissão inter vivos*".

• **Emenda nº 29**, do Deputado Moreira Franco, suprime o art. 55 do projeto, com a alegação de que "*A supressão do art. 55 justifica-se, em primeiro lugar, por inócuo, na medida em que não existe o dispositivo que ele*

683B5E9942

Lote: 79 Caixa: 91
PL Nº 2109/1999
50

pretende alterar, isto é, o art. 66 da Lei nº 4.728/65 e, em segundo lugar, por desnecessário, na medida em que o propósito do citado dispositivo já está plenamente satisfeito pelos arts. 1.361 e 1.362 do Código Civil (que revogaram o citado art. 66) e pelo art. 1.368A do Código Civil, com a redação proposta pelo art. 58 do presente Projeto de Lei."

• **Emenda nº 30**, do Deputado José Múcio Monteiro, altera a redação do artigo 56 do PL nº 3.065, de 2004 da seguinte forma:

"Artigo 56. O Decreto-lei nº 911, de 01 de outubro de 1969, passa a vigorar com as seguintes alterações:

Art. 2º .....

§ 2º O inadimplemento da obrigação, no tempo e modo contratados, constitui de pleno direito em mora o devedor e será comprovada mediante notificação do registro de títulos e documentos ou pelo protesto do título, a critério do credor".

Justifica o autor sua emenda afirmando, em síntese, que "*Os bancos e instituições financeiras, vorazes na obtenção de lucros fabulosos, às custas dos consumidores brasileiros, não desejam somente a possibilidade de vender os bens, independentemente de qualquer medida judicial ou extrajudicial, querem mais: desejam que a mora decorra do simples vencimento da dívida, sem dar a mínima oportunidade ao devedor de saldar a sua dívida...*" E, que, "*a alegação de que a notificação ou o protesto encarecem o custo operacional dos bancos e instituições financeiras é uma falácia, isso porque esses custos são suportados, afinal, pelos próprios devedores.*"

• **Emenda nº 31**, do Deputado José Múcio Monteiro, modifica a redação do artigo 55 do PL 3.065/04, assim:

"Art. 55. A Lei nº 4.728, de 14 de julho de 1965, passa a vigorar com as seguintes alterações:

Art. 66. .....

§ 1º A alienação fiduciária em garantia somente se prova por escrito, através de instrumento público ou particular, e se constitui com o registro do contrato, que lhe serve de titulo, no registro de títulos e documentos do domicílio do devedor, e conterá, além de outros elementos, os seguintes:

a) total da dívida ou sua estimativa;

683B5E9942

b) local e a data do pagamento;

c) a taxa de juros, a cláusula penal, o índice de atualização e demais taxas e comissões pactuadas; e

d) a descrição do bem objeto da alienação fiduciária e os elementos indispensáveis á sua identificação.

§ 7º Aplica-se à alienação fiduciária em garantia o disposto nos artigos 1.421, 1.425, 1.426 e 1.436 da Lei nº 10.406, de 2002 - Código Civil, no que couber.

§ 9º Não se aplica à alienação fiduciária em garantia o disposto no artigo 644 da Lei nº 10.406, de 2002 - Código Civil.

§ 10. A alienação fiduciária em garantia de veículo automotor, após o registro de que trata o § 1º, será, anotada no certificado de registro de veículo a que se refere a Lei nº 9.503, de 23/09/1997."

O parlamentar justifica sua emenda afirmando que "*O Código Civil em vigor passou a disciplinar, em seu artigo 1.361, o instituto da propriedade fiduciária, verbis: 'considera-se fiduciária a propriedade resolúvel de coisa móvel infungível que o devedor, com o escopo de garantia, transfere ao credor.' Além disso, no § 1º, do citado artigo, a Lei Civil dispõe que a propriedade fiduciária se constitui com o registro do contrato no registro de títulos e documentos do domicílio do devedor. Assim, o registro é o modo de aquisição, enquanto que o contrato é apenas o título de aquisição, vale dizer, o contrato sem registro não constitui a propriedade fiduciária. Trata-se de registro necessário, obrigatório portanto, de natureza constitutiva.*

Desse modo, não há razão jurídica, nem social, nem econômica, para alterar-se essa estrutura normativa, daí a razão da nova redação dada ao § 1º do artigo 66 do projeto ora em apreciação."

- **Emenda nº 32** – Retirada pelo autor.

- **Emenda nº 33**, do Deputado Inocêncio Oliveira, acrescenta o seguinte inciso III ao art. 2º:

"Art. 2º .....

III – Inscrição do incorporador responsável pelo patrimônio de afetação individualizado no Registro Civil das Pessoas Jurídicas e no Cadastro Nacional das Pessoas Jurídicas – CNPJ, garantindo-lhe personalidade jurídica distinta da dos seus integrantes e com patrimônios

683B5E9942

destacados."

Segundo o autor, "*É regra basilar do Direito que, para que haja a possibilidade de destacar patrimônio entre pessoas, é preciso que cada uma delas possua personalidade jurídica própria e individualizada, de modo a que não ocorra confusão."*

• **Emenda nº 34**, do Deputado Inocêncio Oliveira, dá ao art. 53 do projeto de lei do Poder Executivo, para constituir o *caput* do art. 31D da Lei nº 4.591/64, nova redação e acrescenta um parágrafo único ao art. 32 da mesma lei, na forma a seguir:

"Art. 53 .....

Art. 31-D. Incumbe ao incorporador, após constituído o patrimônio de afetação destacado pela sua inscrição no Registro Civil das Pessoas Jurídicas:

.....

Art. 31-E.....

Parágrafo único. Ocorrendo qualquer das hipóteses previstas nos incisos I a III, dar-se-á baixa no registro competente."

Os argumentos são os mesmos da Emenda nº 33.

• **Emenda nº 35**, do Deputado Inocêncio Oliveira, dá ao art. 59 do PL nº 3.065/04 a seguinte redação:

"Art. 59. A Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, passa a vigorar com o acréscimo de inciso IV ao art. 114 e com nova redação para o nº 21 do inciso II do art. 167:

Art. 114.....

IV – Entidades incorporadoras com patrimônio de afetação destacado. (A)

.....

Art. 167.....,..

II.....

21) Da cessão de crédito imobiliário. (NR)"

Os argumentos apresentados são os mesmos das Emendas nº 33 e nº 34.

Lote: 79 Caixa: 91
PL Nº 2109/1999
51

683B5E9942

• **Emenda nº 36**, do Deputado Inocêncio Oliveira, dá nova redação ao § 2º do art. 12 do projeto do Poder Executivo, da seguinte forma:

"Art. 12. .....

§ 2º. A critério do credor, poderá ser dispensada a emissão de certificado, devendo a LCI sob a forma escritural ser registrada em serviço de Registro de Títulos e Documentos do local da incorporação."

Os argumentos são os mesmos da emendas anterior.

• **Emenda nº 37**, do Deputado Inocêncio Oliveira, dá nova redação ao art. 42 do PL nº 3.065/04, assim:

"Art. 42. A validade e eficácia da Cédula de Crédito Bancário não dependem de registro, mas as garantias por ela constituídas ficam sujeitas, para valer contra terceiros, ao registros ou averbações previstos na legislação dos registros públicos, com as alterações previstas nesta lei."

A justificativa é a mesma da emenda anterior.

• **Emenda nº 38** – Retirada pelo autor.

• **Emenda nº 39**, do Deputado Inocêncio Oliveira, dá nova redação aos §§ 4º e 7º do art. 18 do PL nº 3.065/04, da seguinte forma:

"Art.18 .....

§ 4º A emissão de CCI sob a forma escritural far-se-á mediante escritura pública ou instrumento particular, devendo esse instrumento permanecer custodiado em instituição financeira e registrado em serviço de Registro de Títulos e Documentos do local da incorporação.

.....

§ 7º A constrição judicial que recaia sobre crédito representado por CCI será averbada ao registro original."

A argumentação utilizada é a mesma utilizada para as cinco emendas anteriores, do ilustre autor.

• **Emenda nº 40**, do Deputado Léo Alcântara, acrescenta a seguinte expressão final ao § 4º ao art. 45:

"Art. 45. .....

§ 4º ....., nos termos da legislação específica sobre

683B5E9942

protesto de títulos e outros documentos de dívida."

Esta emenda, alega o autor, *"defende o direito do consumidor pois, sem essa providência, a dívida poderá ser executada judicialmente, negando a todos os devedores a oportunidade de efetuar o pagamento... O aviso de que o título foi enviado a protesto pode permitir que ocorra o pagamento, evitando-se com isto o acionamento do sobrecarregado Poder Judiciário."*

• **Emenda nº 41**, do Deputado Léo Alcântara, altera o art. 49, assim:

"Art. 49. No caso do não pagamento tempestivo, pelo devedor, dos tributos e das taxas condominiais incidentes sobre o imóvel objeto do crédito imobiliário respectivo, bem como das parcelas mensais incontroversas de encargos estabelecidos no respectivo contrato e de quaisquer outros encargos que a lei imponha ao proprietário ou ao ocupante do imóvel o juiz poderá, após o protesto extrajudicial, a requerimento do credor, determinar a cassação de medida liminar, de medida cautelar ou de antecipação dos efeitos da tutela que tenha interferido na eficácia de cláusulas do contrato de crédito imobiliário correspondente ou suspendido encargos dele decorrentes."

A argumentação é a mesma da emenda anterior.

• **Emenda nº 42**, do Deputado Custódio Mattos, modifica o inciso I do § 1º do art. 28, do Projeto de Lei 3.065, de 2004, da seguinte forma:

"Art. 28.....

§1º .....

I – os juros sobre a dívida, as despesas e os demais encargos decorrentes da obrigação;

....."

O autor afirma que "a *Lei de Usura proíbe a capitalização de juros sobre juros. Na prática a capitalização de juros implica aumento de custo para o tomador de crédito, onerando as operações financeiras. Prevalecendo, esse dispositivo, as instituições financeiras passarão a utilizar-se desse instrumento nas diversas operações de crédito, com provável prejuízo para os diversos mutuários, bem como para a atividade produtiva do País."*

Caixa: 91
Lote: 79
PL Nº 2109/1999
52

683B5E9942

• **Emenda nº 43**, do Deputado Custódio Mattos, dá ao art. 31-A, a seguinte redação:

> *"Art. 31-A. O terreno e as acessões objeto de incorporação imobiliária, bem como os demais bens e direitos a ela vinculados, manter-se-ão apartados do patrimônio do incorporador e constituirão patrimônio de afetação, destinado à consecução da incorporação correspondente e à entrega das unidades imobiliárias aos respectivos adquirentes.*
>
> .....»

O parlamentar argumenta que "*Os termos do Projeto de Lei nº 3065/2004 contrariam o princípio consagrado no art. 4º, I, do Código de Defesa do Consumidor, de 'reconhecimento da vulnerabilidade do consumidor no mercado de consumo.'* A emenda, "*assim, visa adequar o Projeto aos princípios do Código de Defesa do Consumidor...* "

• **Emenda nº 44**, do Deputado Augusto Nardes, dá ao § 2º do art. 50 do Projeto de Lei nº 3065/2004 a seguinte redação:

> *"§ 2º O autor poderá suspender a exigibilidade do valor controvertido mediante depósito do montante integral, no tempo e modo contratados, sendo o depósito, se efetuado no credor, remunerado e atualizado nas mesmas condições aplicadas ao contrato."*

Afirma o autor que *a "emenda beneficiará o devedor, preservando a estabilidade monetária do valor que depositar, a ela acrescentando, ainda, os juros remuneratórios à taxa que estiver sendo aplicada ao contrato."*

• **Emenda nº 45**, do Deputado Augusto Nardes, dá a seguinte nova redação ao art. 10 do Projeto de Lei nº 3065/2004:

> *"Art. 10. O disposto no art. 76 da Medida Provisória nº 2.158, de 24 de agosto de 2001, não se aplica ao patrimônio de afetação de incorporações imobiliárias definido pela Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, e ao regime fiduciário definido pela Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997."*

Afirma que *"De acordo com o art. 76 da MP 2.158, de 2001, as normas que estabeleçam afetação ou separação de patrimônio não produzem efeitos em relação aos débitos fiscais, previdenciários e trabalhistas. O art. 10 do*

683B5E9942

Caixa: 91
Lote: 79
PL Nº 2109/1999
53

projeto afasta dessa restrição as incorporações imobiliárias que são submetidas ao regime da afetação, mas omitiu-se em relação à securitização de créditos imobiliários, no qual também pode ocorrer a separação de patrimônio, visando a proteção dos investidores que subscrevam títulos emitidos nos termos da Lei nº 9.514/97."

• **Emenda nº 46**, do Deputado Max Rosenmann, acrescenta um parágrafo ao art. 20 da Lei nº 8.036, de 11 de maio de 1990, com a seguinte redação:

"§ ___ As permissões de saque previstas nos incisos V, VI e VII aplicam-se a todos os financiamentos destinados à aquisição ou construção de moradia, independente da origem dos recursos e do sistema de financiamento, desde que a operação seja enquadrável no âmbito do SFH em que se enquadre."

Argumenta o parlamentar que há necessidade urgente de se permitir o saque do FGTS para outros financiamentos no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação -SFH.

• **Emenda nº 47** – Retirada pelo autor.

• **Emenda nº 48**, do Deputado Max Rosenmann, acrescenta um artigo ao PL nº 3.065, de 2004, com a seguinte redação:

"Art. ___ Para os efeitos do art. 1º da Lei nº 9.492, de 10 de setembro de 1997, o protesto dos contratos de financiamento imobiliário e de comercialização de imóveis em geral poderá ter como objeto as respectivas prestações mensais, segundo demonstrativo a ser apresentado pelo credor."

Justifica o parlamentar sua iniciativa, afirmando que "a *emenda visa adequar a cobrança do crédito imobiliário aos procedimentos do protesto de título, à semelhança da forma como se discrimina o débito para efeito de execução de dívida.*"

• **Emenda nº 49**, do Deputado Max Rosenmann, acrescenta um artigo ao projeto de lei do Poder Executivo com a seguinte redação:

"Art. ___ Para os efeitos do art. 53 da Lei nº 8.078, de 15 de março de 1990, a eventual restituição, pelo credor, de quantias pagas pelo devedor nos contratos de alienação

683B5E9942

fiduciária de bens imóveis se limita ao disposto no art. 27 e seus parágrafos da Lei nº 9.514, de 29 de novembro de 1997."

A iniciativa, segundo o autor, objetiva visa afastar dúvidas quanto à aplicação, no caso específico, do princípio enunciado pelo art. 53 da Lei nº 8.078, de 1990.

• **Emenda nº 50**, do Deputado Max Rosenmann, dá ao parágrafo único do art. 5º da Lei nº 7492, de 16 de junho de 1986, a seguinte redação:

"Parágrafo único: Incorre na mesma pena:

I – qualquer das pessoas mencionadas no art. 25 desta lei, que negociar direito, título ou qualquer outro bem móvel ou imóvel de que tem a posse, sem autorização de quem de direito;

II – o incorporador imobiliário que, ao tomar financiamento para realização de incorporação imobiliária, omitir da entidade financiadora a existência de anterior alienação de unidades integrantes do empreendimento e, bem assim, aquele que, ao alienar unidade imobiliária integrante de incorporação imobiliária sobre a qual incida gravame em garantia de financiamento do empreendimento, receber do adquirente valor destinado à quitação parcial ou total da dívida vinculada à unidade objeto da alienação, visando a baixa da respectiva garantia real, sem que, simultaneamente, obtenha do credor e forneça ao adquirente a quitação da dívida garantida."

Conforme o parlamentar, sua *"emenda visa caracterizar como crime o fato de o incorporador apropriar-se de quantia destinada à baixa de garantia do financiamento sem que, simultaneamente, obtenha do credor e forneça ao adquirente a quitação da dívida objeto da garantia, viabilizando, assim, a plena realização da finalidade econômica e social do contrato de aquisição de imóvel financiado."*

• **Emenda nº 51** – Retirada pelo autor.

• **Emenda nº 52**, do Deputado Alex Canziani, dá ao art. 56, para constituir o § 2º do art. 2º do Decreto-lei nº 911, de 1º de outubro de 1969, a seguinte nova redação:

"Art. 56. .....

683B5E9942

Art. 2º .....

§ 2º O inadimplemento da obrigação, no tempo e modo contratados, comprovado pela forma prevista em lei, constitui de pleno direito em mora o devedor."

Defende o parlamentar que *"É preciso que o credor comprove, pela forma prevista em lei, que o devedor foi cientificado da inadimplência e não efetuou o pagamento da obrigação."*

• **Emenda nº 53**, do Deputado José Múcio Monteiro, acrescenta o seguinte art. 62 ao Projeto de Lei nº 3.065, de 2004, renumerando-se os demais artigos:

"Alteração da Lei das dívidas do FCVS

Art. 62. Acrescentem-se os §§ 1º e 2º ao art. 28 da Lei 10.150/2000, passando o parágrafo único a constituir o § 3º:

"Art. 28 .....

§ 1º Dos recursos de que trata o caput, pelo menos 65% (sessenta e cinco por cento) serão aplicados em operações de financiamento imobiliário.

§ 2º Na destinação dos recursos a que se refere o § 1º, aplicar-se-á na Região Nordeste, no mínimo, a totalidade dos recursos captados na própria região. (NR)

....."

Segundo o parlamentar, "o propósito da Emenda Aditiva é corrigir a distorção relativa ao valor dos depósitos da caderneta de poupança captados pelos bancos na Região Nordeste e o montante efetivamente revertido em financiamentos para a Região."

• **Emenda nº 54**, do Deputado Feu Rosa, acrescenta o seguinte artigo ao Projeto de Lei nº 3.065, de 2004, do Poder Executivo:

'Art. ____ Os arts. 212, 213 e 214 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, passam a ter a seguinte redação:

Art. 212. Se o registro for omisso, impreciso ou não exprimir a verdade, poderá o prejudicado requerer a sua retificação por meio do procedimento previsto no artigo seguinte ou pelas vias jurisdicionais ordinárias.

Art. 213. A requerimento do interessado, a retificação nas hipóteses do artigo anterior poderá ser feita desde que o ato não acarrete prejuízo a terceiros.

Lote: 79
PL Nº 2109/1999
54
Caixa: 91

683B5E9942

2062 (AGO/03)

§ 1º No caso de erro evidente a correção poderá ser feita de ofício com as devidas cautelas e sem qualquer despesa para os interessados.

§ 2º A retificação ou inserção dos dados de qualificação pessoal das partes poderão ser efetuados pelo oficial à vista de documentos oficiais, caso seja entendido não estar suficientemente esclarecida a situação, o ato será realizado mediante despacho judicial, facultada à parte interessada a produção de provas.

§ 3º A inclusão ou atualização dos confrontantes do imóvel poderão ser feitas pelo oficial com base nos elementos constantes dos livros e documentos sob sua guarda ou mediante certidão do órgão responsável pelo cadastro imobiliário.

§ 4º Havendo declaração expressa da concordância dos confrontantes potencialmente afetados, poderá o oficial proceder à retificação que altere ou insira medidas perimetrais ou a área do imóvel, com base em memorial descritivo e planta assinados pelos requerentes e por profissional habilitado e com a devida Anotação de Responsabilidade Técnica – ART, devendo a descrição atender aos requisitos constantes do art. 176 desta lei e conter indicação dos pontos correspondentes aos vértices definidores dos limites e os rumos e, sendo rural o imóvel, atender ao estabelecido nos §§ 3º e 4º do art. 176, ou, sendo urbano, atender, se houver, as exigências do órgão responsável pelo cadastro imobiliário.

§ 5º Na falta de concordância de algum dos confrontantes afetados, esse será indicado no requerimento, devendo o oficial providenciar a sua notificação, pessoalmente ou pelo correio com aviso de recebimento, podendo, por sua solicitação, ser feita pelo oficial de Registro de Títulos e Documentos da comarca da situação do imóvel ou do domicílio de quem deva recebê-la, para que o notificado se manifeste em 10 (dez) dias, decorrido o prazo sem impugnação, o oficial efetuará a averbação retificatória.

§ 6º A notificação do confrontante será dirigida ao seu endereço constante do registro imobiliário, ao próprio imóvel contíguo, e também àquele fornecido pelo requerente, não sendo encontrado o destinatário ou estando em lugar incerto e não sabido, a notificação será feita pelo oficial por edital publicado por duas vezes no jornal local.

§ 7º Na ocorrência de impugnação por parte de algum

683B5E9942

dos confrontantes, o oficial encaminhará o requerimento e a impugnação ao juiz, que, facultando às partes a

produção de provas e, ouvido do Ministério Público, proferirá decisão acolhendo ou não o pedido de retificação, da decisão caberá apelação, que será recebida em ambos os efeitos.

§ 8º Se do teor da impugnação e das provas produzidas o juiz verificar a existência de controvérsia envolvendo o direito de propriedade das partes, serão elas remetidas às vias ordinárias, podendo ser deferida parcialmente a retificação no que for incontroverso.

§ 9º Não será exigida a concordância ou notificação dos confrontantes nos seguintes casos:

I – se da retificação resultar acréscimo que não ultrapasse em 5% (cinco por cento) na medida linear da linha divisória;

II – se a retificação tiver por objeto apenas a inserção de uma medida lateral ou da dos fundos igual à medida lateral ou frontal já mencionados no registro;

III – quando a retificação visar a indicação de rumos, ângulos de deflexão, ou inserção de coordenadas geo-referenciadas, em que não haja alteração de medidas perimetrais;

IV – quando a área alterada ou inserida resultar de mero cálculo matemático feito a partir das medidas perimetrais existentes;

V – em relação ao confrontante não afetado pela alteração;

VI – quando se tratar de reprodução de descrição de linha divisória de imóvel confrontante que já tenha sido objeto de retificação;

VII – na cumulação de mais de uma das hipóteses previstas no presente parágrafo.

§ 10. Pelo mesmo procedimento previsto neste artigo poderão ser apurados os remanescentes de áreas parcialmente alienadas, caso em que serão considerados como confrontantes tão-somente os confinantes das áreas remanescentes.

§ 11. As áreas públicas poderão ser retificadas ou demarcadas pelo mesmo procedimento, desde que essas constem do registro ou sejam logradouros devidamente averbados.

Caixa: 91
Lote: 79
PL Nº 2109/1999
55

683B5E9942

§ 12. Independentemente de retificação, dois ou mais confrontantes poderão, por meio de escritura pública, alterar ou estabelecer as divisas entre si e, se houver transferência de área, com o recolhimento do devido imposto de transmissão e desde que preservadas, se rural o imóvel, a fração mínima de parcelamento e, quando urbano, a legislação urbanística.

§ 13. Entendem-se como confrontantes não só os proprietários dos imóveis contíguos, mas também aqueles que exercem a posse em nome próprio.

§ 14. Independem de retificação:

I – a regularização de parcelamento do solo promovida pelo Município, ou pelo Distrito Federal, quando os lotes já estiverem cadastrados individualmente ou com lançamento fiscal há mais de vinte anos;

II – a adequação da descrição de imóvel rural às exigências dos arts. 176, §§ 3º e 4º, e 225, § 3º, desta lei.

§ 15. Caso entenda necessário, poderá o oficial realizar diligências no imóvel para a constatação de sua situação em face dos confrontantes e localização na quadra.

§ 16. Não havendo dúvida quanto à identidade do imóvel, o título anterior à retificação poderá ser levado a registro desde que o adquirente solicite seja o mesmo feito em conformidade com a nova descrição.

§ 17. Por a retificação de que trata o presente artigo ter natureza administrativa, fica assegurado a quem for prejudicado o uso do processo contencioso adequado.

§ 18. Verificado a qualquer tempo não serem verdadeiros os fatos constantes do memorial descritivo, responderão os requerentes e o profissional que o elaborou pelos prejuízos causados, independentemente das sanções disciplinares e penais.

Art. 214. As nulidades do registro, uma vez provadas, invalidam-no independentemente de ação direta.

§ 1º A nulidade será decretada depois de ouvidos os atingidos e o Ministério Público, cabendo, da decisão, apelação que será recebida em ambos os efeitos.

§ 2º Independentemente da oitiva das partes, se o juiz entender que a superveniência de novos registros poderia causar danos de difícil reparação, poderá, como medida preventiva, determinar o bloqueio da matrícula do imóvel.

§ 3º Bloqueada a matrícula, o oficial não poderá mais nela praticar qualquer ato, salvo com autorização judicial,

683B5E9942

permitindo-se, todavia, aos interessados a prenotação de seus títulos, que fica com o prazo prorrogado até a solução do bloqueio.

§ 4º A nulidade não será decretada se atingir terceiro de boa-fé que já tiver preenchido as condições de usucapião do imóvel."

Em síntese, a Emenda é inicialmente justificada pela necessidade de adaptar algumas regras do registro imobiliário à finalidade do presente projeto de lei. Nesse sentido, em seguida, o autor esclarece que:

"- o incremento do crédito imobiliário visando ao desenvolvimento da indústria de construção civil não pode ficar alheio a um aperfeiçoamento do registro de imóveis. Adoção de um sistema ágil, seguro e eficiente de regularização imobiliária é imprescindível visto que a regularidade do registro é condição essencial à incorporação imobiliária. Sem a retificação adequada dos registros deficientes não haveria como se iniciar a incorporação, o que impediria o início da construção e a criação de novos empregos;

- a maioria dos casos de retificação de registro não têm origem no erro, mas na omissão ou imprecisão. É o caso de terrenos em que falta indicação de alguma das medidas perimetrais, da área superficial, ou indicação de divisas em termos vagos ou elementos não permanentes como divisor de águas, valos, pastos, árvores, etc. A doutrina e a jurisprudência há muito tempo têm estendido a utilização do processo de retificação para corrigir omissões ou imprecisões, o que torna imperativo adaptar-se a redação do art. 212 à prática corrente.

.....

- É tempo de o legislador estabelecer mais claramente quando há a necessidade de o Poder Judiciário intervir nas relações privadas. Tratando-se a propriedade imóvel de um direito disponível onde as partes capazes podem livremente alienar e gravar, resulta disso como um corolário lógico que essas mesmas partes deveriam poder estabelecer de comum acordo as divisas entre suas propriedades. Exigir que o Poder Judiciário interfira no estabelecimento das divisas entre imóveis de pessoas maiores e capazes, seria a mesma coisa que exigir que o juiz interviesse nas escrituras de compra e venda.

683B5E9942

Nas relações privadas, normalmente o Poder Judiciário somente é chamado a intervir nos casos em que há discordância, da mesma forma, se o caso é de estabelecimento das divisas entre imóveis pertencentes a pessoas maiores e capazes, a interferência do juiz deveria se limitar aos casos em que houvesse discordância.

- A presente emenda tem a finalidade de preservar o princípio da instância no qual o Poder Judiciário deve ser apenas chamado a se manifestar nos casos de divergência. Na concordância, a retificação poderia muito bem ser efetivada diretamente pelo registrador.

É notório que, nos atuais processos de retificação judicial, o maior trabalho do juízo concentra-se nas citações dos confrontantes, que, muitas vezes, leva anos para ser efetivada dado ao acúmulo de serviços. O trabalho de notificação das partes não tem qualquer cunho decisório, apenas depende de atos formais, que muito bem poderiam ser delegados ao registrador que tem fé pública. O registrador, assim, estaria incumbido do trabalho de notificar os confrontantes e apenas encaminhar a juízo os procedimentos em que houvesse discordância. Nessa sistemática, o Poder Judiciário ficaria aliviado do trabalho burocrático, podendo concentrar os esforços no seu papel principal, que é o decidir controvérsias."

• **Emenda nº 55**, do Deputado Nelson Bornier, dá ao *caput* do art. 20 a seguinte redação:

"Art. 20. A CCI é título executivo extrajudicial, sujeito a protesto, exigível pelo valor apurado de acordo com as cláusulas e condições pactuadas no contrato que lhe deu origem."

Afirma o parlamentar que *"A exigência do protesto, incluída por esta emenda, é para defesa do consumidor."*

• **Emenda nº 56**, do Deputado Nelson Bornier, dá ao art. 44 a seguinte redação.

"Art. 44. Aplica-se às Cédulas de Crédito Bancário, no que não contrariar o disposto nesta lei, a legislação cambial."

Afirma o autor que está defendendo o direito dos endossantes, avalistas ou terceiros garantidores de serem previamente avisados,

683B5E9942

por meio do encaminhamento do título ao cartório de protesto, de que o devedor principal não honrou o compromisso.

• **Emenda nº 57**, do Deputado Inaldo Leitão, substitui os textos propostos pelo art. 55 do projeto, para constituírem os §§ 1º e 1ºA do art. 66 da Lei nº 4.728/65, pela seguinte nova redação para o *caput* do § 1º do mesmo art. 66, acrescentando-se-lhe o § 11, da seguinte forma:

"Art. 66. .....

§ 1º A alienação fiduciária em garantia somente se prova por escrito, através de instrumento público ou particular, e se constitui pelo registro do contrato, que lhe serve de título, no Registro de Títulos e Documentos do domicílio do devedor, e conterá, observado o disposto no § 11, além de outros elementos, os seguintes:

.....

§ 11. No caso de veículos automotores, além do registro do contrato de alienação fiduciária no Registro de Títulos e Documentos do domicílio do devedor, também será procedida a anotação do gravame no certificado de registro expedido pela repartição de trânsito competente para o licenciamento."

Afirma o autor que "*No Código Civil vigente, em seu art. 1.361 e seguintes resta consignado que a propriedade fiduciária se adquire com o registro do contrato, que lhe serve de título, no Registro de Títulos e Documentos do domicílio do devedor. Portanto, não há razão jurídica, nem social, nem econômica, para se alterar essa estrutura normativa.*"

• **Emenda nº 58**, do Deputado Paulo Bauer, dá ao art. 53 do projeto de lei do Poder Executivo, para constituir § 4º, a seguinte nova redação:

"Art. 53 .....

Art. 31-F .....

4º O contrato a que se refere o 3º será válido mesmo depois de concluída a obra e será celebrado por instrumento público cujos emolumentos serão cobrados à base de 50% (cinqüenta por cento) sobre o valor fixado no Regimento de Custas de cada Estado."

A argumentação é a mesma de outras emendas semelhantes.

Lote: 79 Caixa: 91
PL Nº 2109/1999
57

683B5E9942

2062 (AGO/03)

• **Emenda nº 59**, do Deputado Paulo Bauer, dá ao art. 57 do PL nº 3.065/04, para alterar o art. 38 da **L**ei nº 9.514, de 19997, a seguinte redação:

"Art. 57. .....

Art. 38. Os contratos de compra e venda com financiamento e alienação fiduciária, de mútuo com alienação fiduciária, de arrendamento mercantil, de cessão de crédito com garantia real, bem assim, quaisquer outros atos e contratos resultantes da aplicação desta Lei, mesmo aqueles constitutivos ou translativos de direitos reais sobre imóveis, serão celebrados por escritura pública, sendo os respectivos emolumentos cobrados à base de 50% (cinqüenta por cento) sobre o valor fixado no Regimento de Custas de cada Estado e do Distrito Federal."

A argumentação é a mesma de emendas semelhantes.

• **Emenda nº 60**, do Deputado Paulo Bauer, altera a redação do art. 27 da seguinte maneira:

"Art. 27. A Cédula de Crédito Bancário será emitida por escritura pública e poderá contar com garantia real ou fidejussória cedularmente constituída."

Afirma que *"Como a Cédula de Crédito Bancário é totalmente controlada pelo credor, é importante a intervenção do tabelião para equilibrar a relação credor e devedor, garantindo os direitos do devedor graças ao respeito às leis e fiscalização exercida pelo tabelião. Assim, serão evitadas situações de litígio, evitando que as pessoas tenham que recorrer ao P. Judiciário."*

A argumentação é a mesma de outras emendas semelhantes.

• **Emenda nº 61**, do Deputado Paulo Bauer, suprime o § 2º do art. 22 do PL nº 3.065/04, argumentando que *"A falta de averbação poderá levar ao problema ...., ou seja, pessoas inescrupulosas se utilizarão do descompasso entre o elenco de direitos registrados e a titularidade das CCIs para transferirem patrimônio lastreado em garantia real sem qualquer controle (pois o Banco Central não sabe o que está na matrícula do Registro Imobiliário)."*

683B5E9942

• **Emenda nº 62**, do Deputado João Matos, altera o § 2º do art. 29 do projeto, da seguinte maneira:

"Art. 29. .....

§ 2º A Cédula de Crédito Bancário será emitida por escritura pública, em tantas vias quantas forem as partes que nela intervierem, assinadas pelo emitente e pelo terceiro garantidor, se houver, ou por seus respectivos mandatários, devendo cada parte receber uma via."

Justifica o autor, dizendo que "a *intervenção notarial dará ao sistema de crédito destes documentos muito maior credibilidade e certeza do título e sua garantia, como proposto na justificativa do Projeto."*

• **Emenda nº 63**, do Deputado João Matos, dá nova redação ao art. 29 do projeto:

"Art. 29. O instrumento público de emissão ou cessão da Cédula de Crédito Bancário deve conter os seguintes requisitos: ....."

Afirma que "*é importante a intervenção do tabelião para equilibrar a relação credor e devedor, garantindo os direitos do devedor graças ao respeito às leis e fiscalização exercida pelo tabelião."*

• **Emenda nº 64**, do Deputado Ivan Ranzolin, dá nova redação ao § 5º do art. 18, da seguinte forma:

"Art. 18.....

§ 5º Sendo o crédito imobiliário garantido por direito real, a emissão da CCI será averbada no Registro de Imóveis da situação do imóvel."

O argumento diz que "*é indispensável garantir a segurança e vinculação dos títulos imobiliários que lastreiam as CCIs, para que não se dê margem à emissão fraudulenta destas cédulas. A redação original do projeto limita a atividade saneadora do Ofício de Registro Imobiliário, desvinculando a CCI de sua garantia imobiliária. A fiscalização do art. 18, § 1º, estaria, em conseqüência, inviabilizada. A emenda proposta corrige a distorção."*

• **Emenda nº 65**, do Deputado Ivan Ranzolin, dá ao § 4º do art. 18 do projeto a seguinte redação:

Lote: 79 Caixa: 91
PL Nº 2109/1999
58

683B5E9942

"Art. 18. .....

§ 4º A emissão da CCI sob a forma escritural far-se-á mediante escritura pública, devendo esse instrumento permanecer custodiado em instituição financeira e registrado em sistemas de registro e liquidação financeira de títulos privados autorizados pelo Banco Central do Brasil."

Justifica o autor sua iniciativa afirmando que *"permitir a emissão de CCIs por qualquer particular (pessoa física ou jurídica) por contrato particular significará possibilitar a emissão de Cédulas sem lastro, sem qualquer controle. Os grandes bancos, evidentemente, terão seu mecanismo de 'rating', de controle do risco e de securitização. Mas, o mercado poderá sofrer a ação de pessoas inescrupulosas que poderão, inclusive, utilizar a emissão de CCIs para a lavagem de dinheiro."*

• **Emenda nº 66**, do Deputado Inocêncio Oliveira, inclui o seguinte artigo, sem especificar em que local:

"Art. ... Para os fins do disposto na Lei nº 9.492, de 10 de setembro de 1997, serão admitidos os títulos de crédito definidos em lei, o título executivo judicial para fim falimentar, o título executivo extrajudicial, o título sujeito à cobrança por procedimento sumário, o documento que indique relação de crédito, inclusive, quando emitidos sob forma de documento eletrônico, ou decorrentes de processo de conversão eletrônica efetuada pelo credor mediante autorização expressa do emitente."

Alega o autor que o documento eletrônico, introduzido no direito brasileiro pela Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, vem sendo muito utilizado pelo segmento comercial e financeiro. Assim, *"se faz necessária a adequação da Lei, para uniformização dos procedimentos dos serviços de protesto de títulos em todo território nacional, à realidade do documento eletrônico, permitindo aos tabeliães de protesto a recepção dos títulos de crédito e dos documentos de dívida que por esse meio tenham sido emitidos, ou que em razão dessa nova tecnologia, tenham sido convertidos ao meio eletrônico, desde que sob autorização expressa no referido título ou documento de dívida e passada pelo próprio emitente."*

683B5E9942

Caixa: 91
Lote: 79
PL Nº 2109/1999
59

II - VOTO DO RELATOR

A esta Comissão Especial compete analisar as propostas quanto aos aspectos relacionados à sua constitucionalidade, juridicidade, técnica legislativa, adequação financeira e orçamentária, e ao mérito, cabendo ao Plenário da Casa a sua apreciação final.

A matéria tratada é de competência da União Federal (art. 22, I, CF), de iniciativa que pode ser desta Casa (art. 61, CF) ou do Poder Executivo, não se contrapondo aos incisos do § 4º do art. 60 da nossa Carta Magna, razão pela qual os projetos e as emendas apresentadas são constitucionais.

Da mesma forma, referidas iniciativas coadunam-se com o ordenamento jurídico vigente, tendo sido redigidas atendendo todas as normas relativas à boa técnica legislativa.

No que se refere ao aspecto da compatibilidade ou adequação orçamentária e financeira, de acordo com a Norma Interna da Comissão de Finanças e Tributação, entende-se como "compatível a proposição que não conflite com as normas do plano plurianual, da lei de diretrizes orçamentárias, da lei orçamentária anual e demais proposições legais em vigor" e "adequada a proposição que se adapte, se ajuste ou esteja abrangida pelo plano plurianual, pela lei de diretrizes orçamentárias e pela lei orçamentária anual".

O Projeto de Lei nº 2.109, de 1999, e os Projetos de Lei nºs 3.751, de 2000, e 3.065, de 2004, apensos, bem como as emendas apresentadas em Plenário, tratam essencialmente do disciplinamento de relações privadas, sem interferir nas receitas ou despesas públicas federais.

Cumpre lembrar que o Projeto de Lei nº 3.065, de 2004, ao instituir o regime especial de tributação, nos seus arts. 1 a 11, e respectivas emendas, poderiam ter impacto sobre as receitas públicas federais. Entretanto, a alíquota única de 7% da receita mensal recebida, a título de pagamento mensal unificado do IRPJ, Contribuição para o PIS/PASEP, CSLL e COFINS, para cada incorporação imobiliária submetida ao regime especial de tributação, foi estabelecida pelo Poder Executivo de forma a não comprometer a arrecadação tributária.

683B5E9942

Quanto ao mérito, cumpre inicialmente esclarecer que, muito embora os projetos de lei sob análise, principal e apensados, se assemelhem no que tange ao patrimônio de afetação, instituto importante para a segurança e, em conseqüência, para o incremento das incorporações imobiliárias, o Projeto de Lei nº 3.065, de 2004, do Poder Executivo, trata da matéria de forma muito mais abrangente, harmonizando demais aspectos correlatos a essa questão.

Assim, há que se reconhecer como um fato incontestável, como faz o Poder Executivo em sua argumentação, a importância do bom funcionamento do mercado de crédito brasileiro para o desenvolvimento da economia nacional. Também, que "*a adequada disponibilização de recursos creditórios, de maneira eficiente e a um baixo custo, é essencial não só para viabilizar a produção, com implicações diretas sobre a geração de emprego e renda, mas também para o fomento à poupança e ao investimento, ou mesmo para a solução de problemas de natureza social relacionados à habitação, saneamento básico, dentre outros.*

Há o entendimento de que a legislação em vigor que trata das operações de crédito de maneira geral e de outras matérias correlatas carece de dispositivos que reduzam a insegurança econômica e jurídica dessas operações, criando óbices ao bom funcionamento do mercado e à garantia do mutuário. Essa deficiência legal tem, na prática, os efeitos de limitar o acesso ao crédito, de reduzir os recursos disponibilizados e de elevar o custo das operações, em prejuízo do todo social e, em particular, do cidadão comum, tomador do crédito. Além disso, como ilustrado em diversos casos do passado, muitas vezes essa insegurança jurídica implica o não cumprimento da entrega devida do imóvel financiado ao mutuário ou, ainda, a entrega a um custo maior do que o inicialmente contratado."

Portanto, é preciso "*promover o acesso ao crédito em maior volume, a um custo mais baixo, de maneira eficiente e em condições economicamente viáveis, em especial, no segmento do financiamento imobiliário.*"

De nossa parte, acrescentaríamos que o desemprego, mais que a violência urbana e a precária condição do sistema de saúde, constitui o mais grave problema nacional a ser enfrentado. Seus males não se circunscrevem ao campo econômico. Eles se propagam por toda a nação, humilhando chefes de família, frustrando nossa juventude, aumentando a insegurança e diminuindo a esperança no País.

683B5E9942

Nesse cenário, reconhecemos a importância do projeto de lei do Poder Executivo. Ele tem o condão de, com a esperada disponibilização maior de recursos, viabilizar a inestimável contribuição que sempre foi, e mais uma vez, tenho certeza, poderá ser dada pela indústria da construção civil no combate ao desemprego, pela sua enorme capacidade de gerar empregos, ocupados, na sua quase totalidade, pela mão de obra menos qualificada, a parcela mais sofrida de nosso povo. Também, de gerar efetivos resultados econômicos, pois esse setor é extremamente disseminado do ponto de vista geográfico, sendo importante comprador de bens e serviços de quase todas as outras atividades de negócios, portanto, com expressivo efeito dinamizador na economia.

Com essa compreensão maior analisaremos a matéria quanto ao seu mérito.

Inicialmente, no que se refere à necessidade de escrituras públicas ou instrumentos particulares na formalização das operações, envolvendo ou não recursos do Sistema Financeiro da Habitação – SFH ou do Sistema Financeiro Imobiliário – SFI, nosso entendimento é pela coexistência dessas duas modalidades, como vem ocorrendo, satisfatoriamente, até agora. Amparadas pela legislação em vigor, consumam-se seguras, para os adquirentes, quando devidamente registradas nos respectivos Cartórios de Registro de Imóveis. Deve caber, portanto, livremente aos que delas se utilizam, a escolha pela forma que mais lhes convier, o que se dará, por certo, em função dos custos e demais vantagens operacionais. Contudo, não se pode admitir também que nas operações envolvendo recursos financeiros tanto do SFH como do SFI sejam cobrados dos devedores, pessoas físicas, valores a título de elaboração dos respectivos contratos, e, nesse sentido, é preciso aprimorar a proposição. Com o mesmo raciocínio, entendemos que os procedimentos já definidos pela legislação em vigor para a formalização das demais operações envolvendo os títulos de crédito de que trata o PL nº 3.065/04 não devem ser acrescidos de outros que, salvo a burocratização desses processos, nada oferecem em contrapartida.

Desse modo, quanto ao mérito, em que pese a boa intenção dos respectivos autores, devem ser rejeitadas as **Emendas de n.ºs 05, 06, 13, 14, 15, 36, 37, 39, 40, 41, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, e, 65.**

Quanto a **Emenda nº 01**, que intenta suprimir o art. 9º, entendemos que a nova redação que estamos propondo resolverá a questão,

Lote: 79 Caixa: 91
PL Nº 2109/1999
60
683B5E9942

contemplando os adquirentes das unidades autônomas, reconhecidamente a parte mais vulnerável na relação contratual da incorporação, com prazo maior, de um ano, e não 60 dias como se prevê no PL 3.065/04, no caso de falência da incorporadora, para a necessária satisfação das suas responsabilidades relacionadas com obrigações tributárias, previdenciárias e trabalhistas, vinculadas ao patrimônio de afetação.

Opinamos pela rejeição da **Emenda nº 03**. Em âmbito federal, privilegia-se o lançamento por homologação, no qual o contribuinte efetua o pagamento do tributo depois de apurar o montante devido. Tal sistemática é adotada inclusive pelas empresas inscritas no SIMPLES – Sistema Integrado de Pagamento de Impostos e Contribuições das Microempresas.

A **Emenda n.º 04**, trata de matéria importante. Entretanto, merece também considerações aprofundadas na esfera tributária da União, o que nos impede de acolhê-la de pronto, mas nos reservamos o direito de explorar melhor a questão na fase de discussão no âmbito da Comissão Especial.

Opinamos pela rejeição da **Emenda nº 07**, por não considerarmos apropriada a diminuição da alíquota única do regime especial de tributação estabelecida no Projeto de Lei nº 3.065, de 2004, do próprio Poder Executivo.

Também rejeitamos a **Emenda nº 08**. Não há porque, no nosso entendimento, estabelecer que o terreno e as acessões da incorporação imobiliária sujeita ao regime especial de tributação, bem como os bens e direitos a ela vinculados, não respondam, em qualquer hipótese, por dívidas tributárias da incorporadora. É justo que respondam pelas dívidas tributárias relativas ao pagamento mensal unificado calculado sobre as receitas auferidas no âmbito da respectiva incorporação.

Somos pela rejeição da **Emenda nº 09**, posto que a alteração sugerida é desnecessária. Compete ao Poder Executivo regulamentar detalhadamente como se dará a opção pelo regime especial de tributação. Não há porque, aliás, se falar em violação ao princípio da legalidade consignado no art. 97 do Código Tributário Nacional.

Rejeitamos a **Emenda nº 10** por entendê-la inapropriada para os negócios em geral.

683B5E9942

A **Emenda nº 11** deve ser rejeitada por tentar restabelecer regras anteriores às já tratadas mais adequadamente pelo Projeto de Lei n.º 3.065, de 2004.

Quanto à **Emenda nº 12**, não vislumbramos motivo para eximir os adquirentes da responsabilidade pelos débitos tributários, previdenciários e trabalhistas, vinculados ao respectivo patrimônio de afetação. O art. 53 da proposição acrescenta o art. 31-F, § 11, à Lei 4.591, de 1964, dispondo justamente que os adquirentes, caso decidam pela continuação da obra, por ocasião da falência da incorporadora, ficam sub-rogados nos direitos, nas obrigações e nos encargos relativos à incorporação. É razoável, portanto, que não se afaste a sua responsabilidade pelos débitos tributários, previdenciários e trabalhistas, vinculados ao respectivo patrimônio de afetação. Pelas razões apontadas a Emenda nº 12 deve ser rejeitada.

Lote: 79 Caixa: 91
PL Nº 2109/1999
61

Rejeitamos a **Emenda nº 16** por inócuo o seu propósito, tendo em vista que o Código de Defesa do Consumidor já contempla a questão adequadamente

Acolhemos a **Emenda nº 17**, reconhecendo a procedência da correção nela proposta.

Rejeitamos a **Emenda nº 18**, tendo em vista seu propósito se encontrar adequadamente acolhido na forma do *caput* do art. 22 do PL nº 3.065/04.

Entendemos que a **Emenda nº 19** deva ser acolhida tendo em vista que o nela proposto corrobora o que já dispõe o parágrafo único do art. 1.365, do Código Civil em vigor.

Quanto às **Emendas n.º 20, n.º 21 e n.º 29**, estamos sugerindo um disciplinamento mais sistematizado para a questão da Alienação Fiduciária em Garantia, a partir do **art. 55** de nosso Substitutivo. Achamos que atendemos em parte às preocupação do autor, mas trata-se uma posição preliminar, que não prescinde dos necessários aperfeiçoamentos e correções por parte dos Membros da Comissão Especial na fase de discussão e votação.

A **Emenda nº 22** deve ser rejeitada pois o contido no projeto de lei sob comento atende melhor à questão.

683B5E9942

Acolhemos a **Emenda nº 23**, pois reconhecemos necessário dilatar para 30 anos o prazo para a contratação de hipotecas, tendo em vista que, de fato, o Código Civil de 2002 o limitou em 20 anos, por ter sido elaborado no final da década de 60, o que vem prejudicando as operações no SFH.

Somos pela rejeição da **Emenda nº 24**. Esta emenda acrescenta dispositivo de mesmo teor do art. 76 da Medida Provisória nº 2.158-35, de 2001, cuja aplicabilidade foi afastada pelo art. 11 do Projeto de Lei nº 3.065, de 2004, para o patrimônio de afetação das incorporações imobiliárias. Ora, conforme salientado na exposição de motivos da proposição enviada pelo Poder Executivo, a responsabilização dos adquirentes de imóveis pela dívida fiscal da empresa incorporadora praticamente inviabiliza a efetivação do instituto do patrimônio de afetação. Ou seja, a regra constante do art. 76 da Medida Provisória nº 2.158-35, de 2001, vai de encontro à finalidade do Projeto de Lei nº 3.065, de 2004.

Deixamos de acolher as **Emendas nº 25** e **nº 26** porque entendemos que devam ser objeto de projetos de lei específicos.

Também não alcançamos ainda um consenso para uma redação imediata que aglutinasse as sugestões das **Emenda nº 27** e **n.º 49**, que propõem um disciplinamento para a questão da restituição, pelo credor, de quantias pagas pelo comprador, nos casos de desfazimento dos contratos de compra e venda de imóveis. Como no caso da **Emenda nº 04**, na fase de discussão precisamos aprofundar mais esse assunto e encontrar uma solução consensual.

Deixamos de acolher a **Emenda nº 28** por entender que a mesma também deva ser objeto de projeto de lei específico.

O propósito das **Emendas nº 30** e **n.º 52** será acatado, na forma do nosso Substitutivo,, tendo em vista os legítimos argumentos de seus autores na defesa dos direitos do consumidor, evitando que o devedor possa ser sumariamente expropriado de seus bens.

No que se refere à **Emenda nº 31**, as razões que levaram à aprovação da Emenda n.º 29, levam à sua rejeição.

683B5E9942

Caixa: 91
Lote: 79
PL Nº 2109/1999
62

Rejeitamos as **Emendas nº 33**, **nº 34** e **nº 35** tendo em vista que o pretendido registro deve ocorrer no respectivo Cartório de Registro de Imóvel, e não na forma proposta.

Não acolhemos a **Emenda nº 42** porque o objeto da mesma já se encontra devidamente regulamentado pela legislação em vigor.

Rejeitamos a **Emenda nº 43** porque entendemos que o instituto de afetação do patrimônio deve ser facultado e não imposto, como pretende a iniciativa em questão.

A **Emenda nº 44** deve ser acatada porque pode permitir ao devedor, de fato, em alguns casos, a preservação monetária do valor que depositar no credor.

A **Emenda nº 45** entendemos que não deve prosperar pois o projeto de lei em questão não necessita de ser modificado nesse aspecto.

Rejeitamos a **Emenda nº 46** tendo em vista que seu propósito pode enfraquecer o FGTS, esclarecendo ainda que para o pagamento da parte do preço do imóvel relativa à poupança ou à entrada, o uso dos recursos desse Fundo já é permitido.

Não acolhemos a **Emenda nº 48** pois entendemos desnecessário agravar os instrumentos já à disposição dos credores nesse aspecto.

Não acolhemos a **Emenda nº 49** pelas mesmas razões apresentadas à **Emenda n.º 27**.

Rejeitamos a **Emenda nº 50** por ser matéria distanciada dos objetivos principais do PL n.º 3.065/04.

A **Emenda nº 53** é rejeitada tendo em vista que a mesma trata de assunto distanciado dos objetivos do projeto de lei sob comento.

Entendemos necessária a aprovação da **Emenda nº 54**. Os argumentos contidos na respectiva justificação demonstram cabalmente a necessidade de, sem prejuízo da segurança e da legalidade , serem abreviados os processos de retificação de áreas, o que tem retardado o início das incorporações, consequentemente das respectivas construções e a geração de

683B5E9942

novos empregos. Contudo, a mesma pode carecer de aprimoramentos, que esperamos alcançar na discussão da matéria.

Rejeitamos as **Emendas nº 55** e **nº 56** porque o protesto deve ser entendido como uma prerrogativa do credor.

Rejeitamos a **Emenda nº 57** porque o Código Civil já trata adequadamente da matéria.

Rejeitamos a **Emenda nº 66**, tendo em vista que título judicial (que é a sentença que pode ser executada) prescinde de protesto. Os documentos eletrônicos, a que esta Emenda alude, nada mais são do que uma espécie de título de crédito ou documento de dívida, e, como tal, já se encontram contemplados pela Lei 9.492/97, que trata do protesto de títulos.

Ainda com relação à matéria, entendemos que a mesma pode e deve ser aprimorada, levando-se em conta sugestões pertinentes que recebemos, e, principalmente, os objetivos maiores que o Projeto de Lei n.º 3.065, de 2004, do Poder Executivo, pretende alcançar.

Nesse sentido, alteração no novo Código Civil deve ser providenciada para eliminar uma grave distorção nas relações condominiais.

A Lei 4.591/64 estabeleceu multa de até 20% do valor da quota condominial paga em atraso, para inibir a inadimplência nos condomínios.

A Lei 10.406, de 2002, passou essa multa para 2%, ensejando uma deformação na relação condominial. Com as elevadas taxas de juros cobradas no cheque especial, no cartão de crédito, no crédito direto ao consumidor, é natural que o condômino em dificuldade opte por pagar esses compromissos mais elevados, deixando para depois o seu condomínio. Se isso lhe convém, o mesmo já não acontece para a comunidade onde vive, à qual está diretamente vinculado, e que deve contar com amparo legal que desestimule essa inadimplência. Por isso estamos estipulando, além do juro de mora de 1% (um por cento) ao mês, quando não convencionado outro, multa de 0,33% (trinta e três centésimos por cento) por dia de atraso, para esse tipo de inadimplência, até o limite de 10%, a menos que a Convenção do Condomínio estabeleça um limite menor .

683B5E9942

Outro aprimoramento que entendemos necessário, voltado ao interesse dos mutuários e, na verdade, saudável para o sistema como um todo, relaciona-se com os valores que estariam sendo cobrados pela elaboração de instrumentos particulares de compra e venda, no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação e do Sistema Financeiro Imobiliário.

Quando se atribuiu a esses instrumentos, na década de 60, força de escritura pública, pretenderam as autoridades por meio da legislação, garantir, ressalte-se, sem prejuízo da segurança dos negócios, o desenvolvimento do sistema financeiro e do mercado imobiliário, a agilidade na formalização e, também, a redução do seu custo, aspectos necessários para facilitar a aquisição da moradia por parte daqueles que, somente com a participação do então embrionário SFH, poderiam concretizar este sonho que, hoje, já é um dos direitos sociais garantidos na Constituição. Da mesma forma assim considerou-se quando do advento do SFI.

Não é justo, portanto, que, em se tratando da moradia, os agentes econômicos participantes desses sistemas financeiros permaneçam favorecidos no que se refere à segurança e à agilidade em suas operações, e, ao mesmo tempo, onerando os mutuários com taxas pela formalização, que lhes foi permitida, de instrumentos particulares com força de escritura pública. Essa modalidade se tornou possível, objetivamente, para beneficiar os adquirentes, reduzindo seus custos. Com esse entendimento, estamos proibindo, para os instrumentos particulares com força de escritura pública, relacionados com a moradia, que sejam cobrados dos mutuários, no âmbito do SFH e do SFI, valores pela elaboração desses instrumentos.

Finalmente, julgamos também oportuno propor, a partir do art. 55 do Substitutivo, um novo disciplinamento para a questão da Alienação Fiduciária em Garantia, no âmbito do mercado financeiro e de capitais, e promover algumas alterações na redação proposta pelo PL n.º 3.065, de 2004, para dispositivos da Lei n.º 9.514, de 1997, e na Lei de Registros Públicos. Em decorrência disso, tivemos que adaptar o teor da cláusula revogatória, art. 64, de nosso Substitutivo. Trata-se de matéria densa , mas nutrimos a esperança de que possamos ter atendido, pelo menos em parte, as preocupações do autor das Emendas n.º 20, n.º 21 e n.º 29.

Diante do exposto, com relação ao Projeto de Lei nº 2.109, de 1999, ao Projeto de Lei nº 3.751, de 2000, ao Projeto de Lei nº 3.065,

Lote: 79 Caixa: 91
PL Nº 2109/1999
63

683B5E9942

de 2004, bem como a todas as emendas remanescentes apresentadas, somos pela constitucionalidade, juridicidade e boa técnica legislativa de todas essas iniciativas; também pela não implicação da matéria, em aumento ou diminuição da receita ou da despesa pública, não cabendo pronunciamento quanto à adequação financeira e orçamentária para todas essas iniciativas, e, quanto ao mérito, votamos pela rejeição das Emendas de. n.ºs 03, 04 05, 06, 07, 08, 09, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16,18, 22, 24, 25, 26, 27, 28, 31, 33, 34, 35, 36, 37, 39, 40, 41, 42, 43, 45,46, 48, 49, 50, 53, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, e, 66; pela aprovação do Projeto de Lei nº 2.109, de 1999, do Projeto de Lei nº 3.751, de 2000, do Projeto de Lei nº 3.065, de 2004, e das Emendas de n.ºs 01, 17, 19, 20, 21, 23, 29, 30, 44, 52 e 54, na forma do Substitutivo em anexo. Gostaria de ressaltar que a rejeição das Emendas n° 4, 27 e 49 é meramente preliminar e não significa que queremos nos descartar delas. Muito pelo contrário. Essas emendas propõem disciplinamentos fundamentais que viabilizarão a plena eficácia da lei que se quer gerar. Quem sabe, encontremos o necessário consenso na discussão da matéria.

Sala da Comissão, em de junho de 2004.

Deputado RICARDO IZAR
Relator

683B5E9942

COMISSÃO ESPECIAL DESTINADA A PROFERIR PARECER AO PROJETO DE LEI Nº 2.109, DE 1999, QUE "DISPÕE SOBRE A CONSTITUIÇÃO DE PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO NAS INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS DE QUE TRATA A LEI Nº 4.591, DE 16 DE DEZEMBRO DE 1964.

SUBSTITUTIVO
AO
PROJETO DE LEI Nº 2.109, DE 1999 E APENSADOS

Caixa: 91
Lote: 79
PL Nº 2109/1999
64

Dispõe sobre o patrimônio de afetação de incorporações imobiliárias, Letra de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Bancário, altera o Decreto-Lei n.º 911, de 1º de outubro de 1969, as Leis n.º 4.591, de 16 de dezembro de 1964, n.º 4.728, de 14 de julho de 1965, e n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e dá outras providências.

O Congresso Nacional decreta:

CAPÍTULO I
Do Regime Especial Tributário do Patrimônio de Afetação

Art. 1º Fica instituído o regime especial de tributação aplicável às incorporações imobiliárias, em caráter opcional e irretratável enquanto perdurarem direitos de crédito ou obrigações do incorporador junto aos adquirentes dos imóveis que compõem a incorporação.

Art. 2º A opção pelo regime especial de tributação de que trata o art. 1º será efetivada quando atendidos os seguintes requisitos:

683B5E9942

I - entrega do termo de opção ao regime especial de tributação na unidade competente da Secretaria da Receita Federal, conforme regulamentação a ser estabelecida; e

II - afetação do terreno e das acessões objeto da incorporação imobiliária, conforme disposto nos arts. 31-A a 31-E da Lei no 4.591, 16 de dezembro de 1964.

Art. 3º O terreno e as acessões objeto da incorporação imobiliária sujeitas ao regime especial de tributação, bem como os demais bens e direitos a ela vinculados, não responderão por dívidas tributárias da incorporadora relativas ao Imposto de Renda das Pessoas Jurídicas - IRPJ, à Contribuição Social sobre o Lucro Líquido - CSLL, à Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social- COFINS e à Contribuição para os Programas de Integração Social e de Formação do Patrimônio do Servidor Público - PIS/PASEP, exceto aquelas calculadas na forma do art. 4o sobre as receitas auferidas no âmbito da respectiva incorporação.

Parágrafo único. O patrimônio da incorporadora responderá pelas dívidas tributárias da incorporação afetada.

Art. 4º Para cada incorporação submetida ao regime especial de tributação, a incorporadora ficará sujeita ao pagamento equivalente a sete por cento da receita mensal recebida, o qual corresponderá ao pagamento mensal unificado dos seguintes impostos e contribuições:

I - Imposto de Renda das Pessoas Jurídicas - IRPJ;

II - Contribuição para os Programas de Integração Social e de Formação do Patrimônio do Servidor Público - PIS/PASEP;

III - Contribuição Social sobre o Lucro Líquido - CSLL; e

IV - Contribuição para Financiamento da Seguridade Social - COFINS.

§ 1º Para fins do disposto no *caput*, considera-se receita mensal a totalidade das receitas auferidas pela incorporadora na venda das unidades imobiliárias que compõem a incorporação, bem como as receitas financeiras e variações monetárias decorrentes desta operação.

683B5E9942

Caixa: 91
Lote: 79
PL Nº 2109/1999
65

§ 2º O pagamento dos tributos e contribuições na forma do disposto no *caput* somente poderá ser compensado, por espécie, com o montante devido pela incorporadora no mesmo período de apuração, até o limite desse montante.

§ 3º A parcela dos tributos, pagos na forma do *caput*, que não puderem ser compensados nos termos do § 2º será considerada definitiva, não gerando, em qualquer hipótese, direito a restituição ou ressarcimento, bem assim a compensação com o devido em relação a outros tributos da própria ou de outras incorporações ou pela incorporadora em outros períodos de apuração.

§ 4º A opção pelo regime especial de tributação obriga o contribuinte a fazer o recolhimento dos tributos, na forma do *caput*, a partir do mês da opção.

Art. 5º O pagamento unificado de impostos e contribuições efetuado na forma do art. 4º deverá ser feito até o décimo dia do mês subseqüente àquele em que houver sido auferida a receita.

Parágrafo único. Para fins do disposto no *caput*, a incorporadora deverá utilizar, no Documento de Arrecadação de Receitas Federais - DARF, o número específico de inscrição da incorporação no Cadastro Nacional das Pessoas Jurídicas - CNPJ e código de arrecadação próprio.

Art. 6º Os créditos tributários devidos pela incorporadora na forma do disposto no art. 4o não poderão ser objeto de parcelamento.

Art. 7º O incorporador fica obrigado a manter escrituração contábil segregada para cada incorporação submetida ao regime especial de tributação.

Art. 8º Para fins de repartição de receita tributária e do disposto no § 2º do art. 4º, o percentual de sete por cento de que trata o *caput* do art. 4º será considerado:

I - três por cento como COFINS;

II - zero vírgula sessenta e cinco por cento como Contribuição para o PIS/PASEP;

III - dois vírgula dois por cento como IRPJ; e

683B5E9942

IV - um vírgula quinze por cento como CSLL.

Art. 9º Perde eficácia a deliberação pela continuação da obra a que se refere o § 1º do art. 31-F da Lei nº 4.591, de 1964, bem como os efeitos do regime de afetação instituídos por esta Lei, caso não se verifique o pagamento das obrigações tributárias, previdenciárias e trabalhistas, vinculadas ao respectivo patrimônio de afetação, cujos fatos geradores tenham ocorrido até a data da decretação da falência, ou insolvência do incorporador, as quais deverão ser pagas pelos adquirentes em até um ano daquela deliberação, ou até a data da concessão do habite-se, se esta ocorrer em prazo inferior.

Art. 10. O disposto no art. 76 da Medida Provisória no 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, não se aplica ao patrimônio de afetação de incorporações imobiliárias definido pela Lei n.º 4.591, de 1964.

Art. 11. As contribuições para o PIS/PASEP e para a COFINS, devidas pelas pessoas jurídicas, inclusive por equiparação, de que trata o art. 31 da Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995, seguirão o mesmo regime de reconhecimento de receitas previsto na legislação do imposto de renda.

CAPÍTULO II
Da Letra de Crédito Imobiliário

Art. 12. Os bancos comerciais, os bancos múltiplos com carteira de crédito imobiliário, a Caixa Econômica Federal, as sociedades de crédito imobiliário, as associações de poupança e empréstimo, as companhias hipotecárias e demais espécies de instituições que, para as operações a que se refere este artigo, venham a ser expressamente autorizadas pelo Banco Central do Brasil, poderão emitir, independentemente de tradição efetiva, Letra de Crédito Imobiliário - LCI, lastreada por créditos imobiliários garantidos por hipoteca ou por alienação fiduciária de coisa imóvel, conferindo aos seus tomadores direito de crédito pelo valor nominal, juros e, se for o caso, atualização monetária nelas estipulados.

§ 1º A LCI será emitida sob a forma nominativa, podendo ser transferível mediante endosso em preto, e conterá:

683B5E9942

I - o nome da instituição emitente e as assinaturas de seus representantes;

II - o número de ordem, o local e a data de emissão;

III - a denominação "Letra de Crédito Imobiliário";

IV - o valor nominal e a data de vencimento;

V - a forma, a periodicidade e o local de pagamento do principal, dos juros e, se for o caso, da atualização monetária;

VI - os juros, fixos ou flutuantes, que poderão ser renegociáveis, a critério das partes;

VII - a identificação dos créditos caucionados e seu valor;

VIII - o nome do titular; e

IX - cláusula à ordem, se endossável.

§ 2º A critério do credor, poderá ser dispensada a emissão de certificado, devendo a LCI sob a forma escritural ser registrada em sistemas de registro e liquidação financeira de títulos privados autorizados pelo Banco Central do Brasil.

Art. 13. A LCI poderá ser atualizada mensalmente por índice de preços, desde que emitida com prazo mínimo de trinta e seis meses.

Parágrafo único. É vedado o pagamento dos valores relativos à atualização monetária apropriados desde a emissão, quando ocorrer o resgate antecipado, total ou parcial, em prazo inferior ao estabelecido neste artigo, da LCI emitida com previsão de atualização mensal por índice de preços.

Art. 14. A LCI poderá contar com garantia fidejussória adicional de instituição financeira.

Art. 15. A LCI poderá ser garantida por um ou mais créditos imobiliários, mas a soma do principal das LCI emitidas não poderá exceder o valor total dos créditos imobiliários em poder da instituição emitente.

§ 1º A LCI não poderá ter prazo de vencimento superior ao prazo de quaisquer dos créditos imobiliários que lhe servem de lastro.

Lote: 79 Caixa: 91
PL Nº 2109/1999
66

683B5E9942

2062 (AGO/03)

§ 2º O crédito imobiliário caucionado poderá ser substituído por outro crédito da mesma natureza por iniciativa do emitente da LCI, nos casos de liquidação ou vencimento antecipados do crédito, ou por solicitação justificada do credor da letra.

Art. 16. O endossante da LCI responderá pela veracidade do título, mas contra ele não será admitido direito de cobrança regressiva.

Art. 17. O Banco Central do Brasil poderá estabelecer o prazo mínimo e outras condições para emissão e resgate de LCI, observado o disposto no art. 13 desta Lei.

CAPÍTULO III
Da Cédula de Crédito Imobiliário

Art. 18. É instituída a Cédula de Crédito Imobiliário - CCI para representar créditos imobiliários.

§ 1º A CCI será emitida pelo credor do crédito imobiliário e poderá ser integral, quando representar a totalidade do crédito, ou fracionária, quando representar parte dele, não podendo a soma das CCI fracionárias emitidas em relação a cada crédito exceder o valor total do crédito que elas representam.

§ 2º As CCI fracionárias poderão ser emitidas simultaneamente ou não, a qualquer momento antes do vencimento do crédito que elas representam.

§ 3º A CCI poderá ser emitida com ou sem garantia, real ou fidejussória, sob a forma escritural ou cartular.

§ 4º A emissão da CCI sob a forma escritural far-se-á mediante escritura pública ou instrumento particular, devendo esse instrumento permanecer custodiado em instituição financeira e registrado em sistemas de registro e liquidação financeira de títulos privados autorizados pelo Banco Central do Brasil.

§ 5º Sendo o crédito imobiliário garantido por direito real, a emissão da CCI será averbada no Registro de Imóveis da situação do imóvel, na

683B5E9942

respectiva matrícula, devendo dela constar, exclusivamente, o número, a série e a instituição custodiante.

§ 6º A averbação da emissão da CCI e o registro da garantia do crédito respectivo, quando solicitados simultaneamente, serão considerados como ato único para efeito de cobrança de emolumentos.

§ 7º A constrição judicial que recaia sobre crédito representado por CCI será efetuada nos registros da instituição custodiante ou mediante apreensão da respectiva cártula.

§ 8º O credor da CCI deverá ser imediatamente intimado de constrição judicial que recaia sobre a garantia real do crédito imobiliário representado por aquele título.

§ 9º No caso de CCI emitida sob a forma escritural, caberá à instituição custodiante identificar o credor, para o fim da intimação prevista no § 8º.

Caixa: 91
Lote: 79
PL Nº 2109/1999
67

Art. 19. A CCI deverá conter:

I - a denominação "Cédula de Crédito Imobiliário", quando emitida cartularmente;

II - o nome, a qualificação e o endereço do credor e do devedor e, no caso de emissão escritural, também o do custodiante;

III - a identificação do imóvel objeto do crédito imobiliário, com a indicação da respectiva matrícula no Registro de Imóveis competente e do registro da constituição da garantia, se for o caso;

IV - a modalidade da garantia, se for o caso;

V - o número e a série da cédula;

VI - o valor do crédito que representa;

VII - a condição de integral ou fracionária e, nessa última hipótese, também a indicação da fração que representa;

VIII - o prazo, a data de vencimento, o valor da prestação total, nela incluída as parcelas de amortização e juros, as taxas, seguros e demais encargos contratuais de responsabilidade do devedor, a forma de reajuste e o

683B5E9942

valor das multas previstas contratualmente, com a indicação do local de pagamento;

IX - o local e a data da emissão;

X - a assinatura do credor, quando emitida cartularmente;

XI - a autenticação pelo Oficial do Registro de Imóveis competente, no caso de contar com garantia real; e,

XII - cláusula à ordem, se endossável.

Art. 20. A CCI é título executivo extrajudicial, exigível pelo valor apurado de acordo com as cláusulas e condições pactuadas no contrato que lhe deu origem.

Parágrafo único. O crédito representado pela CCI será exigível mediante ação de execução, ressalvadas as hipóteses em que a lei determine procedimento especial, judicial ou extrajudicial para satisfação do crédito e realização da garantia.

Art. 21. A emissão e a negociação de CCI independe de autorização do devedor do crédito imobiliário que ela representa.

Art. 22. A cessão do crédito representado por CCI poderá ser feita por meio de sistemas de registro e de liquidação financeira de títulos privados autorizados pelo Banco Central do Brasil.

§ 1º A cessão do crédito representado por CCI implica automática transmissão das respectivas garantias ao cessionário, sub-rogando-o em todos os direitos representados pela cédula, ficando o cessionário, no caso de contrato de alienação fiduciária, investido na propriedade fiduciária.

§ 2º A cessão de crédito garantido por direito real, quando representado por CCI emitida sob a forma escritural, está dispensada de averbação no Registro de Imóveis, aplicando-se, no que esta Lei não contrarie, o disposto nos arts. 286 e seguintes da Lei n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002 - Código Civil Brasileiro.

Art. 23. A CCI, objeto de securitização nos termos da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, será identificada no respectivo Termo de Securitização de Créditos, mediante indicação do seu valor, número, série e

683B5E9942

Caixa: 91
Lote: 79
PL Nº 2109/1999
68

instituição custodiante, dispensada a enunciação das informações já constantes da Cédula ou do seu registro na instituição custodiante.

Parágrafo único. O regime fiduciário de que trata a Seção VI do Capítulo I da Lei nº 9.514, de 1997, no caso de emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários lastreados em créditos representados por CCI, será registrado na instituição custodiante, mencionando o patrimônio separado a que estão afetadas, não se aplicando o disposto no parágrafo único do art. 10 da mencionada Lei.

Art. 24. O resgate da dívida representada pela CCI prova-se com a declaração de quitação, emitida pelo credor, ou, na falta desta, por outros meios admitidos em direito.

Art. 25. É vedada a averbação da emissão de CCI com garantia real quando houver prenotação ou registro de qualquer outro ônus real sobre os direitos imobiliários respectivos, inclusive penhora ou averbação de qualquer mandado ou ação judicial.

CAPÍTULO IV
Da Cédula de Crédito Bancário

Art. 26. A Cédula de Crédito Bancário é título de crédito emitido, por pessoa física ou jurídica, em favor de instituição financeira ou de entidade a esta equiparada, representando promessa de pagamento em dinheiro, decorrente de operação de crédito, de qualquer modalidade.

§ 1º A instituição credora deve integrar o Sistema Financeiro Nacional, sendo admitida a emissão da Cédula de Crédito Bancário em favor de instituição domiciliada no exterior, desde que a obrigação esteja sujeita exclusivamente à lei e ao foro brasileiros.

§ 2º A Cédula de Crédito Bancário em favor de instituição domiciliada no exterior poderá ser emitida em moeda estrangeira.

Art. 27. A Cédula de Crédito Bancário poderá ser emitida, com ou sem garantia, real ou fidejussória, cedularmente constituída.

683B5E9942

Parágrafo único. A garantia constituída será especificada na Cédula de Crédito Bancário, observadas as disposições deste Capítulo e, no que não forem com elas conflitantes, as da legislação comum ou especial aplicável.

Art. 28. A Cédula de Crédito Bancário é título executivo extrajudicial e representa dívida em dinheiro, certa, líquida e exigível, seja pela soma nela indicada, seja pelo saldo devedor demonstrado em planilha de cálculo, ou nos extratos da conta corrente, elaborados conforme previsto no § 2º.

§ 1º Na Cédula de Crédito Bancário poderão ser pactuados:

I - os juros sobre a dívida, capitalizados ou não, os critérios de sua incidência e, se for o caso, a periodicidade de sua capitalização, bem como as despesas e os demais encargos decorrentes da obrigação;

II - os critérios de atualização monetária ou de variação cambial como permitido em lei;

III - os casos de ocorrência de mora e de incidência das multas e penalidades contratuais, bem como as hipóteses de vencimento antecipado da dívida;

IV - os critérios de apuração e de ressarcimento, pelo emitente ou por terceiro garantidor, das despesas de cobrança da dívida e dos honorários advocatícios, judiciais ou extrajudiciais, sendo que os honorários advocatícios extrajudiciais não poderão superar o limite de dez por cento do valor total devido;

V - quando for o caso, a modalidade de garantia da dívida, sua extensão e as hipóteses de substituição de tal garantia;

VI - as obrigações a serem cumpridas pelo credor;

VII - a obrigação do credor de emitir extratos da conta corrente ou planilhas de cálculo da dívida, ou de seu saldo devedor, de acordo com os critérios estabelecidos na própria Cédula de Crédito Bancário, observado o disposto no § 2º; e

VIII - outras condições de concessão do crédito, suas garantias ou liquidação, obrigações adicionais do emitente ou do terceiro garantidor da obrigação, desde que não contrariem as disposições desta Lei.

683B5E9942

§ 2º Sempre que necessário, a apuração do valor exato da obrigação, ou de seu saldo devedor, representado pela Cédula de Crédito Bancário, será feita pelo credor, por meio de planilha de cálculo e, quando for o caso, de extrato emitido pela instituição financeira, em favor da qual a Cédula de Crédito Bancário foi originalmente emitida, documentos esses que integrarão a Cédula, observado que:

I - os cálculos realizados deverão evidenciar de modo claro, preciso e de fácil entendimento e compreensão, o valor principal da dívida, seus encargos e despesas contratuais devidos, a parcela de juros e os critérios de sua incidência, a parcela de atualização monetária ou cambial, a parcela correspondente a multas e demais penalidades contratuais, as despesas de cobrança e de honorários advocatícios devidos até a data do cálculo e, por fim, o valor total da dívida; e

II - a Cédula de Crédito Bancário representativa de dívida oriunda de contrato de abertura de crédito bancário em conta corrente será emitida pelo valor total do crédito posto à disposição do emitente, competindo ao credor, nos termos deste parágrafo, discriminar nos extratos da conta corrente ou nas planilhas de cálculo, que serão anexados à Cédula, as parcelas utilizadas do crédito aberto, os aumentos do limite do crédito inicialmente concedido, as eventuais amortizações da dívida e a incidência dos encargos nos vários períodos de utilização do crédito aberto.

§ 3º O credor que, em ação judicial, cobrar o valor do crédito exeqüendo em desacordo com o expresso na Cédula de Crédito Bancário, fica obrigado a pagar ao devedor o dobro do cobrado a maior, que poderá ser compensado na própria ação, sem prejuízo da responsabilidade por perdas e danos.

Art. 29. A Cédula de Crédito Bancário deve conter os seguintes requisitos essenciais:

I - a denominação "Cédula de Crédito Bancário";

II - a promessa do emitente de pagar a dívida em dinheiro, certa, líquida e exigível no seu vencimento ou, no caso de dívida oriunda de contrato de abertura de crédito bancário, a promessa do emitente de pagar a dívida em dinheiro, certa, líquida e exigível correspondente ao crédito utilizado;

Lote: 79 Caixa: 91
PL Nº 2109/1999
69

683B5E9942

III - a data e o lugar do pagamento da dívida e, no caso de pagamento parcelado, as datas e os valores de cada prestação, ou os critérios para essa determinação;

IV - o nome da instituição credora, podendo conter cláusula à ordem;

V - a data e o lugar de sua emissão; e

VI - a assinatura do emitente e, se for o caso, do terceiro garantidor da obrigação, ou de seus respectivos mandatários.

§ 1º A Cédula de Crédito Bancário será transferível mediante endosso em preto, ao qual se aplicarão, no que couberem, as normas do direito cambiário, caso em que o endossatário, mesmo não sendo instituição financeira ou entidade a ela equiparada, poderá exercer todos os direitos por ela conferidos, inclusive cobrar os juros e demais encargos na forma pactuada na Cédula.

§ 2º A Cédula de Crédito Bancário será emitida por escrito, em tantas vias quantas forem as partes que nela intervierem, assinadas pelo emitente e pelo terceiro garantidor, se houver, ou por seus respectivos mandatários, devendo cada parte receber uma via.

§ 3º Somente a via do credor será negociável, devendo constar nas demais vias a expressão "não negociável".

§ 4º A Cédula de Crédito Bancário pode ser aditada, retificada e ratificada mediante documento escrito, datado, com os requisitos previstos no *caput*, passando esse documento a integrar a Cédula para todos os fins.

Art. 30. A constituição de garantia da obrigação representada pela Cédula de Crédito Bancário é disciplinada por esta Lei, sendo aplicáveis as disposições da legislação comum ou especial que não forem com ela conflitantes.

Art. 31. A garantia da Cédula de Crédito Bancário poderá ser fidejussória ou real, neste último caso constituída por bem patrimonial de qualquer espécie, disponível e alienável, móvel ou imóvel, material ou imaterial,

683B5E9942

presente ou futuro, fungível ou infungível, consumível ou não, cuja titularidade pertença ao próprio emitente ou a terceiro garantidor da obrigação principal.

Art. 32. A constituição da garantia poderá ser feita na própria Cédula de Crédito Bancário ou em documento separado, neste caso fazendo-se, na Cédula, menção a tal circunstância.

Art. 33. O bem constitutivo da garantia deverá ser descrito e individualizado de modo que permita sua fácil identificação.

Parágrafo único. A descrição e individualização do bem constitutivo da garantia poderá ser substituída pela remissão a documento ou certidão expedida por entidade competente, que integrará a Cédula de Crédito Bancário para todos os fins.

Art. 34. A garantia da obrigação abrangerá, além do bem principal constitutivo da garantia, todos os seus acessórios, benfeitorias de qualquer espécie, valorizações a qualquer título, frutos e qualquer bem vinculado ao bem principal por acessão física, intelectual, industrial ou natural.

§ 1º O credor poderá averbar, no órgão competente para o registro do bem constitutivo da garantia, a existência de qualquer outro bem por ela abrangido.

§ 2º Até a efetiva liquidação da obrigação garantida, os bens abrangidos pela garantia não poderão, sem prévia autorização escrita do credor, ser alterados, retirados, deslocados ou destruídos, nem poderão ter sua destinação modificada, exceto quando a garantia for constituída por semoventes ou por veículos, automotores ou não, e a remoção ou o deslocamento desses bens for inerente à atividade do emitente da Cédula de Crédito Bancário, ou do terceiro prestador da garantia.

Art. 35. Os bens constitutivos de garantia pignoratícia ou objeto de alienação fiduciária poderão, a critério do credor, permanecer sob a posse direta do emitente ou do terceiro prestador da garantia, nos termos da cláusula de constituto possessório, caso em que as partes deverão especificar o local em que o bem será guardado e conservado até a efetiva liquidação da obrigação garantida.

Lote: 79 Caixa: 91
PL Nº 2109/1999
70

683B5E9942

§ 1º O emitente e, se for o caso, o terceiro prestador da garantia responderão solidariamente pela guarda e conservação do bem constitutivo da garantia.

§ 2º Quando a garantia for prestada por pessoa jurídica, esta indicará representantes para responder nos termos do § 1º.

Art. 36. O credor poderá exigir que o bem constitutivo da garantia seja coberto por seguro até a efetiva liquidação da obrigação garantida, em que o credor será indicado como exclusivo beneficiário da apólice securitária e estará autorizado a receber a indenização para liquidar ou amortizar a obrigação garantida.

Art. 37. Se o bem constitutivo da garantia for desapropriado, ou se for danificado ou perecer por fato imputável a terceiro, o credor sub-rogar-se-á no direito à indenização devida pelo expropriante ou pelo terceiro causador do dano, até o montante necessário para liquidar ou amortizar a obrigação garantida.

Art. 38. Nos casos previstos nos arts. 36 e 37 desta Lei, facultar-se-á ao credor exigir a substituição da garantia, ou o seu reforço, renunciando ao direito à percepção do valor relativo à indenização.

Art. 39. O credor poderá exigir a substituição ou o reforço da garantia, em caso de perda, deterioração ou diminuição de seu valor.

Parágrafo único. O credor notificará por escrito o emitente e, se for o caso, o terceiro garantidor, para que substituam ou reforcem a garantia no prazo de quinze dias, sob pena de vencimento antecipado da dívida garantida.

Art. 40. Nas operações de crédito rotativo, o limite de crédito concedido será recomposto, automaticamente e durante o prazo de vigência da Cédula de Crédito Bancário, sempre que o devedor, não estando em mora ou inadimplente, amortizar ou liquidar a dívida.

Art. 41. A Cédula de Crédito Bancário poderá ser protestada por indicação, desde que o credor apresente declaração de posse da sua única via negociável, inclusive no caso de protesto parcial.

Art. 42. A validade e eficácia da Cédula de Crédito Bancário não dependem de registro, mas as garantias reais, por ela constituídas, ficam

683B5E9942

sujeitas, para valer contra terceiros, aos registros ou averbações previstos na legislação aplicável, com as alterações introduzidas por esta Lei.

Art. 43. As instituições financeiras, nas condições estabelecidas pelo Conselho Monetário Nacional, podem emitir título representativo das Cédulas de Crédito Bancário por elas mantidas em depósito, do qual constarão:

I - o local e a data da emissão;

II - o nome e a qualificação do depositante das Cédulas de Crédito Bancário;

III - a denominação "Certificado de Cédulas de Crédito Bancário";

IV - a especificação das cédulas depositadas, o nome dos seus emitentes, e o valor, o lugar e a data do pagamento do crédito por elas incorporado;

V - o nome da instituição emitente;

VI - a declaração de que a instituição financeira, na qualidade e com as responsabilidades de depositária e mandatária do titular do certificado, promoverá a cobrança das Cédulas de Crédito Bancário, e de que as cédulas depositadas, assim como o produto da cobrança do seu principal e encargos, somente serão entregues ao titular do certificado, contra apresentação deste;

VII - o lugar da entrega do objeto do depósito; e

VIII - a remuneração devida à instituição financeira pelo depósito das cédulas objeto da emissão do certificado, se convencionada.

§ 1º A instituição financeira responde pela origem e autenticidade das Cédulas de Crédito Bancário depositadas.

§ 2º Emitido o certificado, as Cédulas de Crédito Bancário e as importâncias recebidas pela instituição financeira a título de pagamento do principal e de encargos não poderão ser objeto de penhora, arresto, seqüestro, busca e apreensão, ou qualquer outro embaraço que impeça a sua entrega ao

Lote: 79 Caixa: 91
PL Nº 2109/1999
71

683B5E9942

2062 (AGO/03)

titular do certificado, mas este poderá ser objeto de penhora, ou de qualquer medida cautelar por obrigação do seu titular.

§ 3º O certificado poderá ser emitido sob a forma escritural, sendo regido, no que for aplicável, pelo contido nos arts. 34 e 35 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976.

§ 4º O certificado poderá ser transferido mediante endosso ou termo de transferência, se escritural, devendo, em qualquer caso, a transferência ser datada e assinada pelo seu titular ou mandatário com poderes especiais e averbada junto à instituição financeira emitente, no prazo máximo de dois dias.

§ 5º As despesas e os encargos decorrentes da transferência e averbação do certificado serão suportados pelo endossatário ou cessionário, salvo convenção em contrário.

Art. 44. Aplica-se às Cédulas de Crédito Bancário, no que não contrariar o disposto nesta Lei, a legislação cambial, dispensado o protesto para garantir o direito de cobrança contra endossantes, seus avalistas e terceiros garantidores.

Art. 45. Os títulos de crédito e direitos creditórios, representados sob a forma escritural ou física, que tenham sido objeto de desconto, poderão ser admitidos a redesconto junto ao Banco Central do Brasil, observando-se as normas e instruções baixadas pelo Conselho Monetário Nacional.

§ 1º Os títulos de crédito e os direitos creditórios de que trata o *caput* considerar-se-ão transferidos, para fins de redesconto, à propriedade do Banco Central do Brasil, desde que inscritos em termo de tradição eletrônico constante do Sistema de Informações do Banco Central - SISBACEN, ou, ainda, no termo de tradição previsto no § 1º do art. 5º do Decreto nº 21.499, de 9 de junho de 1932, com a redação dada pelo art. 1º do Decreto nº 21.928, de 10 de outubro de 1932.

§ 2º Entendem-se inscritos nos termos de tradição referidos no § 1º os títulos de crédito e direitos creditórios neles relacionados e descritos, observando-se os requisitos, os critérios e as formas estabelecidas pelo Conselho Monetário Nacional.

683B5E9942

§ 3º A inscrição produzirá os mesmos efeitos jurídicos do endosso, somente se aperfeiçoando com o recebimento, pela instituição financeira proponente do redesconto, de mensagem de aceitação do Banco Central do Brasil, ou, não sendo eletrônico o termo de tradição, após a assinatura das partes.

§ 4º Os títulos de crédito e documentos representativos de direitos creditórios, inscritos nos termos de tradição, poderão, a critério do Banco Central do Brasil, permanecer na posse direta da instituição financeira beneficiária do redesconto, que os guardará e conservará em depósito, devendo proceder, como comissária del credere, à sua cobrança judicial ou extrajudicial.

CAPÍTULO V
Dos Contratos de Financiamento de Imóveis

Lote: 79 Caixa: 91
PL Nº 2109/1999
72

Art. 46. Nos contratos de comercialização de imóveis, de financiamento imobiliário em geral e nos de arrendamento mercantil de imóveis, bem como nos títulos e valores mobiliários por eles originados, com prazo mínimo de trinta e seis meses, é admitida estipulação de cláusula de reajuste, com periodicidade mensal, por índices de preços setoriais ou gerais ou pelo índice de remuneração básica dos depósitos de poupança.

§ 1º É vedado o pagamento dos valores relativos à atualização monetária apropriados nos títulos e valores mobiliários, quando ocorrer o resgate antecipado, total ou parcial, em prazo inferior ao estabelecido no *caput*.

§ 2º Os títulos e valores mobiliários a que se refere o *caput* serão cancelados pelo emitente na hipótese de resgate antecipado em que o prazo a decorrer for inferior a trinta e seis meses.

§ 3º Não se aplica o disposto no § 1º, no caso de quitação ou vencimento antecipados dos créditos imobiliários que lastreiem ou tenham originado a emissão dos títulos e valores mobiliários a que se refere o *caput*.

Art. 47. São nulos de pleno direito quaisquer expedientes que, de forma direta ou indireta, resultem em efeitos equivalentes à redução do prazo mínimo de que trata o *caput* do art. 46.

683B5E9942

Parágrafo único. O Conselho Monetário Nacional poderá disciplinar o disposto neste artigo.

Art. 48. Fica vedada a celebração de contratos com cláusula de equivalência salarial ou de comprometimento de renda, bem como a inclusão de cláusulas desta espécie em contratos já firmados, mantidas, para os contratos firmados até a data de entrada em vigor da Medida Provisória nº 2.223, de 4 de setembro de 2001, as disposições anteriormente vigentes.

Art. 49. No caso do não-pagamento tempestivo, pelo devedor, dos tributos e das taxas condominiais incidentes sobre o imóvel objeto do crédito imobiliário respectivo, bem como das parcelas mensais incontroversas de encargos estabelecidos no respectivo contrato e de quaisquer outros encargos que a lei imponha ao proprietário ou ao ocupante de imóvel, poderá o juiz, a requerimento do credor, determinar a cassação de medida liminar, de medida cautelar ou de antecipação dos efeitos da tutela que tenha interferido na eficácia de cláusulas do contrato de crédito imobiliário correspondente ou suspendido encargos dele decorrentes.

Art. 50. Nas ações judiciais que tenham por objeto obrigação decorrente de empréstimo, financiamento ou alienação imobiliários, o autor deverá discriminar na petição inicial, dentre as obrigações contratuais, aquelas que pretende controverter, quantificando o valor incontroverso, sob pena de inépcia.

§ 1º O valor incontroverso deverá continuar sendo pago no tempo e modo contratados.

§ 2º O autor poderá suspender a exigibilidade do valor controvertido mediante depósito do montante integral, no tempo e modo contratados, podendo o depósito ser efetuado na instituição financeira credora, caso em que será remunerado e atualizado nas mesmas condições aplicadas ao contrato.

§ 3º O juiz poderá dispensar o depósito de que trata o § 2º em caso de relevante razão de direito e risco de dano irreparável ao autor, por decisão fundamentada na qual serão detalhadas as razões jurídicas e fáticas da ilegitimidade da cobrança no caso concreto.

683B5E9942

§ 4º É vedada a suspensão liminar da exigibilidade da obrigação principal sob a alegação de compensação com valores pagos a maior, sem o depósito do valor integral desta.

Art. 51. Sem prejuízo das disposições do Código Civil, as obrigações em geral também poderão ser garantidas, inclusive por terceiros, por cessão fiduciária de direitos creditórios decorrentes de contratos de alienação de imóveis, por caução de direitos creditórios ou aquisitivos decorrentes de contratos de venda ou promessa de venda de imóveis e por alienação fiduciária de coisa imóvel.

Art. 52. Uma vez protocolizados todos os documentos necessários à averbação ou ao registro dos atos e dos títulos a que se referem esta Lei e a Lei nº 9.514, de 1997, o oficial de Registro de Imóveis procederá ao registro ou à averbação, dentro do prazo de quinze dias.

CAPÍTULO VI
Das Disposições Finais

Alterações da Lei de Incorporações

Art. 53. O Título II da Lei n.º 4.591, de 16 de dezembro de 1964, passa a vigorar acrescido dos seguintes Capítulo e artigos:

"CAPÍTULO I-A.

DO PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO

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

§ 1º O patrimônio de afetação não se comunica com os demais bens, direitos e obrigações do patrimônio geral do incorporador ou de outros patrimônios de afetação por ele constituídos e só responde por dívidas e obrigações vinculadas à incorporação respectiva.

§ 2º O incorporador responde pelos prejuízos que causar ao patrimônio de afetação.

683B5E9942

§ 3º Os bens e direitos integrantes do patrimônio de afetação somente poderão ser objeto de garantia real em operação de crédito cujo produto seja integralmente destinado à consecução da edificação correspondente e à entrega das unidades imobiliárias aos respectivos adquirentes.

§ 4º No caso de cessão, plena ou fiduciária, de direitos creditórios oriundos da comercialização das unidades imobiliárias componentes da incorporação, o produto da cessão também passará a integrar o patrimônio de afetação, observado o disposto no § 6º.

§ 5º As quotas de construção correspondentes a acessões vinculadas a frações ideais serão pagas pelo incorporador até que a responsabilidade pela sua construção tenha sido assumida por terceiros, nos termos da parte final do § 6º do art. 35.

§ 6º Os recursos financeiros integrantes do patrimônio de afetação serão utilizados para pagamento ou reembolso das despesas inerentes à incorporação.

§ 7º O reembolso do preço de aquisição do terreno somente poderá ser feito quando da alienação das unidades autônomas, na proporção das respectivas frações ideais, considerando-se tão-somente os valores efetivamente recebidos pela alienação.

§ 8º Excluem-se do patrimônio de afetação:

I - os recursos financeiros que excederem a importância necessária à conclusão da obra (art. 44), considerando-se os valores a receber até sua conclusão e, bem assim, os recursos necessários à quitação de financiamento para a construção, se houver; e

II - o valor referente ao preço de alienação da fração ideal de terreno de cada unidade vendida, no caso de incorporação em que a construção seja contratada sob o regime por empreitada (art. 55) ou por administração (art. 58).

§ 9º No caso de conjuntos de edificações de que trata o art. 8º, poderão ser constituídos patrimônios de afetação separados, tantos quantos forem os:

I - subconjuntos de casas para as quais esteja prevista a mesma data de conclusão (art. 8º, alínea "a"); e

II - edifícios de dois ou mais pavimentos (art. 8º, alínea "b").

683B5E9942

§ 10. A constituição de patrimônios de afetação separados de que trata o § 9º deverá estar declarada no memorial de incorporação.

§ 11. Nas incorporações objeto de financiamento, a comercialização das unidades deverá contar com a anuência da instituição financiadora ou deverá ser a ela cientificada, conforme vier a ser estabelecido no contrato de financiamento.

§ 12. A contratação de financiamento e constituição de garantias, inclusive mediante transmissão, para o credor, da propriedade fiduciária sobre as unidades imobiliárias integrantes da incorporação, bem como a cessão, plena ou fiduciária, de direitos creditórios decorrentes da comercialização dessas unidades, não implicam a transferência para o credor de nenhuma das obrigações ou responsabilidades do cedente, do incorporador ou do construtor, permanecendo estes como únicos responsáveis pelas obrigações e pelos deveres que lhes são imputáveis.

Art. 31-B. Considera-se constituído o patrimônio de afetação mediante averbação, a qualquer tempo, no Registro de Imóveis, de termo firmado pelo incorporador e, quando for o caso, também pelos titulares de direitos reais de aquisição sobre o terreno.

Parágrafo único. A averbação não será obstada pela existência de ônus reais que tenham sido constituídos sobre o imóvel objeto da incorporação para garantia do pagamento do preço de sua aquisição ou do cumprimento de obrigação de construir o empreendimento.

Art. 31-C. A Comissão de Representantes e a instituição financiadora da construção poderão nomear, às suas expensas, pessoa física ou jurídica para fiscalizar e acompanhar o patrimônio de afetação.

§ 1º A nomeação a que se refere o caput não transfere para o nomeante qualquer responsabilidade pela qualidade da obra, pelo prazo de entrega do imóvel ou por qualquer outra obrigação decorrente da responsabilidade do incorporador ou do construtor, seja legal ou a oriunda dos contratos de alienação das unidades imobiliárias, de construção e de outros contratos eventualmente vinculados à incorporação.

§ 2º A pessoa que, em decorrência do exercício da fiscalização de que trata o caput deste artigo, obtiver acesso às informações comerciais, tributárias e de qualquer outra natureza referentes ao patrimônio afetado responderá pela falta de zelo, dedicação e sigilo destas informações.

Lote: 79 Caixa: 91
PL Nº 2109/1999
74

683B5E9942

2062 (AGO/03)

§ 3º A pessoa nomeada pela instituição financiadora deverá fornecer cópia de seu relatório ou parecer à Comissão de Representantes, a requerimento desta, não constituindo esse fornecimento quebra de sigilo de que trata o § 2º.

Art. 31-D. Incumbe ao incorporador:

I - promover todos os atos necessários à boa administração e à preservação do patrimônio de afetação, inclusive mediante adoção de medidas judiciais;

II - manter apartados os bens e direitos objeto de cada incorporação;

III - diligenciar a captação dos recursos necessários à incorporação e aplicá-los na forma prevista nesta Lei, cuidando de preservar os recursos necessários à conclusão da obra;

IV - entregar à Comissão de Representantes, no mínimo a cada três meses, demonstrativo do estado da obra e de sua correspondência com o prazo pactuado ou com os recursos financeiros que integrem o patrimônio de afetação recebidos no período, firmados por profissionais habilitados, ressalvadas eventuais modificações sugeridas pelo incorporador e aprovadas pela Comissão de Representantes;

V - manter e movimentar os recursos financeiros do patrimônio de afetação em conta de depósito aberta especificamente para tal fim;

VI - entregar à Comissão de Representantes balancetes coincidentes com o trimestre civil, relativos a cada patrimônio de afetação;

VII - assegurar à pessoa nomeada nos termos do art. 31-C, o livre acesso à obra, bem como aos livros, contratos, movimentação da conta de depósito exclusiva referida no inciso V deste artigo e quaisquer outros documentos relativos ao patrimônio de afetação; e

VIII - manter escrituração contábil completa, ainda que esteja desobrigado pela legislação tributária.

Art. 31-E. O patrimônio de afetação extinguir-se-á pela:

I - averbação da construção, registro dos títulos de domínio ou de direito de aquisição em nome dos respectivos adquirentes e, quando for o caso, extinção das obrigações do incorporador perante a instituição financiadora do empreendimento;

683B5E9942

II - revogação em razão de denúncia da incorporação, depois de restituídas aos adquirentes as quantias por eles pagas (art. 36), ou de outras hipóteses previstas em lei; e

III - liquidação deliberada pela assembléia geral nos termos do art. 31-F, § 1º.

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

§ 1º Nos sessenta dias que se seguirem à decretação da falência ou da insolvência civil do incorporador, o condomínio dos adquirentes, por convocação da sua Comissão de Representantes ou, na sua falta, de um sexto dos titulares de frações ideais, ou, ainda, por determinação do juiz prolator da decisão, realizará assembléia geral, na qual, por maioria simples, ratificará o mandato da Comissão de Representantes ou elegerá novos membros, e, por dois terços dos votos dos adquirentes, instituirá o condomínio da construção, por instrumento público ou particular, e deliberará sobre os termos da continuação da obra ou da liquidação do patrimônio de afetação (art. 43, inciso III); havendo financiamento para construção, a convocação poderá ser feita pela instituição financiadora.

§ 2º O disposto no § 1º aplica-se também à hipótese de paralisação das obras prevista no art. 43, inciso VI.

§ 3º Na hipótese de que trata os §§ 1º e 2º, a Comissão de Representantes ficará investida de mandato irrevogável para firmar com os adquirentes das unidades autônomas o contrato definitivo a que estiverem obrigados o incorporador, o titular do domínio e o titular dos direitos aquisitivos do imóvel objeto da incorporação em decorrência de contratos preliminares.

§ 4º O contrato a que se refere o § 3º será válido mesmo depois de concluída a obra e poderá ser celebrado por instrumento público ou particular.

§ 5º O mandato outorgado à Comissão de Representantes confere poderes para transmitir domínio, direito, posse e ação, manifestar a responsabilidade do alienante pela evicção e imitir os adquirentes na posse das unidades respectivas.

§ 6º Os contratos definitivos serão celebrados mesmo com os adquirentes que tenham obrigações a cumprir perante o incorporador ou a instituição financiadora, desde que comprovadamente adimplentes, situação em que a

Lote: 79
PL Nº 2109/1999
75
Caixa: 91

683B5E9942

outorga do contrato fica condicionada à constituição de garantia real sobre o imóvel, para assegurar o pagamento do débito remanescente.

§ 7º Ainda na hipótese dos §§ 1º e 2º, a Comissão de Representantes ficará investida de mandato irrevogável para, em nome dos adquirentes, e em cumprimento da decisão da assembléia geral que deliberar pela liquidação do patrimônio de afetação, efetivar a alienação do terreno e das acessões, transmitindo posse, direito, domínio e ação, manifestar a responsabilidade pela evicção, imitir os futuros adquirentes na posse do terreno e das acessões.

§ 8º Na hipótese do § 7º, será firmado o respectivo contrato de venda, promessa de venda ou outra modalidade de contrato compatível com os direitos objeto da transmissão.

§ 9º A Comissão de Representantes cumprirá o mandato nos termos e nos limites estabelecidos pela deliberação da assembléia geral e prestará contas aos adquirentes, entregando-lhes o produto líquido da alienação, no prazo de cinco dias da data em que tiver recebido o preço ou cada parcela do preço.

§ 10. Os valores pertencentes aos adquirentes não localizados deverão ser depositados em Juízo pela Comissão de Representantes.

§ 11. Caso decidam pela continuação da obra, os adquirentes ficarão automaticamente sub-rogados nos direitos, nas obrigações e nos encargos relativos à incorporação, inclusive aqueles relativos ao contrato de financiamento da obra, se houver.

§ 12. Para os efeitos do § 11, cada adquirente responderá individualmente pelo saldo porventura existente entre as receitas do empreendimento e o custo da conclusão da incorporação na proporção dos coeficientes de construção atribuíveis às respectivas unidades, se outro critério de rateio não for deliberado em assembléia geral por dois terços dos votos dos adquirentes, observado o seguinte:

I - os saldos dos preços das frações ideais e acessões integrantes da incorporação que não tenham sido pagos ao incorporador até a data da decretação da falência ou da insolvência civil passarão a ser pagos à Comissão de Representantes, permanecendo o somatório desses recursos submetido à afetação, nos termos do art. 31-A, até o limite necessário à conclusão da incorporação;

683B5E9942

II - para cumprimento do seu encargo de administradora da incorporação, a Comissão de Representantes fica investida de mandato legal, em caráter irrevogável, para, em nome do incorporador ou do condomínio de construção, conforme o caso, receber as parcelas do saldo do preço e dar quitação, bem como promover as medidas extrajudiciais ou judiciais necessárias a esse recebimento, praticando todos os atos relativos ao leilão de que trata o art. 63 ou os atos relativos à consolidação da propriedade e ao leilão de que tratam os arts. 26 e 27 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, devendo realizar a garantia e aplicar na incorporação todo o produto do recebimento do saldo do preço e do leilão;

III - consideram-se receitas do empreendimento os valores das parcelas a receber, vincendas e vencidas e ainda não pagas, de cada adquirente, correspondentes ao preço de aquisição das respectivas unidades ou do preço de custeio de construção, bem como os recursos disponíveis afetados; e

IV - compreendem-se no custo de conclusão da incorporação todo o custeio da construção do edifício, e a averbação da construção das edificações para efeito de individualização e discriminação das unidades, nos termos do art. 44.

§ 13. Havendo saldo positivo entre as receitas da incorporação e o custo da conclusão da incorporação, o valor correspondente a esse saldo deverá ser entregue à massa falida pela Comissão de Representantes.

§ 14. Para assegurar as medidas necessárias ao prosseguimento das obras ou à liquidação do patrimônio de afetação, a Comissão de Representantes, no prazo de sessenta dias, a contar da data de realização da assembléia geral de que trata o § 1º, promoverá, em leilão público, com observância dos critérios estabelecidos pelo art. 63, a venda das frações ideais e respectivas acessões que, até a data da decretação da falência ou insolvência não tiverem sido alienadas pelo incorporador.

§ 15. Na hipótese de que trata o § 14, o arrematante ficará sub-rogado, na proporção atribuível à fração e acessões adquiridas, nos direitos e nas obrigações relativas ao empreendimento, inclusive nas obrigações de eventual financiamento, e, em se tratando da hipótese do art. 39 desta Lei, nas obrigações perante o proprietário do terreno.

§ 16. Dos documentos para anúncio da venda de que trata o § 14 e, bem assim, o inciso III do art. 43, constarão o

683B5E9942

valor das acessões não pagas pelo incorporador (art. 35, § 6º), e o preço da fração ideal do terreno e das acessões (arts. 40 e 41).

§ 17. No processo de venda de que trata o § 14, serão asseguradas, sucessivamente, em igualdade de condições com terceiros:

I - ao proprietário do terreno, nas hipóteses em que este seja pessoa distinta da pessoa do incorporador, a preferência para aquisição das acessões vinculadas à fração objeto da venda, a ser exercida nas vinte e quatro horas seguintes à data designada para a venda; e

II - ao condomínio, caso não exercida a preferência de que trata o inciso I, ou caso não haja licitantes, a preferência para aquisição da fração ideal e acessões, desde que deliberada em assembléia geral, pelo voto da maioria simples dos adquirentes presentes, e exercida no prazo de quarenta e oito horas a contar da data designada para a venda.

§ 18. Realizada a venda prevista no § 14, incumbirá à Comissão de Representantes, sucessivamente, nos cinco dias que se seguirem ao recebimento do preço:

I - pagar as obrigações trabalhistas, previdenciárias e tributárias, vinculadas ao respectivo patrimônio de afetação, observada a ordem de preferência prevista na legislação, em especial o disposto no art. 186 do Código Tributário Nacional;

II - reembolsar aos adquirentes as quantias que tenham adiantado, com recursos próprios, para pagamento das obrigações referidas no inciso I;

III - reembolsar à instituição financiadora a quantia que esta tiver entregue para a construção, salvo se outra forma for convencionada entre as partes interessadas;

IV - entregar ao condomínio o valor que este tiver desembolsado para construção das acessões de responsabilidade do incorporador (§ 6º do art. 35 e § 5º do art. 31-A), na proporção do valor obtido na venda;

V - entregar ao proprietário do terreno, nas hipóteses em que este seja pessoa distinta da pessoa do incorporador, o valor apurado na venda, em proporção ao valor atribuído à fração ideal; e

VI - entregar à massa falida o saldo que porventura remanescer.

§ 19. O incorporador deve assegurar à pessoa nomeada nos termos do art. 31-C, o acesso a todas as

683B5E9942

informações necessárias à verificação do montante das obrigações referidas no § 12, inciso I, do art. 31-F vinculadas ao respectivo patrimônio de afetação.

§ 20. Ficam excluídas da responsabilidade dos adquirentes as obrigações relativas, de maneira direta ou indireta, ao imposto de renda e à contribuição social sobre o lucro, devidas pela pessoa jurídica do incorporador, inclusive por equiparação, bem como as obrigações oriundas de outras atividades do incorporador não relacionadas diretamente com as incorporações objeto de afetação." (NR)

Art. 54. A Lei n.º 4.591, de 1964, passa a vigorar com as seguintes alterações:

"Art. 32. .....

.....

§ 2º Os contratos de compra e venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de unidades autônomas são irretratáveis e, uma vez registrados, conferem direito real oponível a terceiros, atribuindo direito a adjudicação compulsória perante o incorporador ou a quem o suceder, inclusive na hipótese de insolvência posterior ao término da obra.

..... " (NR)

"Art. 43. .....

.....

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

Caixa: 91
Lote: 79
PL Nº 2109/1999
77

683B5E9942

"Art. 50. Será designada no contrato de construção ou eleita em assembléia geral uma Comissão de Representantes composta de três membros, pelo menos, escolhidos entre os adquirentes, para representá-los perante o construtor ou, no caso do art. 43, ao incorporador, em tudo o que interessar ao bom andamento da incorporação, e, em especial, perante terceiros, para praticar os atos resultantes da aplicação dos arts. 31-A a 31-F.

.....

§ 2º A assembléia geral poderá, pela maioria absoluta dos votos dos adquirentes, alterar a composição da Comissão de Representantes e revogar qualquer de suas decisões, ressalvados os direitos de terceiros quanto aos efeitos já produzidos.

....." (NR)

Alterações de leis sobre alienação fiduciária

Art. 55. A Seção XIV da Lei n.º 4.728, de 14 de julho de 1965, passa a vigorar com a seguinte redação:

"Seção XIV

Alienação Fiduciária em Garantia no âmbito do mercado financeiro e de capitais

Art. 66-B A alienação fiduciária em garantia transfere ao credor o domínio resolúvel e a posse indireta da coisa móvel alienada, independentemente da tradição efetiva do bem, tornando-se o alienante ou devedor em possuidor direto e depositário com todas as responsabilidades e encargos que lhe incumbem de acordo com a lei civil e penal.

§ 1º A alienação fiduciária somente se prova por escrito, por instrumento público ou particular, e sua eficácia, perante terceiros, dependerá:

I - no caso de títulos ao portador, da efetiva tradição ao credor fiduciário;

II - no caso de bens móveis sujeitos a registros, títulos nominativos e ações, da inscrição, anotação ou averbação na forma legal;

III- no caso de créditos, da notificação ao devedor;

IV - no caso de veículos automotores, da anotação na repartição de trânsito competente definida na Lei nº 9.503, de 23 de setembro de 1997 - Código Nacional de Trânsito; e

V - nos demais casos, do arquivamento no Registro de

683B5E9942

Títulos e Documentos do domicílio do devedor.

§ 2º. Do instrumento referido no § 1º deverão constar:

I - o total da dívida ou sua estimativa;

II - o local e a data do pagamento;

III - a taxa de juros, a cláusula penal, o índice de atualização e demais taxas e comissões pactuadas; e

IV - a descrição do bem objeto da alienação fiduciária e os elementos indispensáveis à sua identificação. .

§ 3º Se, na data do instrumento de alienação fiduciária, o devedor ainda não for proprietário da coisa objeto do contrato, o domínio fiduciário desta se transferirá ao credor no momento da aquisição da propriedade pelo devedor, independentemente de qualquer formalidade posterior.

§ 4º Se a coisa alienada em garantia não se identifica por números, marcas e sinais indicados no instrumento de alienação fiduciária, cabe ao proprietário fiduciário o ônus da prova, contra terceiros, da identidade dos bens do seu domínio que se encontram em poder do devedor.

§ 5º No caso de inadimplemento da obrigação garantida, o proprietário fiduciário pode vender a coisa a terceiros e aplicar preço da venda no pagamento do seu crédito e das despesas decorrentes da cobrança, entregando ao devedor o saldo porventura apurado, se houver.

§ 6º Se o preço da venda da coisa não bastar para pagar o crédito do proprietário fiduciário e despesas, na forma do parágrafo anterior, o devedor continuará pessoalmente obrigado a pagar o saldo devedor apurado.

§ 7º É nula a cláusula que autoriza o proprietário fiduciário a ficar com a coisa alienada em garantia, se a dívida não for paga no seu vencimento.

§ 8º Aplica-se à alienação fiduciária em garantia no âmbito do mercado financeiro e de capitais o disposto nos arts. 1.421, 1.425, 1.426 e 1.436 da Lei nº 10.406, de 2002 - Código Civil, no que couber.

§ 9º. O devedor que alienar, ou der em garantia a terceiros, coisa que já alienara fiduciariamente em garantia, ficará sujeito à pena prevista no art. 171, § 2º, inciso I, do Código Penal.

§ 10. Não se aplica à alienação fiduciária o disposto no art. 644 da Lei º 10.406, de 2002 - Código Civil.

§ 11. A alienação fiduciária em garantia do veículo

Caixa: 91
Lote: 79
PL Nº 2109/1999
78

683B5E9942

automotor deverá, para fins probatórios, constar do certificado de Registro, a que se refere o art. 52 do Código Nacional de Trânsito.

Art. 66-C. Aplica-se à alienação fiduciária em garantia de coisa fungível ou de direito o disposto no art. 66-B, e o seguinte:

I - salvo disposição em contrário, a alienação fiduciária em garantia de coisa fungível ou de direito transferirá ao credor fiduciário a posse direta e indireta do bem alienado em garantia;

II- no caso de inadimplemento ou mora da obrigação garantida, o fiduciário poderá vender o bem a terceiros, independentemente de leilão, hasta pública, ou qualquer outra medida judicial ou extrajudicial, salvo disposição expressa em contrário prevista no contrato, devendo aplicar o preço da venda no pagamento de seu crédito e das despesas decorrentes e entregar ao devedor, acompanhado de demonstrativo da operação realizada, o saldo apurado, se houver; e

III - o disposto nos arts. 1.421, 1.425, 1.426, 1.435 e 1.436 da Lei nº 10.406, de 2002 - Código Civil , no que couber." (NR)

Art. 56. O Decreto-Lei nº 911, de 1º de outubro de 1969, passa a vigorar com as seguintes alterações:

"Art. 2º .....

.....

§ 2º O inadimplemento da obrigação, no tempo e modo contratados, comprovado pela forma prevista em lei, constitui de pleno direito em mora o devedor." (NR)

"Art. 3º.....

*§ 1º Dois dias após executada a liminar mencionada no **caput**, consolidar-se-ão a propriedade e a posse plena e exclusiva do bem no patrimônio do credor fiduciário, cabendo às repartições competentes, quando for o caso, expedir novo certificado de registro de propriedade em nome do credor, ou de terceiro por ele indicado, livre do ônus da alienação.*

§ 2º No prazo do § 1º, o devedor fiduciário que já tiver pago quarenta por cento do valor financiado poderá pagar a integralidade da dívida pendente, segundo os valores

683B5E9942

apresentados pelo credor fiduciário na inicial, hipótese na qual o bem lhe será restituído livre de ônus.

§ 3º O devedor fiduciário apresentará resposta no prazo de quinze dias da execução da liminar.

§ 4º A resposta poderá ser apresentada ainda que o devedor tenha se utilizado da faculdade do § 2º caso entenda ter havido pagamento a maior e desejar restituição ou desejar a aplicação do disposto no § 5º.

§ 4º Da sentença cabe apelação apenas no efeito devolutivo.

§ 5º Na sentença que decretar a improcedência da ação de busca e apreensão, o juiz condenará o credor fiduciário ao pagamento de multa, em favor do devedor fiduciário, equivalente a cinqüenta por cento do valor originalmente financiado, devidamente atualizado, caso o bem já tenha sido alienado.

§ 6º A multa mencionada no § 5º não exclui a responsabilidade do credor fiduciário por perdas e danos.

§ 7º A busca e apreensão prevista no presente artigo constitui processo autônomo e independente de qualquer procedimento posterior."

"Art. 8º-A. O procedimento judicial disposto neste Decreto-Lei aplica-se exclusivamente às hipóteses da Seção XIV da Lei nº 4.728, de 14 de julho de 1965." (NR)

Art. 57. A Lei nº 9.514, de 1997, passa a vigorar com as seguintes alterações:

"Art. 5º .....

.....

§ 2º As operações de comercialização de imóveis, com pagamento parcelado, de arrendamento mercantil de imóveis e de financiamento imobiliário em geral, poderão ser pactuadas nas mesmas condições permitidas para as entidades autorizadas a operar no SFI." (NR)

"Art. 8º .....

I - a identificação do devedor e o valor nominal de cada crédito que lastreie a emissão, com a individuação do imóvel a que esteja vinculado e a indicação do Cartório de Registro de Imóveis em que esteja registrado e respectiva matrícula, bem como a indicação do ato pelo qual o crédito foi cedido;

..... " (NR)

683B5E9942

"Art. 16.....

.....

§ 3º Os emolumentos devidos aos Cartórios de Registros de Imóveis para cancelamento do regime fiduciário e das garantias reais existentes serão cobrados como ato único." (NR)

Art. 22. .....

§ 1º A alienação fiduciária poderá ser contratada por pessoa física ou jurídica, não sendo privativa das entidades que operam no SFI.

§ 2º A alienação fiduciária poderá ter como objeto bens enfitêuticos, sendo também exigível o pagamento do laudêmio se houver a consolidação do domínio útil no fiduciário." (NR)

"Art. 26. .....

.....

§ 7º Decorrido o prazo de que trata o § 1º sem a purgação da mora, o oficial do competente Registro de Imóveis, certificando esse fato, promoverá a averbação, na matrícula do imóvel, da consolidação da propriedade em nome do fiduciário, à vista da prova do pagamento por este, do imposto de transmissão **inter vivos** *e, se for o caso, do laudêmio*

"§ 8º O fiduciante pode, com a anuência do fiduciário, dar seu direito eventual ao imóvel em pagamento da dívida, dispensados os procedimentos previstos no art. 27.". (NR)

"Art. 27. .....

.....

§ 7º Se o imóvel estiver locado, a locação poderá ser denunciada com o prazo de trinta dias para desocupação, salvo se tiver havido aquiescência por escrito do fiduciário, devendo a denúncia ser realizada no prazo de noventa dias a contar da data da consolidação da propriedade no fiduciário, devendo essa condição constar expressamente em cláusula contratual específica, destacando-se das demais por sua apresentação gráfica.

§ 8º Responde o fiduciante pelo pagamento dos impostos, taxas, contribuições condominiais e quaisquer outros encargos que recaiam ou venham a recair sobre o imóvel, cuja posse tenha sido transferida para o fiduciário, nos termos deste artigo, até a data em que o fiduciário vier a ser imitido na posse." (NR)

683B5E9942

"Art. 37-A. O fiduciante pagará ao fiduciário, ou a quem vier a sucedê-lo, a título de taxa de ocupação do imóvel, por mês ou fração, valor correspondente a um por cento do valor a que se refere o inciso VI do art. 24, computado e exigível desde a data da alienação em leilão até a data em que o fiduciário, ou seus sucessores, vier a ser imitido na posse do imóvel." (NR)

"Art. 37-B. Será considerada ineficaz, e sem qualquer efeito perante o fiduciário ou seus sucessores, a contratação ou a prorrogação de locação de imóvel alienado fiduciariamente por prazo superior a um ano sem concordância por escrito do fiduciário." (NR)

"Art. 38. Os contratos de compra e venda com financiamento e alienação fiduciária, de mútuo com alienação fiduciária, de arrendamento mercantil, de cessão de crédito com garantia real e, bem assim, quaisquer outros atos e contratos resultantes da aplicação desta Lei, mesmo aqueles constitutivos ou translativos de direitos reais sobre imóveis, poderão ser celebrados por instrumento particular, a eles se atribuindo o caráter de escritura pública, para todos os fins de direito." (NR)

Alterações no Código Civil

Art. 58. A Lei nº 10.406, de 2002, – Código Civil, passa a vigorar com as seguintes alterações:

"Art.1.336.....

§ 1º o condômino que não pagar a sua contribuição ficará sujeito aos juros moratórios convencionados, ou, não sendo previstos, o de um por cento ao mês, e multa sobre o débito aplicada progressiva e diariamente à taxa de 0,33% (trinta e três décimos por cento) por dia de atraso até o limite estipulado pela Convenção do Condomínio, não podendo ser superior a 10% (dez por cento)" (NR)

"Art. 1.368-A. As demais espécies de propriedade fiduciária ou de titularidade fiduciária submetem-se à disciplina específica das respectivas leis especiais, somente se aplicando as disposições deste Código naquilo que não for incompatível com a legislação especial." (NR)

"Art. 1368-B. Aplicam-se à alienação fiduciária em garantia de coisa fungível ou de direito o disposto nos

Lote: 79 Caixa: 91
PL Nº 2109/1999
80

683B5E9942

2062 (AGO/03)

artigos 1.361 a 1.366, 1.368, 1.421,1.425,1.426,1.435, 1.436, e o seguinte:

I - salvo disposição em contrário, a alienação fiduciária em garantia de coisa fungível ou de direito transferirá ao credor fiduciário a posse direta e indireta do bem alienado em garantia; e,

II - no caso de inadimplemento ou mora da obrigação garantida, o fiduciário poderá vender o bem a terceiros, independentemente de leilão, hasta pública, ou qualquer outra medida judicial ou extrajudicial, salvo disposição expressa em contrário prevista no contrato, devendo aplicar o preço da venda no pagamento de seu crédito e das despesas decorrentes e entregar ao devedor, acompanhado de demonstrativo da operação realizada, o saldo apurado, se houver."

"Art. 1.485. Mediante simples averbação, requerida por ambas as partes, poderá prorrogar-se a hipoteca, até 30 (trinta) anos, da data do contrato. Desde que perfaça esse prazo, só poderá subsistir o contrato de hipoteca reconstituindo-se por novo título e novo registro; e, nesse caso, lhe será mantida a precedência, que então lhe competir."(NR)

.....

"Art. 1.647. .....

III - prestar fiança;

....." *(NR)*

Alteração da Lei de Registros Públicos

Art. 59. A Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, passa a vigorar com as seguintes alterações:

"Art. 167. .....

II .....

21) da cessão de crédito imobiliário."

"Art. 212. Se o registro for omisso, impreciso ou não exprimir a verdade, poderá o prejudicado requerer a sua retificação por meio do procedimento administrativo previsto no art. 213 ou por meio de processo judicial.

683B5E9942

Parágrafo único. A opção pelo procedimento do art. 213 não afasta o recurso ao Poder Judiciário pela parte prejudicada.

Art. 213. A requerimento do interessado, a retificação nas hipóteses do art. 212 poderá ser feita desde que o ato não acarrete prejuízo a terceiros.

§ 1º No caso de erro evidente a correção poderá ser feita de ofício, com as devidas cautelas e sem qualquer despesa para os interessados.

§ 2º A retificação ou inserção dos dados de qualificação pessoal das partes poderão ser efetuados pelo oficial à vista de documentos oficiais, caso seja entendido não estar suficientemente esclarecida a situação, o ato será realizado mediante despacho judicial, facultado à parte interessada a produção de provas.

§ 3º A inclusão ou atualização dos confrontantes do imóvel poderão ser feitas pelo oficial com base nos elementos constantes dos livros e documentos sob sua guarda ou mediante certidão do órgão responsável pelo cadastro imobiliário.

§4º Havendo declaração expressa da concordância dos confrontantes potencialmente afetados, poderá o oficial proceder à retificação que altere ou insira medidas perimetrais ou a área do imóvel, com base em memorial descritivo e planta assinados pelos requerentes e por profissional habilitado e com a devida Anotação de Responsabilidade Técnica - ART, devendo a descrição atender aos requisitos constantes do art. 176 desta lei e conter indicação dos pontos correspondentes aos vértices definidores dos limites e os rumos e, sendo rural o imóvel, atender ao estabelecido nos §§ 3º e 4º do art. 176, ou, sendo urbano, atender, se houver, as exigências do órgão responsável pelo cadastro imobiliário.

§ 5º Em não havendo concordância expressa de algum dos confrontantes afetados, esse será indicado no requerimento, devendo o oficial providenciar a sua notificação, pessoalmente ou pelo correio com aviso de recebimento, podendo, por sua solicitação, ser feita pelo oficial de Registro de Títulos e Documentos da comarca da situação do imóvel ou do domicílio de quem deva recebê-la, para que o notificado se manifeste em 15 (quinze dias).

§ 6º Decorrido o prazo do § 5º sem impugnação, será presumida a concordância do confrontante afetado.

§ 7º A notificação do confrontante será dirigida ao seu endereço constante do registro imobiliário, ao próprio imóvel

Lote: 79 Caixa: 91
PL Nº 2109/1999
81

683B5E9942

contíguo, e também àquele fornecido pelo requerente, não sendo encontrado o destinatário ou estando em lugar incerto e não sabido, a notificação será feita pelo oficial por edital publicado por duas vezes em jornal local de grande circulação.

§ 8º Em havendo impugnação por parte de algum dos confrontantes, o oficial encaminhará o requerimento e a impugnação ao juiz, que, facultando às partes a produção de provas e, ouvido do Ministério Público, proferirá decisão acolhendo ou não o pedido de retificação.

§ 9º Da decisão a que se refere o § 8º caberá apelação.

§10º Se do teor da impugnação e das provas produzidas o juiz verificar a existência de controvérsia envolvendo o direito de propriedade das partes, serão elas remetidas às vias ordinárias, podendo ser deferida parcialmente a retificação no que for incontroverso.

§ 11. Não será exigida a manifestação expressa de concordância ou notificação dos confrontantes nos seguintes casos:

I - quando a retificação visar a indicação de rumos, ângulos de deflexão, ou inserção de coordenadas geo-referenciadas, em que não haja alteração de medidas perimetrais;

II - quando a área alterada ou inserida resultar de mero cálculo matemático feito a partir das medidas perimetrais existentes;

III - em relação ao confrontante não afetado pela alteração;

IV - quando se tratar de reprodução de descrição de linha divisória de imóvel confrontante que já tenha sido objeto de retificação.

§ 12. Pelo mesmo procedimento previsto neste artigo poderão ser apurados os remanescentes de áreas parcialmente alienadas, caso em que serão considerados como confrontantes tão-somente os confinantes das áreas remanescentes.

§ 13. As áreas públicas poderão ser demarcadas ou terem seus registros retificados pelo mesmo procedimento, desde que essas constem do registro ou sejam logradouros devidamente averbados.

§ 14. Independentemente de retificação, dois ou mais confrontantes poderão alterar ou estabelecer as divisas entre si e, se houver transferência de área, com o

683B5E9942

recolhimento do devido imposto de transmissão e desde que preservadas, se rural o imóvel, a fração mínima de parcelamento e, quando urbano, a legislação urbanística.

§15. Entendem-se como confrontantes não só os proprietários dos imóveis contíguos, mas também os seus eventuais ocupantes.

§ 16. Independe de retificação:

I- a regularização fundiária de interesse social realizada em Zonas Especiais de Interesse Social, nos termos da Lei n.º 10.257, de 10 de julho de 2001, promovida por Município ou pelo Distrito Federal, quando os lotes já estiverem cadastrados individualmente ou com lançamento fiscal há mais de vinte anos.

II - a adequação da descrição de imóvel rural às exigências dos arts. 176, §§ 3º e 4º, e 225, § 3º, desta Lei.

§ 17. Poderá o oficial realizar diligências no imóvel para a constatação de sua situação em face dos confrontantes e localização na quadra.

§18. Não havendo dúvida quanto à identidade do imóvel, o título anterior à retificação poderá ser levado a registro desde que o adquirente solicite e seja este feito em conformidade com a nova descrição.

§ 19. Verificado a qualquer tempo não serem verdadeiros os fatos constantes do memorial descritivo, responderão os requerentes e o profissional que o elaborou pelos prejuízos causados, independentemente das sanções disciplinares e penais.

§ 20. Não serão cobrados custas ou emolumentos notariais ou de registro decorrentes de regularização fundicária de interesse social a cargo da administração pública.

Art. 214.....

§ 1º A nulidade será decretada depois de ouvidos os atingidos e o Ministério Público.

§ 2 Da decisão tomada no caso do § 1º caberá apelação .

§ 3º Se o juiz entender que a superveniência de novos registros poderá causar danos de difícil reparação poderá determinar liminarmente, a qualquer momento, ainda que sem oitiva das partes, o bloqueio da matrícula do imóvel.

§ 3º Bloqueada a matrícula, o oficial não poderá mais nela praticar qualquer ato, salvo com autorização judicial, permitindo-se, todavia, aos interessados a prenotação de

Lote: 79
PL Nº 2109/1999
82
Caixa: 91

683B5E9942

seus títulos, que ficarão com o prazo prorrogado até a solução do bloqueio.

§ 4º A nulidade não será decretada se atingir terceiro de boa-fé que já tiver preenchido as condições de usucapião do imóvel.

Alteração na Lei do FGTS

Art. 6º O caput *do art. 9º da Lei n.º 8.036, de 11 de maio de 1990, passa a vigorar com a seguinte redação:*

"Art. 9º As aplicações com recursos do FGTS poderão ser realizadas diretamente pela Caixa Econômica Federal e pelos demais órgãos integrantes do Sistema Financeiro da Habitação - SFH, exclusivamente segundo critérios fixados pelo Conselho Curador do FGTS, em operações que preencham os seguintes requisitos:" (NR)

Alteração da Lei de Locações

Art. 60. O art. 32 da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, passa a vigorar acrescido do seguinte parágrafo único:

"Parágrafo único. Nos contratos firmados a partir de 1º de outubro de 2001, o direito de preferência de que trata este artigo não alcançará também os casos de constituição da propriedade fiduciária e de perda da propriedade ou venda por quaisquer formas de realização de garantia, inclusive mediante leilão extrajudicial, devendo essa condição constar expressamente em cláusula contratual específica, destacando-se das demais por sua apresentação gráfica." (NR)

Normas complementares a esta Lei

Art. 61. Nas operações envolvendo recursos do Sistema Financeiro da Habitação e do Sistema Financeiro Imobiliário, relacionadas com a aquisição da moradia, desde que contratadas por meio de instrumento particular com força de escritura pública, ficarão desobrigados os mutuários de qualquer pagamento relacionado com a respectiva formalização.

Art. 62. O Conselho Monetário Nacional e a Secretaria da Receita Federal, no âmbito das suas respectivas atribuições, expedirão as instruções que se fizerem necessárias à execução das disposições desta Lei.

Vigência

683B5E9942

VTS nº 2

COMISSÃO ESPECIAL DESTINADA A PROFERIR PARECER AO PROJETO DE LEI n.º 2.109, DE 1999, QUE "DISPÕE SOBRE A CONSTITUIÇÃO DE PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO NAS INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS DE QUE TRATA A LEI n.º 4.591, DE 16 DE DEZEMBRO DE 1964.

PROJETO DE LEI N.º 2.109, DE 1999

Dispõe sobre a constituição de patrimônio de afetação nas incorporações imobiliárias de que trata a Lei n.º 4.591, de 16 de dezembro de 1964.

Autor: Dep. Airton Xerez

Relator: Dep. Ricardo Isar

VOTO EM SEPARADO DO DEPUTADO VICENTE ARRUDA

Entendeu o ilustre Relator que a emenda n.º 57 de autoria do Deputado Inaldo Leitão não deveria ser aprovada sob o fundamento de que o Código Civil já trata adequadamente da matéria. Mas, em seu substitutivo, dá à matéria o tratamento inteiramente contrário ao estabelecido no Código civil, em seus art. 1361 a 1368. Na verdade, o substitutivo revoga os dispositivos citados

Câmara dos Deputados - Anexo IV - Gabinete 603 - CEP 70160-900 - Brasília - DF - Fones: (61) 215-5603/3603 - Fax: (61) 215-2603
e-mail: dep.vicentearruda@camara.gov.br

B35D2FF159

desse diploma legal e represtina o Decreto-lei 911 de 1º de outubro de 1969 em sua inteireza, nele introduzindo um dispositivo que contraria frontalmente a constituição e que desnatura o conceito de alienação fiduciária, precisamente o inciso IV do art. Do §1º do art. 66 B do Substitutivo, segundo o qual a alienação fiduciária , no caso de veículos automotores, se prova por instrumento público ou particular e sua eficácia perante terceiros pela anotação na repetição de trânsito competente.

É de ver que o dispositivo em questão, ao condicionar a eficácia da alienação fiduciária de veículos automotores à simples anotação no DETRAN, confere a um órgão publico do Poder Executivo a competência atribuição de registro público, contrariando o que dispõe o art. 236 da Constituição, "in verbis":

"Art. 236 - Os serviços notariais e de registro são exercidos em caráter privado, por delegação do poder público.

§ 1º Lei regulará as atividades, disciplinará a responsabilidade civil e criminal, dos notários, dos oficiais de registro e de seus prepostos, e definirá a fiscalização de seus atos pelo Poder Judiciário.

§ 2º Lei federal estabelecerá normas gerais para fixação de emolumentos relativos aos atos praticados pelos serviços notariais e de registro.

§ 3º O ingresso na atividade notarial e de registro depende de concurso público de provas e titulos, não se permitindo que qualquer serventia fique vaga, sem abertura de concurso de provimento ou de remoção, por mais de seis meses."

Pelo dispositivo constitucional acima transcrito, verifica-se que o serviço notarial e de registro é serviço público que só pode ser exercido em caráter privado e por pessoa física,(§ 1º e 2º), ao contrário dos demais serviços públicos, previstos na Constituição(arts. 175, 21,XI e XII, 25 § 2º, e 30, V) que podem ser exercidos diretamente pela administração pública ou por delegação a entidades privadas, físicas ou juridicas. Também prevê a Constituição, na prestação dos serviços de saúde, da previdência e da educação, a execução pelo Estado e por particulares (arts. 199, 202 e 209).

Verifica-se, assim, que a Constituição, deliberadamente, impediu que o serviço público notarial e de registro fosse efetuado pelo Estado, que terá de delegá-lo, obrigatoriamente, à pessoa física do notário e do oficial do registro.

Esta conclusão é reforçada pelo que dispõe o art. 32 do ADCT, "in verbis":

Câmara dos Deputados - Anexo IV - Gabinete 603 - CEP 70160-900 - Brasília - DF - Fones: (61) 215-5603/3603 - Fax: (61) 215-2603
e-mail: dep.vicentearruda@camara.gov.br

D2ED2EE150

> *"Art. 32 - O disposto no art. 236 não se aplica aos serviços notariais e de registro que já tinham sido oficializados pelo poder Público, respeitando-se o direito de seus servidores."*

Assim, quis a Constituição preservar o direito dos servidores dos serviços no1tariais e de registros que haviam sido oficializados pelo regime constitucional anterior, esclarecendo que a eles não se aplicaria o disposto no art.236.··

Aliás, a opção constitucional de impor um regime privado à prestação dos serviços notariais e de registros é sublinhada na doutrina e na jurisprudência.

Neste sentido, afirmam Celso Antônio Bandeira de Mello e Ovididio A. Baptistsa da Silva respectivamente:

> *··O art. 236 da CF e seu § l.º dispõem: (....)*
>
> *Destes preceptivos, à toda evidência, resulta:*
>
> *(c) que o titulo juridico que investe os exercentes da atividade notarial e de registro é uma delegação efetuada pelo Poder Público;*
>
> *(b) que as sobreditas atividades estão expressamente qualificadas como exercitáveis em caráter privado por quem as titularize;*
>
> *(c) que a disciplina e responsabilidade dos exercentes de tal delegação será fixada em lei, assim como as normas gerais sobre os emolumentos concernentes aos atos relativos a estes serviços;*
>
> *(d) que o ingresso nas atividades notariais e de registro dependerá de concurso público, inadmitida vaga de serventia por mais de seis meses sem que se efetue concurso público ou de remoção para seu provimento; e*
>
> *(e) que a fiscalização de seus atos será efetuada pelo Poder Judiciário."* (In Revista de Direito Imobiliário n.° 47, p. 197 e 198)

Câmara dos Deputados - Anexo IV - Gabinete 603 - CEP 70160-900 - Brasília - DF - Fones: (61) 215-5603/3603 - Fax: (61) 215-2603
e-mail: dep.vicentearruda@camara.gov.br

> *"Seguindo a tendência geral que norteou o constituinte brasileiro de 1988 orientado para o que se convencionou chamar 'reforma do Estado', introduziu significativa transformação no regime jurídico do Notariado, dispondo em seu art. 236 que os serviços notariais seriam 'exercidos em caráter privado', por delegação do Poder Público."* (In Revista de Direito Imobiliário n.° 48, p, 81)

De igual modo, o Supremo Tribunal Federal reconhece o regime privado da prestação de tais serviços, como se vê dos Acórdãos abaixo transcritos: (ver parecer fls17...)

> *"Como ressaltado pelo Ministério Público Federal, às fls. 99, já houve oportunidade desta Corte desvendar o exato significado do disposto no caput do art., 236 da Constituição Federal, quando proclamou que, em verdade, esse preceito teve o intento de TOLHER a oficialização dos cartórios de notas e registros em contraste com a estatização estabelecida para as serventias do foro judicial pelo art. 31 do Ato das Disposições Constitucionais Transitórias (RE n^0 189. 736-SP, Rei Min. Moreira Alva, DJU de 27/09/96).*
>
> *"Assim, é inconstitucional a norma do art. 34 do Ato das Disposições Transitarias da Constituição do Estado do Espirito Santo, que promove a oficialização dos Cartórios de Notas e Registros."* (STF, ADIn 417-ES, Rel Min. Mauricio Corrêa, DJ 08/05/98)

> *"Julgo, em suma, que o sentido da provisão constitucional foi o de tolher, sem nem mesmo reverter, a oficialização dos cartórios de notas e registros (art. 236 da parte permanente e art. 32 do ADCT), em contraste com a estatização estabelecida para as serventias do foro judicial pelo art. 31 do mesmo ADCT."* (STF, RE 178.236-RJ, Rel. Min. Octavio Gallotti, RTJ 162, 779)

Nestas condições não poderia o Substitutivo do Sr. Relator, em nítido confronto com a Carta Magna, dispor de modo diferente, conferindo à repartição pública no caso o DETRAN a atribuição de exercer o serviço de registro do contrato de alienação fiduciária de veículos automotores.

A propósito, não somos contra a averbação no Detran. Estamos de acordo com o entendimento do eminente jurista pátrio , Ministro Moreira Alves, um dos autores do Código Civil, no Livro "Da alienação fiduciária em

Câmara dos Deputados - Anexo IV - Gabinete 603 - CEP 70160-900 - Brasília - DF - Fones: (61) 215-5603/3603 - Fax: (61) 215-2603
e-mail: dep.vicentearruda@camara.gov.br

garantia", "in verbis":

> *"Essa averbação, que contará do certificado de registro a que se refere o art. 52 do Código Nacional de Trânsito, não substitui, tornando-o desnecessário, o arquivamento do contrato de alienação fiduciária em garantia no Registro de Títulos e Documentos. Este tem eficácia – segundo nosso entendimento – constitutiva do direito real que é a propriedade fiduciária; aquele se destina a fins probatórios, facilitando o conhecimento da alienação fiduciária a terceiros." (José Carlos Moreira Alves, Da alienação fiduciária em garantia, 1987, p. 74)*

E que a atividade notarial e de registro, embora executada privadamente é por natureza serviço público e os agentes privados que os prestam estão submetidos a legislação própria e sujeitos à fiscalização do Poder Judiciário, como se viu da transcrição supra do art.236 da CF.

Esta legislação já existe. Trata-se da Lei n.º 6.015, de 1973, que estabelece as atribuições do serviços de registros públicos e da lei n.º 8935, de 1994, que regulamenta a fiscalização daqueles serviços pelo Poder Judiciário.

Por isto é que a transferência do registro para um órgão do Poder Executivo ou para entidade sob sua supervisão, como quer o Substitutivo do Relator, viola o principio constitucional da separação dos poderes, que impede que nenhum deles sofra ingerência de outro no que diz respeito à sua estrutura e funcionamento interno. Ora como poderia o Judiciário imiscuir-se na estrutura interna do Executivo para fiscalizar órgão do Poder Executivo, ou sujeito à sua supervisão, como é o DETRAN? E se o Judiciário não pode imiscuir-se, qual o sentido do § 1º do art. 236 da CF?

Finalmente, sabe-se que a alienação fiduciária de coisa móvel é um contrato novo, atípico, que combina e compra e venda, em que não há tradição do bem alienado ao comprador, com mútuo com garantia real e, por conseguinte, só pode aperfeiçoar-se e valer "erga omnes", com o registro de Títulos e Documentos, que tem caráter constitutivo. Aliás, neste ponto o próprio relator reconhece a constitutividade do ato do registro, apenas transferindo impropriamente esta formalidade essencial do registro de título de documentos para o DETRAN.

Mas, isso não é tudo. É necessário expungir do texto do substitutivo o texto do art. 55, que não se coaduna com a técnica legislativa. É que é injuridico renomear o art. 66 da Lei 4728/65, como "66B", que não passa

Câmara dos Deputados - Anexo IV - Gabinete 603 - CEP 70160-900 - Brasília - DF - Fones: (61) 215-5603/3603 - Fax: (61) 215-2603
e-mail: dep.vicentearruda@camara.gov.br

de uma reprodução "ipisis litteris" do próprio 'caput' do art. 66, com a redação dada pelo Decreto Lei 911/66, "in verbis":

"A alienação fiduciária em garantia transfere ao credor o domínio resolúvel e a posse indireta da coisa móvel alienada, independentemente da tradição efetiva do bem, tornando-se o alienante o devedor em possuidor direto e depositário com todas a responsabilidades e encargos que lhe incumbem de acordo com a Lei Civil e Penal."

Constitui um "bis in idem" reproduzir uma norma jurídica que já se encontra em pleno vigor, caracterizando um grave erro de técnica legislativa.

Assim impõem-se a exclusão do art. 66B, dada a sua manifesta injuridicidade.

Na realidade, o que o substitutivo deseja é alterar a redação dos §§ do art. 66 da Lei 4728/65, bem como normatizar a alienação fiduciária de coisa móvel ou de direito, que foi introduzida no nosso ordenamento jurídico, pela MP 2160/2001.

Neste sentido sugiro a seguinte redação:

Art. 55 – A Seção XIV da Lei n.º 4728, de 14 de julho de 1965, passa
a vigorar com a seguinte redação:

Seção XIV

Alienação Fiduciária em Garantia no âmbito do mercado financeiro e de capitais

Art. 66 -

.....

§ 1º - A alienação fiduciária em garantia somente se provar por escrito, por instrumento público ou particular, e se constitui com o registro do contrato, que lhe serve de título, no registro de títulos e documentos do domicílio do devedor, e conterá, além de outros elementos, os seguintes:

a) o total da dívida ou sua estimativa;

b) o local e a data do pagamento;

c) a taxa de juros, a cláusula penal, o índice de atualização e demais taxas e comissões pactuadas; e

d) a descrição do bem objeto da alienação fiduciária e os

B35D2FF159

Câmara dos Deputados - Anexo IV - Gabinete 603 - CEP 70160-900 - Brasília - DF - Fones: (61) 215-5603/3603 - Fax: (61) 215-2603
e-mail: dep.vicentearruda@camara.gov.br

elementos indispensáveis à sua identificação.

§ 7º - Aplica-se à alienação fiduciária em garantia o disposto nos artigos 1.421, 1425, 1.426, e 1.436 da Lei n.º 10.406, de 2002 – Código Civil.

§ 9º - Não se aplica à alienação fiduciária em garantia o disposto no art. 644 da Lei n.º 10.406, de 2002 – Código Civil.

§ 10 - A alienação fiduciária em garantia de veículo automotor, após o registro de que trata o § 1º deste artigo, será anotada, para fins probatórios, no certificado de registro de veículo a que se refere a Lei n.º 9.503, de 23/09/1997 – Código de Trânsito brasileiro.

Art. 66-A - Aplica-se à alienação fiduciária em garantia de coisa móvel fungível ou de direito o disposto no artigo 66 e seus parágrafos, e o seguinte:

I – salvo disposição em contrário, a alienação fiduciária em garantia de coisa móvel fungível ou de direito transferirá ao credor fiduciário a posse direta e indireta do bem alienado em garantia;

II – após a sua constituição, nos termos do artigo 66 e seus parágrafos, a alienação fiduciária de coisa móvel fungível ou de direito dependerá, para ter eficácia perante terceiros:

a) no caso de bens móveis e títulos ao portador, da efetiva tradição;

b) no caso de bens móveis sujeitos a registro, títulos nominativos e ações, da efetiva inscrição, anotação ou averbação, na forma legal;

c) no caso de créditos, da efetiva notificação do devedor.

§ 1º . No caso de inadimplemento ou mora da obrigação garantida, o fiduciário poderá vender o bem a terceiros, independentemente de leilão, hasta pública, ou qualquer outra medida judicial ou extrajudicial, salvo disposição expressa em contrário prevista no contrato, devendo aplicar o preço da venda no pagamento de seu crédito e das despesas decorrentes e entregar ao devedor, acompanhado de demonstrativo da operação realizada, o salvo apurado, se houver.

§ 2º . Aplicam-se à alienação fiduciária em garantia de coisa móvel fungível ou de direito, no que couber, os artigos 1.421, 1.425, 1.426 e 1.436 da Lei n.º 10.406, de 2002 – Código Civil."

R35D2FF159

Câmara dos Deputados - Anexo IV - Gabinete 603 - CEP 70160-900 - Brasília - DF - Fones: (61) 215-5603/3603 - Fax: (61) 215-2603
e-mail: dep.vicentearruda@camara.gov.br

Merece reparos, também, a redação dada pelo art. 56 do substitutivo ao § 2º do Art. 2º do Decreto Lei n.º 911 de 1969. É que os bancos não querem notificar nem protestar o devedor antes do ajuizamento da ação de busca e apreensão, negando-lhe assim a mínima oportunidade de saldar a dívida.

O relator procurou contemporizar, utilizando um conceito jurídico indeterminado, segundo qual o inadiplemento da obrigação, será "comprovado pela forma prevista em lei", quando o curial seria manter a redação atual do § 2º do art. 2º da Decreto Lei 911 de 1969, que prevê à notificação do devedor para comprovar a mora antes, do ajuizamento da ação de busca e apreensão.

Diante do exposto , é de ser suprimido do Substitutivo o inciso IV do § 1º do art. 66 B, bem como alterado os seus arts. 55 e 56 na forma proposta acima, afim de adequa-los às normas Constitucionais, à juridicidade e à boa técnica legislativa.

É o voto.

Sala das Comissões, em 06 de junho de 2004.

Deputado Vicente Arruda

B35D2FF159

Câmara dos Deputados - Anexo IV - Gabinete 603 - CEP 70160-900 - Brasília - DF - Fones: (61) 215-5603/3603 - Fax: (61) 215-2603
e-mail: dep.vicentearruda@camara.gov.br

CÂMARA DOS DEPUTADOS

VTS nº 1

Recebido em 6.7.04, 9h07.

cópia

PROJETO DE LEI Nº 2.109, DE 1999
(Apensados PL nº 3.751/00 e PL nº 3.065/04)

Dispõe sobre a constituição de patrimônio de afetação nas incorporações imobiliárias de que trata a Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964.

Autor: Deputado AIRTON XEREZ

VOTO EM SEPARADO DO DEPUTADO INALDO LEITÃO
(Regimento Interno, art. 57, XIV, a)

Trata a espécie do Projeto de Lei nº 2.109/99, de autoria do Sr. Airton Xerez, que dispõe sobre a constituição de patrimônio de afetação nas incorporações imobiliárias de que trata a Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964. A este foram apensados o PL 3.751/00, de autoria do Sr. Jovair Arantes, e o PL 3.065/04, que tem como autor o Poder Executivo. A matéria tramita em regime de urgência na Comissão Especial criada pela Presidente desta Casa, sendo relator o ilustre Deputado Ricardo Izar e presidente o nobre deputado Murilo Zauith.

Fazendo uma leitura atenta do parecer do Relator, resta a indisfarçável conclusão de que os trabalhos desta Comissão Especial foram diminuídos de importância e conteúdo. Tratando-se de matéria que envolve temas de alta complexidade e de profundas repercussões no país inteiro, diria que o debate tomou o lugar da ausência. Impende mencionar o fato de que até o momento esta Comissão não realizou uma única reunião de debates sobre o parecer do Relator – simplesmente porque não existia parecer.

De mais, as meteóricas audiências públicas realizadas não puderam cumprir o objetivo de aprofundar a discussão do tema e proporcionar a indispensável troca de posicionamentos entre os representantes da construção civil, das instituições financeiras, dos serviços notariais e de registro, de

E78B1CF719

entidades representativas dos consumidores e de luta pela mobilização popular em defesa da moradia própria.

O nobre Relator, permissa vênia, tratou do tema de modo bastante aligeirado. Seu parecer às 66 emendas oferecidas pecou pela superficialidade e resultou em diversas contradições e omissões. Cito, expressamente, a análise feita da Emenda nº 57, por mim oferecida ao PL 3065/04. O dispositivo enfocado (que modifica a Lei nº 4.728/65) cuida do registro da alienação de bem móvel no serviço de títulos e documentos e, no caso de veículos automotores, da correspondente anotação na repartição de trânsito. De modo lacônico, S. Exa. Limitou-se a dizer:

"Rejeitamos a Emenda nº 57 porque o Código Civil já trata adequadamente da matéria".

Ora, se o Estatuto Civil "já trata adequadamente da matéria", por que então o Relator se preocupou com o tema, de modo exaustivo, no art. 55 de seu substitutivo? Faz, inclusive, referência expressa ao objeto da minha proposta no inciso IV do § 1º do art. 66 da precitada Lei 4.728. E a redação que propôs, no Substitutivo, ocupou duas laudas e meia de seu Parecer! Como pode? Confira-se o texto constante desse art. 55, onde acrescenta os arts. 66-B e 66-C. Há até dispositivos que não constavam do PL 3.065 na redação do texto enviado pelo Presidente da República.

O objetivo da Emenda nº 57, de minha autoria, é o de pacificar a correta inteligência do § 1º do art. 1.361 do Código Civil e promover sua harmonia com o comando do art. 236 da Constituição Federal. O predito dispositivo da Lei Substantiva Civil tem a seguinte dicção:

"Art. 1.361

.....

"§ 1º. Constitui-se a propriedade fiduciária com o registro do contrato, celebrado por instrumento público ou particular, que lhe serve de título, no Registro de Títulos e Documentos do domicílio do devedor, ou, em se tratando de veículos, na repartição competente para o licenciamento, fazendo-se a anotação no certificado de registro".

Algumas exegeses apressadas querem nos conduzir à crença de que o registro do pacto celebrado com cláusula de alienação fiduciária, quando se tratar de veículos, deve ser feito somente no órgão de trânsito. Ainda que o

E78B1CF719

Código Civil estabelecesse claramente tal comando, estaríamos diante de uma flagrante inconstitucionalidade, eis que estaria sendo violado o disposto no art. 236 da Lei Fundamental, a saber: "Os serviços notariais e de registro são exercidos em caráter privado, por delegação do poder público".

Tenho para mim que a conjunção "ou" foi empregada de forma inadequada no corpo do § 1° do art. 1.361 do Código Civil, o que vem ensejando divergência interpretativa. Interpretação que não se ampara na melhor doutrina. De fato, não há um só compêndio no mundo doutrinário a sustentar que o registro instituidor da propriedade fiduciária seja feito **apenas** na repartição competente para o licenciamento do veículo.

Pois bem. O nobre Relator desprezou a Emenda 57, sob um argumento contraditório, e consagrou uma flagrante inconstitucionalidade, ao delegar à repartição de trânsito (v. art. 66-B, § 1°, IV, do Substitutivo) o poder de fazer a "anotação" do instrumento da alienação fiduciária. Ao ofender a Constituição Federal, o Relator ignorou a natureza legal da **delegação,** prevista expressamente no art. 236 da Carta Política.

Preferiu ainda o nobre Relator manifestar sua completa indiferença pelo princípio da segurança jurídica, ao facultar a utilização dos instrumentos particulares – também conhecidos como **contrato de gaveta** – na compra e venda de imóvel, desfavorecendo a parte mais fraca, o comprador/mutuário. Quem não tem na memória o famigerado caso da ENCOL, que permitiu a fraude contra centenas de compradores através da utilização do instrumento particular? É induvidável que tal hipótese não teria ocorrido com a utilização da escritura pública.

Além de gerar insegurança jurídica, o uso do instrumento particular escancara a porta da sonegação fiscal, pois o contrato celebrado passará a ter caráter reservado, e não público, fugindo do controle dos órgãos de arrecadação do poder público. A escritura pública, ao contrário, garante à Receita Federal ser informada de todas as transações imobiliárias, não sendo concretizadas no caso de não recolhimento dos tributos devidos ou da existência de cláusulas draconianas, próprias dos contratos de adesão.

Noutro passo, o PL 3.065 oferece nova, justa e adequada sistemática de execução judicial em ocorrendo a inadimplência das obrigações assumidas. No entanto, incorre em grave equívoco ao não exigir que o devedor (e demais co-obrigados) seja previamente cientificado de sua mora. Qualquer profissional do direito em início de carreira sabe quão longo e penoso é o caminho percorrido pelas ações judiciais, seja de que

E78B1CF719

especificidade for. E também sabe que o protesto, por exemplo, evita em torno de 70% das demandas judiciais, quando tem por alvo a cobrança de dívida. Não devemos caminhar na contra-mão da história e negar a evidência dos fatos, como pretende o respeitável Relator, ao não corrigir essa falha do projeto sob comento.

Registro estes pontos do meu voto divergente na expectativa de que esta Comissão Especial possa promover o aperfeiçoamento da matéria em tela. Considero o PL 3.065 uma saudável iniciativa do Poder Executivo, dês que busca criar novos mecanismos para o enfrentamento do grave problema da habitação e na retomada do nível de emprego através do aquecimento do setor da construção civil. Porém, em nenhum momento devemos nos descurar do princípio da segurança jurídica e da defesa e proteção do consumidor.

Nesta linha, adoto atitude coerente. Sou favorável ao texto elaborado pelo Poder Executivo, acostando emendas rejeitadas pelo Relator, e excluindo emendas por ele aceitas. Merece acolhida a Emenda nº 05, de autoria do Deputado Paulo Bauer, que dá nova redação ao art. 53 do projeto, visando a proteção do consumidor através da intervenção do tabelião nos negócios imobiliários. Também de sua autoria é a Emenda nº 06, que modifica a redação do art. 57 do PL 3.065/04, na mesma linha da Emenda nº 05.

Deve ser recepcionada a Emenda nº 14, do Deputado Nelson Marquezelli, que tem por escopo conferir aos menos favorecidos a intervenção estatal através do serviço público notarial. Defendo a incorporação ao projeto da Emenda nº 40, do Deputado Léo Alcântara, que acrescenta expressão final ao § 4º do art. 45. Como diz o autor, o emendamento tem o propósito de defender "o direito do consumidor pois, sem essa providência, a dívida poderá ser executada judicialmente, negando a todos os devedores a oportunidade de efetuar o pagamento", em referência ao protesto de títulos e outros documentos de dívida.

Com idêntico objetivo, merece prosperar a Emenda nº 48, do Deputado Max Rosenmann, que acrescenta um artigo ao PL 3.065/04, relativamente ao protesto, assim como a de nº 55, do Deputado Nelson Bornier, que igualmente encorpa a preocupação com a defesa do consumidor e o desafogamento do aparelho judiciário, por via de procedimento bastante simples – o protesto.

E78B1CF719

É imperiosa a adoção da Emenda nº 57, de minha autoria, pelas razões expendidas anteriormente. Finalmente, tem grande importância e merece prosperar a Emenda nº 66, subscrita pelo Deputado Inocêncio Oliveira, que inclui artigo, onde couber, no PL 3.065/04. Em defesa da emenda, sustenta o autor que "se faz necessária a adequação da Lei (referência à Media Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001), para uniformização dos procedimentos dos serviços de protesto de títulos em todo território nacional, à realidade do documento eletrônico, permitindo aos tabeliães de protesto a recepção dos títulos de crédito e dos documentos de dívida que por esse meio tenham sido emitidos, ou que em razão dessa tecnologia, tenham sido convertidos ao meio eletrônico, desde que sob autorização expressa no referido título ou documento de dívida e passada pelo próprio emitente".

São estas, resumidamente, as razões que me levam a manifestar divergência com o parecer do Relator, respeitosamente.

VOTO

Nestas condições, voto pela constitucionalidade, juridicidade, boa técnica legislativa e pela não implicação em aumento ou diminuição da despesa pública, não cabendo pronunciamento quanto à adequação financeira e orçamentária dos Projetos de Lei nºs 2.109/99, 3.751/00 e 3.065/04, estes dois últimos apensados, bem como das emendas apresentadas no plenário desta Comissão ao PL nº 3.065/04.

Quanto ao mérito, voto pela rejeição do parecer oferecido pelo ilustrado Relator ao Projeto de Lei nº 2.109/99 e seus apensados; pela aprovação do Projeto de Lei nº 3.065/04, com adoção das Emendas de nºs 5, 6, 14, 40, 48, 55, 57 e 66; pela rejeição do Projeto de Lei nº 2.109/99 e do Projeto de Lei nº 3.751/00; e pela rejeição das Emendas nºs 1 a 4, 7 a 13, 15 a 39, 41 a 47, 49 a 54 e 58 a 65, do Projeto de Lei nºs 3.065/04.

Sala da Comissão, em 28 de junho de 2004.

Deputado **INALDO LEITÃO**
Membro

E78B1CF719

COMISSÃO ESPECIAL DESTINADA A PROFERIR PARECER AO PROJETO DE LEI Nº 2.109, DE 1999, QUE "DISPÕE SOBRE A CONSTITUIÇÃO DE PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO NAS INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS DE QUE TRATA A LEI Nº 4.591, DE 16 DE DEZEMBRO DE 1964".

COMPLEMENTAÇÃO DE VOTO

Em 16 de junho de 2004, apresentamos nosso Parecer ao Projeto de Lei n° 2.109, de 1999, seus apensados e às Emendas remanescentes, no qual concluímos pela apresentação de um Substitutivo.

Análise minuciosa realizada posteriormente revelou a necessidade de algumas correções e aprimoramentos nesse instrumento.

Em primeiro lugar, não poderíamos deixar a redação do **art. 4°** na forma em que está no Substitutivo. Estamos propondo, no novo Substitutivo, uma nova redação que pretende, além de implementar os indispensáveis aperfeiçoamentos aos mecanismos de tributação ali propostos, tornar a opção pelo Regime Especial de Tributação do Patrimônio de Afetação um atrativo, e não um desestímulo ao incorporador imobiliário, conferindo, aliás, maior segurança ao adquirente de imóveis na planta e/ou em construção, o que contribuirá para a governança cooperativa tão almejada pelo setor imobiliário.

A redação que sugerimos para o *caput* desse art. 4° pretende evitar o retrocesso que representaria a aprovação do texto originalmente proposto, visto que os incorporadores imobiliários teriam que pagar, mensalmente, a alíquota de sete por cento sobre a receita mensal recebida, sem a certeza, entretanto, de que essa receita efetivamente vai se realizar, pois sua efetividade pode depender, por exemplo, dos resultados de um financiamento imobiliário que está sendo pleiteado junto a uma instituição financeira, ou de eventos peculiares inerentes à atividade imobiliária. Desde a edição do Decreto-Lei n° 1.598/77, é facultado ao incorporador imobiliário o direito de reconhecer sua receita com base no princípio da certeza das receitas recebidas.

Já a redação original do **§ 2° do art. 4°** trouxe um tratamento diferenciado para o setor, causando uma distorção que deve ser corrigida, impondo para os incorporadores uma alíquota mínima de imposto de renda, recolhida sobre o faturamento, sem a possibilidade de compensação, na contabilidade da empresa, dos impostos eventualmente pagos em excesso. Isso significa que haveria o pagamento do imposto de renda até mesmo na hipótese de prejuízo da empresa.

Além do § 2°, o **§ 3° do art. 4°**, em sua forma original, contraria a idéia passada pelo governo de que as medidas seriam de incentivo para o setor imobiliário, pois o incorporador imobiliário perderia a liberdade de determinar a forma de tributação de suas atividades, vez que o setor financeiro, para financiá-lo, certamente exigirá a opção pelo Regime Especial. Com essas alterações, queremos deixar clara a possibilidade de o incorporador optar, seja pela compensação dos tributos pagos, seja pela tributação definitiva, na forma prevista no *caput*.

Com isso, acatamos a **Emenda n° 4**, na forma proposta pelo novo Substitutivo.

No **art. 9°**, julgamos também de fundamental importância promover uma pequena alteração, retirando a obrigatoriedade dos adquirentes ao pagamento de obrigações trabalhistas, no caso de falência ou insolvência do incorporador. É uma medida de defesa dos adquirentes, pois é praticamente impossível para eles aferir quais são as obrigações trabalhistas exclusivas de seu patrimônio afetado.

Modificamos também a redação do **§ 2° do art. 50** e acrescentamos um novo parágrafo, **o 3°**, renumerando os demais. Com isso, intentamos melhorar o disciplinamento relativo aos depósitos do valor controverso, em favor do mutuário.

Quanto ao **art. 53**, as justificativas das Emendas n° 27 e n° 49 são pródigas em endossar a necessidade de um disciplinamento eficaz que regule a eventual restituição de prestações pagas pelo comprador do imóvel objeto de incorporação imobiliária, no caso de desfazimento do contrato. Acatamos, assim, as **Emendas n° 27** e **n° 49**.

Já no **art. 54,** na remissão ao § 1° do art. 31-F da Lei n° 4.591, de 1964, buscamos atender a uma observação da Associação Nacional dos Clientes da ENCOL que apontou uma lacuna que deve ser corrigida. O texto proposto não contempla solução alternativa para continuação da obra, ou liquidação do patrimônio de afetação, caso não se alcance, na assembléia geral, o quórum de 2/3 dos promitentes compradores, colocando num impasse o grupo de adquirentes. São problemas concretos, que foram vivenciados recentemente.

Lote: 79 Caixa: 91
PL N° 2109/1999
97

Assim, estamos sugerindo a possibilidade de uma segunda convocação, agora com um quórum menos qualificado, composto pela maioria absoluta dos adquirentes.

No **art. 55**, que altera a Lei n° 4.591, de 1964, corrigimos. para VII, o inciso do art. 43, antes expresso como II.

No **art. 56**, na remissão ao art. 66-B, inciso IV, corrigimos o nome para Código de Trânsito Brasileiro (e não Código Nacional de Trânsito) e eliminamos o § 11, pois esse dispositivo é cumulativo com o inciso IV do § 1°. Também acrescentamos um parágrafo único. E, finalmente, foi aprimorada, técnica e juridicamente, a redação do **§ 1°-A.**

Quanto ao **art. 57**, relacionado com o Decreto-Lei nº 911, de 1º de outubro de 1969, após um estudo aprofundado da questão, decidimos por manter a redação original do disciplinamento vigente, o que correspondeu a extirpar a nova redação proposta para a matéria - **§ 2º do art. 2º do nosso Primeiro Substitutivo**. O nosso entendimento para essa questão vai ao encontro dos propósitos das **Emendas n° 30 e n° 52** que. dessa forma, são acatadas. Também, alteramos o disciplinado no **art. 3°** desse dispositivo, modificando para *cinco dias* o prazo antes fixado, no **§1º**, em dois dias e acrescentando a expressão "*propriedade fiduciária*" como parte final do dispositivo. Excluímos, no **§ 2º**, a expressão "*que já tiver pago quarenta por cento do valor financiado*". Essa limitação não é mais necessária, pois se trata de pagamento e não mais de purgação de mora. No **§ 4º**, excluímos a expressão final "*ou desejar a aplicação do disposto no § 5º*", pois esse parágrafo não se relaciona com o tema. No **§ 7º**, corrigimos a remissão ali expressa para **§ 6º**.

No que se refere às alterações no Código Civil - **art. 59** do Substitutivo - promovemos a supressão do art. 1.368-B, tendo em vista que o mesmo nos pareceu tecnicamente desnecessário, pois o art. 1368-A estabelece que o disposto no referido Código não exclui normas especiais, e o contido no art. 1.368-B já consta de norma especial.

Por outro lado, convencidos da importância social da fiança como garantia nos contratos de locação, estamos incluindo um novo disciplinamento em nosso Substitutivo, alterando o Código Civil, garantindo a sua utilização pacífica nessa relação comercial. Nesse sentido, propomos o **art. 819-A**, conforme se vê no art. 59.

Decidimos assim porque, das três garantias previstas na Lei do Inquilinato - fiança, seguro fiança e a caução -, a fiança é utilizada em aproximadamente 90% dos contratos. Além disso, ela não tem custo para o locatário, o que não acontece com as outras duas modalidades. O novo Código

Civil, entretanto, tem gerado dúvidas com relação à figura do fiador na locação de imóvel urbano, isso porque o disposto nos arts. 819 e 835 é conflitante, segundo opiniões fundamentadas, com o disposto no art. 2.036 daquele mesmo diploma legal, que submete para a matéria locatícia um regime especial. Essa instabilidade jurídica tem protagonizado julgamentos discrepantes nas cortes Estaduais, gerando quadro de insegurança que pretendemos corrigir.

Também aproveitamos para aprimorar uma importante questão na relação nos condomínios, acatando as **Emendas n° 25** e **n° 26.** Elas objetivam, respectivamente, estabelecer quórum mais adequado para a modificação do regimento interno pelos condôminos e assegurar o equilíbrio na distribuição das despesas condominiais. Nesse último caso, afasta controvérsias que já começam a surgir na aplicação do novo Código Civil. Se o que se pretende é favorecer a instalação dos novos condomínios, é justo e necessário que sejam dadas condições para que a coexistência nesses núcleos habitacionais possa ocorrer da forma mais harmoniosa possível. Portanto, estamos propondo modificação na redação dos arts. 1331 e 1351 do diploma legal.

Caixa: 91
Lote: 79
PL Nº 2109/1999
98

Quanto ao **art. 60** (Registros Públicos), foi promovido um longo aprimoramento jurídico no seu disciplinamento.

Na Lei de Locações, **art. 62**, julgamos oportuno e conveniente alterar o art. 39 da Lei n° 8.245, de 18 de outubro de 1991, acrescentando a expressão "*mesmo nos casos de prorrogação legal*", na parte final do dispositivo. Isso se fez necessário para deixar claro que a responsabilidade do fiador perdurará até que se proceda a devolução das chaves ao locador, inclusive nas hipóteses em que a locação resta prorrogada por força da própria lei, por prazo indeterminado, ao buscar automaticamente a sua manutenção.

Entendemos que essa medida ajudará a evitar a insegurança negocial patrocinada por algumas decisões do Poder Judiciário, que tem em alguns casos optado por desobrigar o fiador da garantia oferecida.

Na parte relativa às normas complementares, aprimoramos a redação do **art. 63** do Substitutivo, que veda a cobrança por conta da elaboração de instrumentos particulares no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação e do Sistema Financeiro Imobiliário.

Promovemos, ainda, no corpo geral do novo Substitutivo que oferecemos à apreciação dos ilustres membros da Comissão Especial, a transmutação da expressão "*devedor fiduciário*" por "*devedor fiduciante*", que vinha sendo incorretamente mencionada, e promovemos correções gerais e

adaptações, de menor vulto, adequando o texto como um todo a melhor técnica legislativa.

Finalmente, por considerarmos matéria sintonizada com os propósitos governamentais voltados ao incentivo da construção civil, à geração de empregos e à maior oferta de moradias para a população, estamos acrescentando dispositivo ao nosso Substitutivo, **art. 64**, para que, na produção imobiliária, seja por incorporação ou parcelamento do solo, em áreas urbanas e de expansão urbana, não sejam aplicados os dispositivos da Lei n° 4.771, de 15 de setembro de 1965, bem como suas alterações posteriores.

A Lei n° 4.771/65 cuida da preservação do meio ambiente em florestas e no meio rural, onde existe um baixo constrangimento da ação do homem e da sua cultura. Tem 50 artigos, e apenas no parágrafo único de seu art. 2º impõe disciplinamentos para o meio urbano, regiões metropolitanas e aglomerações urbanas. Esse parágrafo único que, na verdade, constitui um corpo estranho no contexto do Código Florestal, teve, originalmente, em 1989, a intenção de evitar desregramentos ou abusos ao meio ambiente dos municípios, enquanto as municipalidades não tivessem disciplinado essa questão.

Entretanto, a proteção do meio ambiente urbano passou a contar com outro Código, um outro disciplinamento, isto é, a Lei 6.766/79, que, em seus 55 artigos, em nenhum momento resvala no ambiente rural e nas florestas. No caso da Lei 4.771/65, parece-nos que, desavisadamente, enxertou-se, na última hora, um dispositivo esdrúxulo, que passou a engessar as administrações municipais, que precisam enfrentar seus problemas, exigindo que se apliquem às cidades normas gerais inerentes ao meio rural e às florestas. Essa exigência, na verdade, foi implantada 24 anos depois da edição do Código Florestal, através da Lei 7.803, de 1989.

Ademais da Lei 6.766/79, os municípios contam com os seus planos diretores e suas leis municipais de uso e ocupação do solo urbano. E, além disso, são submetidos à atenta observação do Ministério Público e da própria população, que já não aceita comprometimento ou degradação do seu meio ambiente e de sua qualidade de vida. É preciso, portanto, racionalizar essa questão, excluindo das normas legítimas do parcelamento do solo urbano referido empecilho para a necessária expansão da atividade imobiliária.

Diante de tudo isso, com relação ao Projeto de Lei nº 2.109, de 1999, ao Projeto de Lei nº 3.751, de 2000, ao Projeto de Lei nº 3.065, de 2004, bem como a todas as emendas remanescentes apresentadas

Caixa: 91
Lote: 79
PL Nº 2109/1999
99

(foram retiradas pelos autores as Emendas n°s 02, 32, 38, 47 e 51), somos pela constitucionalidade, juridicidade e boa técnica legislativa de todas essas iniciativas; também, pela não implicação da matéria em aumento ou diminuição da receita ou da despesa pública, não cabendo pronunciamento quanto à adequação financeira e orçamentária para todas essas iniciativas, e quanto ao mérito, votamos pela rejeição das Emendas de n°s 03, 05, 06, 07, 08, 09, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16,18, 22, 24, 28, 31, 33, 34, 35, 36, 37, 39, 40, 41, 42, 43, 45,46, 48, 50, 53, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, e, 66; pela aprovação do Projeto de Lei nº 2.109, de 1999, do Projeto de Lei nº 3.751, de 2000, do Projeto de Lei nº 3.065, de 2004, e das Emendas de n°s 01, 04, 17, 19, 20, 21, 23, 25, 26, 27, 29, 30, 44, 49, 52 e 54, na forma do novo Substitutivo em anexo.

Sala da Comissão, em de julho de 2004.

Deputado RICARDO IZAR
Relator

COMISSÃO ESPECIAL DESTINADA A PROFERIR PARECER AO PROJETO DE LEI Nº 2.109, DE 1999, QUE "DISPÕE SOBRE A CONSTITUIÇÃO DE PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO NAS INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS DE QUE TRATA A LEI Nº 4.591, DE 16 DE DEZEMBRO DE 1964".

2º SUBSTITUTIVO

AO

PROJETO DE LEI Nº 2.109, DE 1999 E APENSADOS

Dispõe sobre o patrimônio de afetação de incorporações imobiliárias, Letra de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Bancário, altera o Decreto-Lei nº 911, de 1º de outubro de 1969, as Leis nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, nº 4.728, de 14 de julho de 1965, e nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e dá outras providências.

O Congresso Nacional decreta:

CAPÍTULO I
Do Regime Especial Tributário do Patrimônio de Afetação

Art. 1º Fica instituído o regime especial de tributação aplicável às incorporações imobiliárias, em caráter opcional e irretratável enquanto perdurarem direitos de crédito ou obrigações do incorporador junto aos adquirentes dos imóveis que compõem a incorporação.

Art. 2º A opção pelo regime especial de tributação de que trata o art. 1º será efetivada quando atendidos os seguintes requisitos:

I - entrega do termo de opção ao regime especial de tributação na unidade competente da Secretaria da Receita Federal, conforme regulamentação a ser estabelecida; e

II - afetação do terreno e das acessões objeto da incorporação imobiliária, conforme disposto nos arts. 31-A a 31-E da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964.

Art. 3º O terreno e as acessões objeto da incorporação imobiliária sujeitas ao regime especial de tributação, bem como os demais bens e direitos a ela vinculados, não responderão por dívidas tributárias da incorporadora relativas ao Imposto de Renda das Pessoas Jurídicas - IRPJ, à Contribuição Social sobre o Lucro Líquido - CSLL, à Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social - COFINS e à Contribuição para os Programas de Integração Social e de Formação do Patrimônio do Servidor Público - PIS/PASEP, exceto aquelas calculadas na forma do art. 4º sobre as receitas auferidas no âmbito da respectiva incorporação.

Parágrafo único. O patrimônio da incorporadora responderá pelas dívidas tributárias da incorporação afetada.

Art. 4º Para cada incorporação submetida ao regime especial de tributação, a incorporadora ficará sujeita ao pagamento equivalente a sete por cento da receita mensal recebida, o qual corresponderá, observado o mesmo regime de reconhecimento de receitas previsto na legislação do Imposto de Renda, ao pagamento mensal unificado dos seguintes impostos e contribuições:

I - Imposto de Renda das Pessoas Jurídicas - IRPJ;

II - Contribuição para os Programas de Integração Social e de Formação do Patrimônio do Servidor Público - PIS/PASEP;

III - Contribuição Social sobre o Lucro Líquido - CSLL; e

IV - Contribuição para Financiamento da Seguridade Social - COFINS.

§ 1º Para fins do disposto no *caput*, considera-se receita mensal a totalidade das receitas auferidas pela incorporadora na venda das unidades imobiliárias que compõem a incorporação, bem como as receitas financeiras e variações monetárias decorrentes desta operação.

§ 2º O pagamento dos tributos e contribuições, na forma do disposto no *caput*, poderá ser compensado pela incorporadora com o montante devido dos tributos federais ali mencionados.

Lote: 79 Caixa: 91
PL Nº 2109/1999
100

§ 3º Alternativamente ao disposto no parágrafo anterior, a parcela dos tributos pagos na forma do *caput* poderá ser considerada definitiva. mediante opção da incorporadora efetuada até o último dia útil do primeiro mês do ano calendário.

§ 4º A opção pelo regime especial de tributação obriga o contribuinte a fazer o recolhimento dos tributos, na forma do *caput*, a partir do mês da opção.

Art. 5º O pagamento unificado de impostos e contribuições efetuado na forma do art. 4º deverá ser feito até o décimo dia do mês subseqüente àquele em que houver sido auferida a receita.

Parágrafo único. Para fins do disposto no *caput*, a incorporadora deverá utilizar, no Documento de Arrecadação de Receitas Federais - DARF, o número específico de inscrição da incorporação no Cadastro Nacional das Pessoas Jurídicas - CNPJ e código de arrecadação próprio.

Art. 6º Os créditos tributários devidos pela incorporadora na forma do disposto no art. 4° não poderão ser objeto de parcelamento.

Art. 7º O incorporador fica obrigado a manter escrituração contábil segregada para cada incorporação submetida ao regime especial de tributação.

Art. 8º Para fins de repartição de receita tributária e do disposto no § 2º do art. 4º, o percentual de sete por cento de que trata o *caput* do art. 4º será considerado:

I - três por cento como COFINS;

II - zero vírgula sessenta e cinco por cento como Contribuição para o PIS/PASEP;

III - dois vírgula dois por cento como IRPJ; e

IV - um vírgula quinze por cento como CSLL.

Art. 9º Perdem eficácia a deliberação pela continuação da obra a que se refere o § 1º do art. 31-F da Lei nº 4.591, de 1964, bem como os efeitos do regime de afetação instituídos por esta Lei, caso não se verifique o pagamento das obrigações tributárias e previdenciárias, vinculadas ao respectivo patrimônio de afetação, cujos fatos geradores tenham ocorrido até a data da decretação da falência, ou insolvência do incorporador, as quais deverão ser

pagas pelos adquirentes em até um ano daquela deliberação, ou até a data da concessão do habite-se, se esta ocorrer em prazo inferior.

Art. 10. O disposto no art. 76 da Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, não se aplica ao patrimônio de afetação de incorporações imobiliárias definido pela Lei nº 4.591, de 1964.

Art. 11. As contribuições para o PIS/PASEP e para a COFINS, devidas pelas pessoas jurídicas, inclusive por equiparação, de que trata o art. 31 da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, seguirão o mesmo regime de reconhecimento de receitas previsto na legislação do imposto de renda.

Caixa: 91
Lote: 79
PL Nº 2109/1999
101

CAPÍTULO II
Da Letra de Crédito Imobiliário

Art. 12. Os bancos comerciais, os bancos múltiplos com carteira de crédito imobiliário, a Caixa Econômica Federal, as sociedades de crédito imobiliário, as associações de poupança e empréstimo, as companhias hipotecárias e demais espécies de instituições que, para as operações a que se refere este artigo, venham a ser expressamente autorizadas pelo Banco Central do Brasil, poderão emitir, independentemente de tradição efetiva, Letra de Crédito Imobiliário - LCI, lastreada por créditos imobiliários garantidos por hipoteca ou por alienação fiduciária de coisa imóvel, conferindo aos seus tomadores direito de crédito pelo valor nominal, juros e, se for o caso, atualização monetária nelas estipulados.

§ 1º A LCI será emitida sob a forma nominativa, podendo ser transferível mediante endosso em preto, e conterá:

I - o nome da instituição emitente e as assinaturas de seus representantes;

II - o número de ordem, o local e a data de emissão;

III - a denominação "Letra de Crédito Imobiliário";

IV - o valor nominal e a data de vencimento;

V - a forma, a periodicidade e o local de pagamento do principal, dos juros e, se for o caso, da atualização monetária;

VI - os juros, fixos ou flutuantes, que poderão ser renegociáveis, a critério das partes;

VII - a identificação dos créditos caucionados e seu valor;

VIII - o nome do titular; e

IX - cláusula à ordem, se endossável.

§ 2º A critério do credor, poderá ser dispensada a emissão de certificado, devendo a LCI sob a forma escritural ser registrada em sistemas de registro e liquidação financeira de títulos privados autorizados pelo Banco Central do Brasil.

Art. 13. A LCI poderá ser atualizada mensalmente por índice de preços, desde que emitida com prazo mínimo de trinta e seis meses.

Parágrafo único. É vedado o pagamento dos valores relativos à atualização monetária apropriados desde a emissão, quando ocorrer o resgate antecipado, total ou parcial, em prazo inferior ao estabelecido neste artigo, da LCI emitida com previsão de atualização mensal por índice de preços.

Art. 14. A LCI poderá contar com garantia fidejussória adicional de instituição financeira.

Art. 15. A LCI poderá ser garantida por um ou mais créditos imobiliários, mas a soma do principal das LCI emitidas não poderá exceder o valor total dos créditos imobiliários em poder da instituição emitente.

§ 1º A LCI não poderá ter prazo de vencimento superior ao prazo de quaisquer dos créditos imobiliários que lhe servem de lastro.

§ 2º O crédito imobiliário caucionado poderá ser substituído por outro crédito da mesma natureza por iniciativa do emitente da LCI, nos casos de liquidação ou vencimento antecipados do crédito, ou por solicitação justificada do credor da letra.

Art. 16. O endossante da LCI responderá pela veracidade do título, mas contra ele não será admitido direito de cobrança regressiva.

Art. 17. O Banco Central do Brasil poderá estabelecer o prazo mínimo e outras condições para emissão e resgate de LCI, observado o disposto no art. 13 desta Lei.

CAPÍTULO III
Da Cédula de Crédito Imobiliário

Art. 18. É instituída a Cédula de Crédito Imobiliário - CCI para representar créditos imobiliários.

Caixa: 91
Lote: 79
PL Nº 2109/1999
102

§ 1º A CCI será emitida pelo credor do crédito imobiliário e poderá ser integral, quando representar a totalidade do crédito, ou fracionária, quando representar parte dele, não podendo a soma das CCI fracionárias emitidas em relação a cada crédito exceder o valor total do crédito que elas representam.

§ 2º As CCI fracionárias poderão ser emitidas simultaneamente ou não, a qualquer momento antes do vencimento do crédito que elas representam.

§ 3º A CCI poderá ser emitida com ou sem garantia, real ou fidejussória, sob a forma escritural ou cartular.

§ 4º A emissão da CCI sob a forma escritural far-se-á mediante escritura pública ou instrumento particular, devendo esse instrumento permanecer custodiado em instituição financeira e registrado em sistemas de registro e liquidação financeira de títulos privados autorizados pelo Banco Central do Brasil.

§ 5º Sendo o crédito imobiliário garantido por direito real, a emissão da CCI será averbada no Registro de Imóveis da situação do imóvel, na respectiva matrícula, devendo dela constar, exclusivamente, o número, a série e a instituição custodiante.

§ 6º A averbação da emissão da CCI e o registro da garantia do crédito respectivo, quando solicitados simultaneamente, serão considerados como ato único para efeito de cobrança de emolumentos.

§ 7º A constrição judicial que recaia sobre crédito representado por CCI será efetuada nos registros da instituição custodiante ou mediante apreensão da respectiva cártula.

§ 8º O credor da CCI deverá ser imediatamente intimado de constrição judicial que recaia sobre a garantia real do crédito imobiliário representado por aquele título.

§ 9º No caso de CCI emitida sob a forma escritural, caberá à instituição custodiante identificar o credor, para o fim da intimação prevista no § 8º.

Art. 19. A CCI deverá conter:

I - a denominação "Cédula de Crédito Imobiliário", quando emitida cartularmente;

II - o nome, a qualificação e o endereço do credor e do devedor e, no caso de emissão escritural, também o do custodiante;

III - a identificação do imóvel objeto do crédito imobiliário. com a indicação da respectiva matrícula no Registro de Imóveis competente e do registro da constituição da garantia, se for o caso:

IV - a modalidade da garantia, se for o caso;

V - o número e a série da cédula;

VI - o valor do crédito que representa;

VII - a condição de integral ou fracionária e, nessa última hipótese, também a indicação da fração que representa;

VIII - o prazo, a data de vencimento, o valor da prestação total, nela incluída as parcelas de amortização e juros, as taxas, seguros e demais encargos contratuais de responsabilidade do devedor, a forma de reajuste e o valor das multas previstas contratualmente, com a indicação do local de pagamento;

IX - o local e a data da emissão;

X - a assinatura do credor, quando emitida cartularmente;

XI - a autenticação pelo Oficial do Registro de Imóveis competente, no caso de contar com garantia real; e,

XII - cláusula à ordem, se endossável.

Art. 20. A CCI é título executivo extrajudicial, exigível pelo valor apurado de acordo com as cláusulas e condições pactuadas no contrato que lhe deu origem.

Parágrafo único. O crédito representado pela CCI será exigível mediante ação de execução, ressalvadas as hipóteses em que a lei determine procedimento especial, judicial ou extrajudicial para satisfação do crédito e realização da garantia.

Art. 21. A emissão e a negociação de CCI independe de autorização do devedor do crédito imobiliário que ela representa.

Art. 22. A cessão do crédito representado por CCI poderá ser feita por meio de sistemas de registro e de liquidação financeira de títulos privados autorizados pelo Banco Central do Brasil.

§ 1º A cessão do crédito representado por CCI implica automática transmissão das respectivas garantias ao cessionário, sub-rogando-o em todos os direitos representados pela cédula, ficando o cessionário, no caso de contrato de alienação fiduciária, investido na propriedade fiduciária.

§ 2º A cessão de crédito garantido por direito real, quando representado por CCI emitida sob a forma escritural, está dispensada de averbação no Registro de Imóveis, aplicando-se, no que esta Lei não contrarie, o disposto nos arts. 286 e seguintes da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 – Código Civil Brasileiro.

Art. 23. A CCI, objeto de securitização nos termos da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, será identificada no respectivo Termo de Securitização de Créditos, mediante indicação do seu valor, número, série e instituição custodiante, dispensada a enunciação das informações já constantes da Cédula ou do seu registro na instituição custodiante.

Parágrafo único. O regime fiduciário de que trata a Seção VI do Capítulo I da Lei nº 9.514, de 1997, no caso de emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários lastreados em créditos representados por CCI, será registrado na instituição custodiante, mencionando o patrimônio separado a que estão afetadas, não se aplicando o disposto no parágrafo único do art. 10 da mencionada Lei.

Art. 24. O resgate da dívida representada pela CCI prova-se com a declaração de quitação, emitida pelo credor, ou, na falta desta, por outros meios admitidos em direito.

Art. 25. É vedada a averbação da emissão de CCI com garantia real quando houver prenotação ou registro de qualquer outro ônus real sobre os direitos imobiliários respectivos, inclusive penhora ou averbação de qualquer mandado ou ação judicial.

CAPÍTULO IV
Da Cédula de Crédito Bancário

Art. 26. A Cédula de Crédito Bancário é título de crédito emitido, por pessoa física ou jurídica, em favor de instituição financeira ou de entidade a esta equiparada, representando promessa de pagamento em dinheiro, decorrente de operação de crédito, de qualquer modalidade.

§ 1º A instituição credora deve integrar o Sistema Financeiro Nacional, sendo admitida a emissão da Cédula de Crédito Bancário

Caixa: 91
Lote: 79
PL Nº 2109/1999
103

em favor de instituição domiciliada no exterior, desde que a obrigação esteja sujeita exclusivamente à lei e ao foro brasileiros.

§ 2º A Cédula de Crédito Bancário em favor de instituição domiciliada no exterior poderá ser emitida em moeda estrangeira.

Art. 27. A Cédula de Crédito Bancário poderá ser emitida. com ou sem garantia, real ou fidejussória, cedularmente constituída.

Parágrafo único. A garantia constituída será especificada na Cédula de Crédito Bancário, observadas as disposições deste Capítulo e, no que não forem com elas conflitantes, as da legislação comum ou especial aplicável.

Art. 28. A Cédula de Crédito Bancário é título executivo extrajudicial e representa dívida em dinheiro, certa, líquida e exigível, seja pela soma nela indicada, seja pelo saldo devedor demonstrado em planilha de cálculo. ou nos extratos da conta corrente, elaborados conforme previsto no § 2º.

§ 1º Na Cédula de Crédito Bancário poderão ser pactuados:

I - os juros sobre a dívida, capitalizados ou não, os critérios de sua incidência e, se for o caso, a periodicidade de sua capitalização, bem como as despesas e os demais encargos decorrentes da obrigação;

II - os critérios de atualização monetária ou de variação cambial como permitido em lei;

III - os casos de ocorrência de mora e de incidência das multas e penalidades contratuais, bem como as hipóteses de vencimento antecipado da dívida;

IV - os critérios de apuração e de ressarcimento, pelo emitente ou por terceiro garantidor, das despesas de cobrança da dívida e dos honorários advocatícios, judiciais ou extrajudiciais, sendo que os honorários advocatícios extrajudiciais não poderão superar o limite de dez por cento do valor total devido;

V - quando for o caso, a modalidade de garantia da dívida, sua extensão e as hipóteses de substituição de tal garantia;

VI - as obrigações a serem cumpridas pelo credor;

VII - a obrigação do credor de emitir extratos da conta corrente ou planilhas de cálculo da dívida, ou de seu saldo devedor, de acordo com os critérios estabelecidos na própria Cédula de Crédito Bancário, observado o disposto no § 2º; e

VIII - outras condições de concessão do crédito, suas garantias ou liquidação, obrigações adicionais do emitente ou do terceiro garantidor da obrigação, desde que não contrariem as disposições desta Lei.

§ 2º Sempre que necessário, a apuração do valor exato da obrigação, ou de seu saldo devedor, representado pela Cédula de Crédito Bancário, será feita pelo credor, por meio de planilha de cálculo e, quando for o caso, de extrato emitido pela instituição financeira, em favor da qual a Cédula de Crédito Bancário foi originalmente emitida, documentos esses que integrarão a Cédula, observado que:

I - os cálculos realizados deverão evidenciar de modo claro, preciso e de fácil entendimento e compreensão, o valor principal da dívida, seus encargos e despesas contratuais devidos, a parcela de juros e os critérios de sua incidência, a parcela de atualização monetária ou cambial, a parcela correspondente a multas e demais penalidades contratuais, as despesas de cobrança e de honorários advocatícios devidos até a data do cálculo e, por fim, o valor total da dívida; e

II - a Cédula de Crédito Bancário representativa de dívida oriunda de contrato de abertura de crédito bancário em conta corrente será emitida pelo valor total do crédito posto à disposição do emitente, competindo ao credor, nos termos deste parágrafo, discriminar nos extratos da conta corrente ou nas planilhas de cálculo, que serão anexados à Cédula, as parcelas utilizadas do crédito aberto, os aumentos do limite do crédito inicialmente concedido, as eventuais amortizações da dívida e a incidência dos encargos nos vários períodos de utilização do crédito aberto.

§ 3º O credor que, em ação judicial, cobrar o valor do crédito exeqüendo em desacordo com o expresso na Cédula de Crédito Bancário, fica obrigado a pagar ao devedor o dobro do cobrado a maior, que poderá ser compensado na própria ação, sem prejuízo da responsabilidade por perdas e danos.

Art. 29. A Cédula de Crédito Bancário deve conter os seguintes requisitos essenciais:

I - a denominação "Cédula de Crédito Bancário";

II - a promessa do emitente de pagar a dívida em dinheiro, certa, líquida e exigível no seu vencimento ou, no caso de dívida oriunda de contrato de abertura de crédito bancário, a promessa do emitente de pagar a dívida em dinheiro, certa, líquida e exigível correspondente ao crédito utilizado;

Lote: 79 Caixa: 91
PL Nº 2109/1999
104

III - a data e o lugar do pagamento da dívida e, no caso de pagamento parcelado, as datas e os valores de cada prestação, ou os critérios para essa determinação;

IV - o nome da instituição credora, podendo conter cláusula à ordem;

V - a data e o lugar de sua emissão; e

VI - a assinatura do emitente e, se for o caso, do terceiro garantidor da obrigação, ou de seus respectivos mandatários.

§ 1º A Cédula de Crédito Bancário será transferível mediante endosso em preto, ao qual se aplicarão, no que couberem, as normas do direito cambiário, caso em que o endossatário, mesmo não sendo instituição financeira ou entidade a ela equiparada, poderá exercer todos os direitos por ela conferidos, inclusive cobrar os juros e demais encargos na forma pactuada na Cédula.

§ 2º A Cédula de Crédito Bancário será emitida por escrito, em tantas vias quantas forem as partes que nela intervierem, assinadas pelo emitente e pelo terceiro garantidor, se houver, ou por seus respectivos mandatários, devendo cada parte receber uma via.

§ 3º Somente a via do credor será negociável, devendo constar nas demais vias a expressão "não negociável".

§ 4º A Cédula de Crédito Bancário pode ser aditada, retificada e ratificada mediante documento escrito, datado, com os requisitos previstos no *caput*, passando esse documento a integrar a Cédula para todos os fins.

Art. 30. A constituição de garantia da obrigação representada pela Cédula de Crédito Bancário é disciplinada por esta Lei, sendo aplicáveis as disposições da legislação comum ou especial que não forem com ela conflitantes.

Art. 31. A garantia da Cédula de Crédito Bancário poderá ser fidejussória ou real, neste último caso constituída por bem patrimonial de qualquer espécie, disponível e alienável, móvel ou imóvel, material ou imaterial, presente ou futuro, fungível ou infungível, consumível ou não, cuja titularidade pertença ao próprio emitente ou a terceiro garantidor da obrigação principal.

Art. 32. A constituição da garantia poderá ser feita na própria Cédula de Crédito Bancário ou em documento separado, neste caso fazendo-se, na Cédula, menção a tal circunstância.

Caixa: 91
Lote: 79
PL Nº 2109/1999
105

Art. 33. O bem constitutivo da garantia deverá ser descrito e individualizado de modo que permita sua fácil identificação.

Parágrafo único. A descrição e individualização do bem constitutivo da garantia poderá ser substituída pela remissão a documento ou certidão expedida por entidade competente, que integrará a Cédula de Crédito Bancário para todos os fins.

Art. 34. A garantia da obrigação abrangerá, além do bem principal constitutivo da garantia, todos os seus acessórios, benfeitorias de qualquer espécie, valorizações a qualquer título, frutos e qualquer bem vinculado ao bem principal por acessão física, intelectual, industrial ou natural.

§ 1º O credor poderá averbar, no órgão competente para o registro do bem constitutivo da garantia, a existência de qualquer outro bem por ela abrangido.

§ 2º Até a efetiva liquidação da obrigação garantida, os bens abrangidos pela garantia não poderão, sem prévia autorização escrita do credor, ser alterados, retirados, deslocados ou destruídos, nem poderão ter sua destinação modificada, exceto quando a garantia for constituída por semoventes ou por veículos, automotores ou não, e a remoção ou o deslocamento desses bens for inerente à atividade do emitente da Cédula de Crédito Bancário, ou do terceiro prestador da garantia.

Art. 35. Os bens constitutivos de garantia pignoratícia ou objeto de alienação fiduciária poderão, a critério do credor, permanecer sob a posse direta do emitente ou do terceiro prestador da garantia, nos termos da cláusula de constituto possessório, caso em que as partes deverão especificar o local em que o bem será guardado e conservado até a efetiva liquidação da obrigação garantida.

§ 1º O emitente e, se for o caso, o terceiro prestador da garantia responderão solidariamente pela guarda e conservação do bem constitutivo da garantia.

§ 2º Quando a garantia for prestada por pessoa jurídica, esta indicará representantes para responder nos termos do § 1º.

Art. 36. O credor poderá exigir que o bem constitutivo da garantia seja coberto por seguro até a efetiva liquidação da obrigação garantida, em que o credor será indicado como exclusivo beneficiário da apólice securitária e estará autorizado a receber a indenização para liquidar ou amortizar a obrigação garantida.

Art. 37. Se o bem constitutivo da garantia for desapropriado, ou se for danificado ou perecer por fato imputável a terceiro, o credor sub-rogar-se-á no direito à indenização devida pelo expropriante ou pelo terceiro causador do dano, até o montante necessário para liquidar ou amortizar a obrigação garantida.

Art. 38. Nos casos previstos nos arts. 36 e 37 desta Lei. facultar-se-á ao credor exigir a substituição da garantia, ou o seu reforço, renunciando ao direito à percepção do valor relativo à indenização.

Art. 39. O credor poderá exigir a substituição ou o reforço da garantia, em caso de perda, deterioração ou diminuição de seu valor.

Parágrafo único. O credor notificará por escrito o emitente e, se for o caso, o terceiro garantidor, para que substituam ou reforcem a garantia no prazo de quinze dias, sob pena de vencimento antecipado da dívida garantida.

Art. 40. Nas operações de crédito rotativo, o limite de crédito concedido será recomposto, automaticamente e durante o prazo de vigência da Cédula de Crédito Bancário, sempre que o devedor, não estando em mora ou inadimplente, amortizar ou liquidar a dívida.

Art. 41. A Cédula de Crédito Bancário poderá ser protestada por indicação, desde que o credor apresente declaração de posse da sua única via negociável, inclusive no caso de protesto parcial.

Art. 42. A validade e eficácia da Cédula de Crédito Bancário não dependem de registro, mas as garantias reais, por ela constituídas, ficam sujeitas, para valer contra terceiros, aos registros ou averbações previstos na legislação aplicável, com as alterações introduzidas por esta Lei.

Art. 43. As instituições financeiras, nas condições estabelecidas pelo Conselho Monetário Nacional, podem emitir título representativo das Cédulas de Crédito Bancário por elas mantidas em depósito, do qual constarão:

I - o local e a data da emissão;

II - o nome e a qualificação do depositante das Cédulas de Crédito Bancário;

III - a denominação "Certificado de Cédulas de Crédito Bancário";

IV - a especificação das cédulas depositadas, o nome dos seus emitentes, e o valor, o lugar e a data do pagamento do crédito por elas incorporado;

V - o nome da instituição emitente;

VI - a declaração de que a instituição financeira, na qualidade e com as responsabilidades de depositária e mandatária do titular do certificado, promoverá a cobrança das Cédulas de Crédito Bancário, e de que as cédulas depositadas, assim como o produto da cobrança do seu principal e encargos, somente serão entregues ao titular do certificado, contra apresentação deste;

VII - o lugar da entrega do objeto do depósito; e

VIII - a remuneração devida à instituição financeira pelo depósito das cédulas objeto da emissão do certificado, se convencionada.

§ 1º A instituição financeira responde pela origem e autenticidade das Cédulas de Crédito Bancário depositadas.

§ 2º Emitido o certificado, as Cédulas de Crédito Bancário e as importâncias recebidas pela instituição financeira a título de pagamento do principal e de encargos não poderão ser objeto de penhora, arresto, seqüestro, busca e apreensão, ou qualquer outro embaraço que impeça a sua entrega ao titular do certificado, mas este poderá ser objeto de penhora, ou de qualquer medida cautelar por obrigação do seu titular.

§ 3º O certificado poderá ser emitido sob a forma escritural, sendo regido, no que for aplicável, pelo contido nos arts. 34 e 35 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976.

§ 4º O certificado poderá ser transferido mediante endosso ou termo de transferência, se escritural, devendo, em qualquer caso, a transferência ser datada e assinada pelo seu titular ou mandatário com poderes especiais e averbada junto à instituição financeira emitente, no prazo máximo de dois dias.

§ 5º As despesas e os encargos decorrentes da transferência e averbação do certificado serão suportados pelo endossatário ou cessionário, salvo convenção em contrário.

Art. 44. Aplica-se às Cédulas de Crédito Bancário, no que não contrariar o disposto nesta Lei, a legislação cambial, dispensado o protesto para garantir o direito de cobrança contra endossantes, seus avalistas e terceiros garantidores.

Lote: 79 Caixa: 91
PL Nº 2109/1999
106

Art. 45. Os títulos de crédito e direitos creditórios, representados sob a forma escritural ou física, que tenham sido objeto de desconto, poderão ser admitidos a redesconto junto ao Banco Central do Brasil, observando-se as normas e instruções baixadas pelo Conselho Monetário Nacional.

§ 1º Os títulos de crédito e os direitos creditórios de que trata o *caput* considerar-se-ão transferidos, para fins de redesconto, à propriedade do Banco Central do Brasil, desde que inscritos em termo de tradição eletrônico constante do Sistema de Informações do Banco Central - SISBACEN, ou, ainda, no termo de tradição previsto no § 1º do art. 5º do Decreto nº 21.499, de 9 de junho de 1932, com a redação dada pelo art. 1º do Decreto nº 21.928, de 10 de outubro de 1932.

§ 2º Entendem-se inscritos nos termos de tradição referidos no § 1º os títulos de crédito e direitos creditórios neles relacionados e descritos, observando-se os requisitos, os critérios e as formas estabelecidas pelo Conselho Monetário Nacional.

§ 3º A inscrição produzirá os mesmos efeitos jurídicos do endosso, somente se aperfeiçoando com o recebimento, pela instituição financeira proponente do redesconto, de mensagem de aceitação do Banco Central do Brasil, ou, não sendo eletrônico o termo de tradição, após a assinatura das partes.

§ 4º Os títulos de crédito e documentos representativos de direitos creditórios, inscritos nos termos de tradição, poderão, a critério do Banco Central do Brasil, permanecer na posse direta da instituição financeira beneficiária do redesconto, que os guardará e conservará em depósito, devendo proceder, como comissária *del credere*, à sua cobrança judicial ou extrajudicial.

CAPÍTULO V

Dos Contratos de Financiamento de Imóveis

Art. 46. Nos contratos de comercialização de imóveis, de financiamento imobiliário em geral e nos de arrendamento mercantil de imóveis, bem como nos títulos e valores mobiliários por eles originados, com prazo mínimo de trinta e seis meses, é admitida estipulação de cláusula de reajuste, com periodicidade mensal, por índices de preços setoriais ou gerais ou pelo índice de remuneração básica dos depósitos de poupança.

§ 1º É vedado o pagamento dos valores relativos à atualização monetária apropriados nos títulos e valores mobiliários, quando

ocorrer o resgate antecipado, total ou parcial, em prazo inferior ao estabelecido no *caput*.

§ 2º Os títulos e valores mobiliários a que se refere o *caput* serão cancelados pelo emitente na hipótese de resgate antecipado em que o prazo a decorrer for inferior a trinta e seis meses.

§ 3º Não se aplica o disposto no § 1º, no caso de quitação ou vencimento antecipados dos créditos imobiliários que lastreiem ou tenham originado a emissão dos títulos e valores mobiliários a que se refere o *caput*.

Art. 47. São nulos de pleno direito quaisquer expedientes que, de forma direta ou indireta, resultem em efeitos equivalentes à redução do prazo mínimo de que trata o *caput* do art. 46.

Parágrafo único. O Conselho Monetário Nacional poderá disciplinar o disposto neste artigo.

Art. 48. Fica vedada a celebração de contratos com cláusula de equivalência salarial ou de comprometimento de renda, bem como a inclusão de cláusulas desta espécie em contratos já firmados, mantidas, para os contratos firmados até a data de entrada em vigor da Medida Provisória nº 2.223, de 4 de setembro de 2001, as disposições anteriormente vigentes.

Art. 49. No caso do não-pagamento tempestivo, pelo devedor, dos tributos e das taxas condominiais incidentes sobre o imóvel objeto do crédito imobiliário respectivo, bem como das parcelas mensais incontroversas de encargos estabelecidos no respectivo contrato e de quaisquer outros encargos que a lei imponha ao proprietário ou ao ocupante de imóvel, poderá o juiz, a requerimento do credor, determinar a cassação de medida liminar, de medida cautelar ou de antecipação dos efeitos da tutela que tenha interferido na eficácia de cláusulas do contrato de crédito imobiliário correspondente ou suspendido encargos dele decorrentes.

Art. 50. Nas ações judiciais que tenham por objeto obrigação decorrente de empréstimo, financiamento ou alienação imobiliários, o autor deverá discriminar na petição inicial, dentre as obrigações contratuais, aquelas que pretende controverter, quantificando o valor incontroverso, sob pena de inépcia.

§ 1º O valor incontroverso deverá continuar sendo pago no tempo e modo contratados.

Lote: 79 Caixa: 91
PL Nº 2109/1999
107

§ 2º A exigibilidade do valor controvertido poderá ser suspensa mediante depósito do montante correspondente, no tempo e modo contratados.

§ 3º Em havendo concordância do réu, o autor poderá efetuar o depósito de que trata o § 2º, com remuneração e atualização nas mesmas condições aplicadas ao contrato:

I - na própria instituição financeira credora, oficial ou não; ou

II - em instituição financeira indicada pelo credor, oficial ou não, desde que estes tenham pactuado nesse sentido.

§ 4º O juiz poderá dispensar o depósito de que trata o § 2º em caso de relevante razão de direito e risco de dano irreparável ao autor, por decisão fundamentada na qual serão detalhadas as razões jurídicas e fáticas da ilegitimidade da cobrança no caso concreto.

§ 5º É vedada a suspensão liminar da exigibilidade da obrigação principal sob a alegação de compensação com valores pagos a maior. sem o depósito do valor integral desta.

Art. 51. Sem prejuízo das disposições do Código Civil, as obrigações em geral também poderão ser garantidas, inclusive por terceiros, por cessão fiduciária de direitos creditórios decorrentes de contratos de alienação de imóveis, por caução de direitos creditórios ou aquisitivos decorrentes de contratos de venda ou promessa de venda de imóveis e por alienação fiduciária de coisa imóvel.

Art. 52. Uma vez protocolizados todos os documentos necessários à averbação ou ao registro dos atos e dos títulos a que se referem esta Lei e a Lei nº 9.514, de 1997, o oficial de Registro de Imóveis procederá ao registro ou à averbação, dentro do prazo de quinze dias.

Art. 53. A eventual restituição de prestações pagas pelo comprador de imóvel objeto de incorporação imobiliária, para os efeitos do art. 53 da Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990, será feita no mesmo prazo e nas mesmas condições de atualização monetária em que o comprador tiver pago ao vendedor, vencendo-se a primeira parcela da restituição noventa dias após a assinatura do instrumento de distrato ou, sendo litigioso o desfazimento do contrato, noventa dias após o trânsito em julgado da sentença que julgar procedente a ação de resolução da promessa de compra e venda.

Lote: 79 Caixa: 91
PL Nº 2109/1999
108

Parágrafo único. Nas hipóteses do leilão, judicial ou extrajudicial, inclusive de bens móveis ou imóveis objeto de alienação fiduciária, a restituição far-se-á de acordo com a respectiva lei especial, sendo o seu valor correspondente ao saldo que sobejar do leilão, o qual será colocado à disposição do devedor no prazo máximo de cinco dias, a contar do recebimento do preço apurado, depois de deduzidos, além do valor da fruição, se for o caso, os débitos vencidos até a data do leilão, relativos ao imposto sobre a propriedade territorial e predial urbana, às cotas de condomínio e às demais despesas previstas nas respectivas leis especiais ou nos contratos.

CAPÍTULO VI
Das Disposições Finais

Alterações da Lei de Incorporações

Art. 54. O Título II da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, passa a vigorar acrescido dos seguintes Capítulo e artigos:

"CAPÍTULO I-A.

DO PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO

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

§ 1º O patrimônio de afetação não se comunica com os demais bens, direitos e obrigações do patrimônio geral do incorporador ou de outros patrimônios de afetação por ele constituídos e só responde por dívidas e obrigações vinculadas à incorporação respectiva.

§ 2º O incorporador responde pelos prejuízos que causar ao patrimônio de afetação.

§ 3º Os bens e direitos integrantes do patrimônio de afetação somente poderão ser objeto de garantia real em operação de crédito cujo produto seja integralmente destinado à consecução da edificação correspondente e à entrega das unidades imobiliárias aos respectivos adquirentes.

§ 4º No caso de cessão, plena ou fiduciária, de direitos creditórios oriundos da comercialização das unidades imobiliárias componentes da incorporação, o produto da cessão também passará a integrar o patrimônio de afetação, observado o disposto no § 6º.

§ 5º As quotas de construção correspondentes a acessões vinculadas a frações ideais serão pagas pelo incorporador até que a responsabilidade pela sua construção tenha sido assumida por terceiros, nos termos da parte final do § 6º do art. 35.

§ 6º Os recursos financeiros integrantes do patrimônio de afetação serão utilizados para pagamento ou reembolso das despesas inerentes à incorporação.

§ 7º O reembolso do preço de aquisição do terreno somente poderá ser feito quando da alienação das unidades autônomas, na proporção das respectivas frações ideais, considerando-se tão-somente os valores efetivamente recebidos pela alienação.

§ 8º Excluem-se do patrimônio de afetação:

I - os recursos financeiros que excederem a importância necessária à conclusão da obra (art. 44), considerando-se os valores a receber até sua conclusão e, bem assim, os recursos necessários à quitação de financiamento para a construção, se houver; e

II - o valor referente ao preço de alienação da fração ideal de terreno de cada unidade vendida, no caso de incorporação em que a construção seja contratada sob o regime por empreitada (art. 55) ou por administração (art. 58).

§ 9º No caso de conjuntos de edificações de que trata o art. 8º, poderão ser constituídos patrimônios de afetação separados, tantos quantos forem os:

I - subconjuntos de casas para as quais esteja prevista a mesma data de conclusão (art. 8º, alínea "a"); e

II - edifícios de dois ou mais pavimentos (art. 8º, alínea "b").

§ 10. A constituição de patrimônios de afetação separados de que trata o § 9º deverá estar declarada no memorial de incorporação.

§ 11. Nas incorporações objeto de financiamento, a comercialização das unidades deverá contar com a anuência da instituição financiadora ou deverá ser a ela cientificada, conforme vier a ser estabelecido no contrato de financiamento.

§ 12. A contratação de financiamento e constituição de garantias, inclusive mediante transmissão, para o credor, da propriedade fiduciária sobre as unidades imobiliárias integrantes da incorporação, bem como a cessão, plena ou fiduciária, de direitos creditórios decorrentes da comercialização dessas unidades, não implicam a transferência para o credor de nenhuma das obrigações ou responsabilidades do cedente, do incorporador ou do construtor, permanecendo estes como únicos responsáveis pelas obrigações e pelos deveres que lhes são imputáveis.

Art. 31-B. Considera-se constituído o patrimônio de afetação mediante averbação, a qualquer tempo, no Registro de Imóveis, de termo firmado pelo incorporador e, quando for o caso, também pelos titulares de direitos reais de aquisição sobre o terreno.

Parágrafo único. A averbação não será obstada pela existência de ônus reais que tenham sido constituídos sobre o imóvel objeto da incorporação para garantia do pagamento do preço de sua aquisição ou do cumprimento de obrigação de construir o empreendimento.

Art. 31-C. A Comissão de Representantes e a instituição financiadora da construção poderão nomear, às suas expensas, pessoa física ou jurídica para fiscalizar e acompanhar o patrimônio de afetação.

§ 1º A nomeação a que se refere o caput não transfere para o nomeante qualquer responsabilidade pela qualidade da obra, pelo prazo de entrega do imóvel ou por qualquer outra obrigação decorrente da responsabilidade do incorporador ou do construtor, seja legal ou a oriunda dos contratos de alienação das unidades imobiliárias, de construção e de outros contratos eventualmente vinculados à incorporação.

§ 2º A pessoa que, em decorrência do exercício da fiscalização de que trata o caput deste artigo, obtiver acesso às informações comerciais, tributárias e de qualquer

Lote: 79
PL Nº 2109/1999
109
Caixa: 91

outra natureza referentes ao patrimônio afetado responderá pela falta de zelo, dedicação e sigilo destas informações.

§ 3º A pessoa nomeada pela instituição financiadora deverá fornecer cópia de seu relatório ou parecer à Comissão de Representantes, a requerimento desta, não constituindo esse fornecimento quebra de sigilo de que trata o § 2º.

Art. 31-D. Incumbe ao incorporador:

I - promover todos os atos necessários à boa administração e à preservação do patrimônio de afetação, inclusive mediante adoção de medidas judiciais;

II - manter apartados os bens e direitos objeto de cada incorporação;

III - diligenciar a captação dos recursos necessários à incorporação e aplicá-los na forma prevista nesta Lei, cuidando de preservar os recursos necessários à conclusão da obra;

IV - entregar à Comissão de Representantes, no mínimo a cada três meses, demonstrativo do estado da obra e de sua correspondência com o prazo pactuado ou com os recursos financeiros que integrem o patrimônio de afetação recebidos no período, firmados por profissionais habilitados, ressalvadas eventuais modificações sugeridas pelo incorporador e aprovadas pela Comissão de Representantes;

V - manter e movimentar os recursos financeiros do patrimônio de afetação em conta de depósito aberta especificamente para tal fim;

VI - entregar à Comissão de Representantes balancetes coincidentes com o trimestre civil, relativos a cada patrimônio de afetação;

VII - assegurar à pessoa nomeada nos termos do art. 31-C, o livre acesso à obra, bem como aos livros, contratos, movimentação da conta de depósito exclusiva referida no inciso V deste artigo e quaisquer outros documentos relativos ao patrimônio de afetação; e

VIII - manter escrituração contábil completa, ainda que esteja desobrigado pela legislação tributária.

Lote: 79 Caixa: 91
PL Nº 2109/1999
110

Art. 31-E. O patrimônio de afetação extinguir-se-á pela:

I - averbação da construção, registro dos títulos de domínio ou de direito de aquisição em nome dos respectivos adquirentes e, quando for o caso, extinção das obrigações do incorporador perante a instituição financiadora do empreendimento;

II - revogação em razão de denúncia da incorporação, depois de restituídas aos adquirentes as quantias por eles pagas (art. 36), ou de outras hipóteses previstas em lei; e

III - liquidação deliberada pela assembléia geral nos termos do art. 31-F, § 1º.

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

§ 1º Nos sessenta dias que se seguirem à decretação da falência ou da insolvência civil do incorporador, o condomínio dos adquirentes, por convocação da sua Comissão de Representantes ou, na sua falta, de um sexto dos titulares de frações ideais, ou, ainda, por determinação do juiz prolator da decisão, realizará assembléia geral, na qual, por maioria simples, ratificará o mandato da Comissão de Representantes ou elegerá novos membros, e, em primeira convocação, por dois terços dos votos dos adquirentes ou, em segunda convocação, pela maioria absoluta desses votos, instituirá o condomínio da construção, por instrumento público ou particular, e deliberará sobre os termos da continuação da obra ou da liquidação do patrimônio de afetação (art. 43, inciso III); havendo financiamento para construção, a convocação poderá ser feita pela instituição financiadora.

§ 2º O disposto no § 1º aplica-se também à hipótese de paralisação das obras prevista no art. 43, inciso VI.

§ 3º Na hipótese de que trata os §§ 1º e 2º, a Comissão de Representantes ficará investida de mandato irrevogável para firmar com os adquirentes das unidades autônomas o contrato definitivo a que estiverem obrigados o incorporador, o titular do domínio e o titular dos direitos

aquisitivos do imóvel objeto da incorporação em decorrência de contratos preliminares.

§ 4º O mandato a que se refere o § 3º será válido mesmo depois de concluída a obra.

§ 5º O mandato outorgado à Comissão de Representantes confere poderes para transmitir domínio, direito, posse e ação, manifestar a responsabilidade do alienante pela evicção e imitir os adquirentes na posse das unidades respectivas.

§ 6º Os contratos definitivos serão celebrados mesmo com os adquirentes que tenham obrigações a cumprir perante o incorporador ou a instituição financiadora, desde que comprovadamente adimplentes, situação em que a outorga do contrato fica condicionada à constituição de garantia real sobre o imóvel, para assegurar o pagamento do débito remanescente.

§ 7º Ainda na hipótese dos §§ 1º e 2º, a Comissão de Representantes ficará investida de mandato irrevogável para, em nome dos adquirentes, e em cumprimento da decisão da assembléia geral que deliberar pela liquidação do patrimônio de afetação, efetivar a alienação do terreno e das acessões, transmitindo posse, direito, domínio e ação, manifestar a responsabilidade pela evicção, imitir os futuros adquirentes na posse do terreno e das acessões.

§ 8º Na hipótese do § 7º, será firmado o respectivo contrato de venda, promessa de venda ou outra modalidade de contrato compatível com os direitos objeto da transmissão.

§ 9º A Comissão de Representantes cumprirá o mandato nos termos e nos limites estabelecidos pela deliberação da assembléia geral e prestará contas aos adquirentes, entregando-lhes o produto líquido da alienação, no prazo de cinco dias da data em que tiver recebido o preço ou cada parcela do preço.

§ 10. Os valores pertencentes aos adquirentes não localizados deverão ser depositados em Juízo pela Comissão de Representantes.

§ 11. Caso decidam pela continuação da obra, os adquirentes ficarão automaticamente sub-rogados nos direitos, nas obrigações e nos encargos relativos à

Caixa: 91
Lote: 79
PL Nº 2109/1999
111

incorporação, inclusive aqueles relativos ao contrato de financiamento da obra, se houver.

§ 12. Para os efeitos do § 11, cada adquirente responderá individualmente pelo saldo porventura existente entre as receitas do empreendimento e o custo da conclusão da incorporação na proporção dos coeficientes de construção atribuíveis às respectivas unidades, se outro critério de rateio não for deliberado em assembléia geral por dois terços dos votos dos adquirentes, observado o seguinte:

I - os saldos dos preços das frações ideais e acessões integrantes da incorporação que não tenham sido pagos ao incorporador até a data da decretação da falência ou da insolvência civil passarão a ser pagos à Comissão de Representantes, permanecendo o somatório desses recursos submetido à afetação, nos termos do art. 31-A, até o limite necessário à conclusão da incorporação;

II - para cumprimento do seu encargo de administradora da incorporação, a Comissão de Representantes fica investida de mandato legal, em caráter irrevogável, para, em nome do incorporador ou do condomínio de construção, conforme o caso, receber as parcelas do saldo do preço e dar quitação, bem como promover as medidas extrajudiciais ou judiciais necessárias a esse recebimento, praticando todos os atos relativos ao leilão de que trata o art. 63 ou os atos relativos à consolidação da propriedade e ao leilão de que tratam os arts. 26 e 27 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, devendo realizar a garantia e aplicar na incorporação todo o produto do recebimento do saldo do preço e do leilão;

III - consideram-se receitas do empreendimento os valores das parcelas a receber, vincendas e vencidas e ainda não pagas, de cada adquirente, correspondentes ao preço de aquisição das respectivas unidades ou do preço de custeio de construção, bem como os recursos disponíveis afetados; e

IV - compreendem-se no custo de conclusão da incorporação todo o custeio da construção do edifício, e a averbação da construção das edificações para efeito de individualização e discriminação das unidades, nos termos do art. 44.

§ 13. Havendo saldo positivo entre as receitas da incorporação e o custo da conclusão da incorporação, o valor correspondente a esse saldo deverá ser entregue à massa falida pela Comissão de Representantes.

§ 14. Para assegurar as medidas necessárias ao prosseguimento das obras ou à liquidação do patrimônio de afetação, a Comissão de Representantes, no prazo de sessenta dias, a contar da data de realização da assembléia geral de que trata o § 1º, promoverá, em leilão público, com observância dos critérios estabelecidos pelo art. 63, a venda das frações ideais e respectivas acessões que, até a data da decretação da falência ou insolvência não tiverem sido alienadas pelo incorporador.

§ 15. Na hipótese de que trata o § 14, o arrematante ficará sub-rogado, na proporção atribuível à fração e acessões adquiridas, nos direitos e nas obrigações relativas ao empreendimento, inclusive nas obrigações de eventual financiamento, e, em se tratando da hipótese do art. 39 desta Lei, nas obrigações perante o proprietário do terreno.

§ 16. Dos documentos para anúncio da venda de que trata o § 14 e, bem assim, o inciso III do art. 43, constarão o valor das acessões não pagas pelo incorporador (art. 35, § 6º), e o preço da fração ideal do terreno e das acessões (arts. 40 e 41).

§ 17. No processo de venda de que trata o § 14, serão asseguradas, sucessivamente, em igualdade de condições com terceiros:

I - ao proprietário do terreno, nas hipóteses em que este seja pessoa distinta da pessoa do incorporador, a preferência para aquisição das acessões vinculadas à fração objeto da venda, a ser exercida nas vinte e quatro horas seguintes à data designada para a venda; e

II - ao condomínio, caso não exercida a preferência de que trata o inciso I, ou caso não haja licitantes, a preferência para aquisição da fração ideal e acessões, desde que deliberada em assembléia geral, pelo voto da maioria simples dos adquirentes presentes, e exercida no prazo de quarenta e oito horas a contar da data designada para a venda.

§ 18. Realizada a venda prevista no § 14, incumbirá à Comissão de Representantes, sucessivamente, nos cinco dias que se seguirem ao recebimento do preço:

I - pagar as obrigações trabalhistas, previdenciárias e tributárias, vinculadas ao respectivo patrimônio de afetação. observada a ordem de preferência prevista na legislação. em especial o disposto no art. 186 do Código Tributário Nacional;

II - reembolsar aos adquirentes as quantias que tenham adiantado, com recursos próprios, para pagamento das obrigações referidas no inciso I;

III - reembolsar à instituição financiadora a quantia que esta tiver entregue para a construção, salvo se outra forma for convencionada entre as partes interessadas;

IV - entregar ao condomínio o valor que este tiver desembolsado para construção das acessões de responsabilidade do incorporador (§ 6º do art. 35 e § 5º do art. 31-A), na proporção do valor obtido na venda;

V - entregar ao proprietário do terreno, nas hipóteses em que este seja pessoa distinta da pessoa do incorporador, o valor apurado na venda, em proporção ao valor atribuído à fração ideal; e

VI - entregar à massa falida o saldo que porventura remanescer.

§ 19. O incorporador deve assegurar à pessoa nomeada nos termos do art. 31-C, o acesso a todas as informações necessárias à verificação do montante das obrigações referidas no § 12, inciso I, do art. 31-F vinculadas ao respectivo patrimônio de afetação.

§ 20. Ficam excluídas da responsabilidade dos adquirentes as obrigações relativas, de maneira direta ou indireta, ao imposto de renda e à contribuição social sobre o lucro, devidas pela pessoa jurídica do incorporador, inclusive por equiparação, bem como as obrigações oriundas de outras atividades do incorporador não relacionadas diretamente com as incorporações objeto de afetação." (NR)

Art. 55. A Lei n° 4.591, de 1964, passa a vigorar com as seguintes alterações:

Caixa: 91
Lote: 79
PL Nº 2109/1999
112

"Art. 32.....

.....

§ 2º Os contratos de compra e venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de unidades autônomas são irretratáveis e, uma vez registrados. conferem direito real oponível a terceiros, atribuindo direito a adjudicação compulsória perante o incorporador ou a quem o suceder, inclusive na hipótese de insolvência posterior ao término da obra.

....." (NR)

"Art. 43.....

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

"Art. 50. Será designada no contrato de construção ou eleita em assembléia geral uma Comissão de Representantes composta de três membros, pelo menos, escolhidos entre os adquirentes, para representá-los perante o construtor ou, no caso do art. 43, ao incorporador, em tudo o que interessar ao bom andamento da incorporação, e, em especial, perante terceiros, para praticar os atos resultantes da aplicação dos arts. 31-A a 31-F.

.....

§ 2º A assembléia geral poderá, pela maioria absoluta dos votos dos adquirentes, alterar a composição da

Comissão de Representantes e revogar qualquer de suas decisões, ressalvados os direitos de terceiros quanto aos efeitos já produzidos.

..... " (NR)

Alterações de Leis sobre Alienação Fiduciária

Art. 56. A Seção XIV da Lei n° 4.728, de 14 de julho de 1965, passa a vigorar com a seguinte redação:

"Seção XIV

Alienação Fiduciária em Garantia no Âmbito do Mercado Financeiro e de Capitais

Art. 66-B. A alienação fiduciária em garantia transfere ao credor o domínio resolúvel e a posse indireta da coisa móvel alienada, independentemente da tradição efetiva do bem, tornando-se o alienante ou devedor em possuidor direto e depositário com todas as responsabilidades e encargos que lhe incumbem de acordo com a lei civil e penal.

§ 1º A alienação fiduciária somente se prova por escrito, por instrumento público ou particular, e sua eficácia, perante terceiros, dependerá:

I - no caso de bens móveis sujeitos a registros, títulos nominativos e ações, da inscrição, anotação ou averbação na forma legal;

II - no caso de veículos automotores, da anotação na repartição de trânsito competente definida na Lei nº 9.503, de 23 de setembro de 1997 - Código de Trânsito Brasileiro; e,

III - nos demais casos, do arquivamento no Registro de Títulos e Documentos do domicílio do devedor.

§ 2º. Do instrumento referido no § 1º deverão constar:

I - o total da dívida ou sua estimativa;

II - o local e a data do pagamento;

III - a taxa de juros, a cláusula penal, o índice de atualização e demais taxas e comissões pactuadas; e

IV - a descrição do bem objeto da alienação fiduciária e os elementos indispensáveis à sua identificação.

§ 3º Se, na data do instrumento de alienação

Lote: 79 Caixa: 91
PL Nº 2109/1999
113

fiduciária, o devedor ainda não for proprietário da coisa objeto do contrato, o domínio fiduciário desta se transferirá ao credor no momento da aquisição da propriedade pelo devedor, independentemente de qualquer formalidade posterior.

§ 4º Se a coisa alienada em garantia não se identifica por números, marcas e sinais indicados no instrumento de alienação fiduciária, cabe ao proprietário fiduciário o ônus da prova, contra terceiros, da identidade dos bens do seu domínio que se encontram em poder do devedor.

§ 5º No caso de inadimplemento da obrigação garantida, o proprietário fiduciário pode vender a coisa a terceiros e aplicar preço da venda no pagamento do seu crédito e das despesas decorrentes da cobrança, entregando ao devedor o saldo porventura apurado, se houver.

§ 6º Se o preço da venda da coisa não bastar para pagar o crédito do proprietário fiduciário e despesas, na forma do parágrafo anterior, o devedor continuará pessoalmente obrigado a pagar o saldo devedor apurado.

§ 7º É nula a cláusula que autoriza o proprietário fiduciário a ficar com a coisa alienada em garantia, se a dívida não for paga no seu vencimento.

§ 8º Aplica-se à alienação fiduciária em garantia no âmbito do mercado financeiro e de capitais o disposto nos arts. 1.421, 1.425, 1.426 e 1.436 da Lei nº 10.406, de 2002 - Código Civil, no que couber.

§ 9º O devedor que alienar, ou der em garantia a terceiros, coisa que já alienara fiduciariamente em garantia, ficará sujeito à pena prevista no art. 171, § 2º, inciso I, do Código Penal.

§ 10. Não se aplica à alienação fiduciária o disposto no art. 644 da Lei n° 10.406, de 2002 - Código Civil.

Art. 66-C. Aplica-se à alienação fiduciária em garantia de coisa fungível e à cessão fiduciária em garantia de direitos o disposto no art. 66-B, e o seguinte:

I - salvo disposição em contrário, a alienação fiduciária em garantia de coisa fungível e a cessão fiduciária em garantia de direitos transferem ao credor fiduciário a posse direta e indireta do bem alienado ou cedido em garantia;

Caixa: 91
Lote: 79
PL Nº 2109/1999
114

II- no caso de inadimplemento ou mora da obrigação garantida, o fiduciário poderá vender o bem a terceiros, independentemente de leilão. hasta pública, ou qualquer outra medida judicial ou extrajudicial, salvo disposição expressa em contrário prevista no contrato, devendo aplicar o preço da venda no pagamento de seu crédito e das despesas decorrentes e entregar ao devedor, acompanhado de demonstrativo da operação realizada, o saldo apurado, se houver; e:

III - o disposto nos arts. 1.421, 1.425, 1.426, 1.435 e 1.436 da Lei nº 10.406, de 2002 - Código Civil, no que couber.

Parágrafo único. No tocante à cessão fiduciária em garantia de direitos, aplica-se também o disposto nos arts. 18 a 20 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997." (NR)

Art. 57. O Decreto-Lei nº 911, de 1º de outubro de 1969, passa a vigorar com as seguintes alterações:

"Art. 3º.....

§ 1º Cinco dias após executada a liminar mencionada no caput, consolidar-se-ão a propriedade e a posse plena e exclusiva do bem no patrimônio do credor fiduciário, cabendo às repartições competentes, quando for o caso, expedir novo certificado de registro de propriedade em nome do credor, ou de terceiro por ele indicado, livre do ônus da propriedade fiduciária.

§ 2º No prazo do § 1º, o devedor fiduciante poderá pagar a integralidade da dívida pendente, segundo os valores apresentados pelo credor fiduciário na inicial, hipótese na qual o bem lhe será restituído livre do ônus.

§ 3º O devedor fiduciante apresentará resposta no prazo de quinze dias da execução da liminar.

§ 4º A resposta poderá ser apresentada ainda que o devedor tenha se utilizado da faculdade do § 2º caso entenda ter havido pagamento a maior e desejar restituição.

§ 5º Da sentença cabe apelação apenas no efeito devolutivo.

§ 6º Na sentença que decretar a improcedência da ação de busca e apreensão, o juiz condenará o credor fiduciário ao pagamento de multa, em favor do devedor fiduciante, equivalente a cinqüenta por cento do valor originalmente financiado, devidamente atualizado, caso o bem já tenha sido alienado.

§ 7º A multa mencionada no § 6º não exclui a responsabilidade do credor fiduciário por perdas e danos.

§ 8º A busca e apreensão prevista no presente artigo constitui processo autônomo e independente de qualquer procedimento posterior."

"Art. 8º-A. O procedimento judicial disposto neste Decreto-Lei aplica-se exclusivamente às hipóteses da Seção XIV da Lei nº 4.728. de 14 de julho de 1965, ou quando o ônus da propriedade fiduciária tiver sido constituído para fins de garantia de débito fiscal ou previdenciário." (NR)

Art. 58. A Lei nº 9.514, de 1997, passa a vigorar com as seguintes alterações:

"Art. 5º .....

.....

§ 2º As operações de comercialização de imóveis, com pagamento parcelado, de arrendamento mercantil de imóveis e de financiamento imobiliário em geral poderão ser pactuadas nas mesmas condições permitidas para as entidades autorizadas a operar no SFI." (NR)

"Art. 8º .....

I - a identificação do devedor e o valor nominal de cada crédito que lastreie a emissão, com a individuação do imóvel a que esteja vinculado e a indicação do Cartório de Registro de Imóveis em que esteja registrado e respectiva matrícula, bem como a indicação do ato pelo qual o crédito foi cedido;

..... " (NR)

"Art. 16.....

.....

§ 3º Os emolumentos devidos aos Cartórios de Registros de Imóveis para cancelamento do regime

fiduciário e das garantias reais existentes serão cobrados como ato único." (NR)

Art. 22. .....

§ 1º A alienação fiduciária poderá ser contratada por pessoa física ou jurídica, não sendo privativa das entidades que operam no SFI.

§ 2º A alienação fiduciária poderá ter como objeto bens enfitêuticos, sendo também exigível o pagamento do laudêmio se houver a consolidação do domínio útil no fiduciário." (NR)

"Art. 26. .....

.....

§ 7º Decorrido o prazo de que trata o § 1º sem a purgação da mora, o oficial do competente Registro de Imóveis, certificando esse fato, promoverá a averbação, na matrícula do imóvel, da consolidação da propriedade em nome do fiduciário, à vista da prova do pagamento por este, do imposto de transmissão inter vivos e, se for o caso, do laudêmio.

"§ 8º O fiduciante pode, com a anuência do fiduciário, dar seu direito eventual ao imóvel em pagamento da dívida, dispensados os procedimentos previstos no art. 27.". (NR)

"Art. 27. .....

.....

§ 7º Se o imóvel estiver locado, a locação poderá ser denunciada com o prazo de trinta dias para desocupação, salvo se tiver havido aquiescência por escrito do fiduciário, devendo a denúncia ser realizada no prazo de noventa dias a contar da data da consolidação da propriedade no fiduciário, devendo essa condição constar expressamente em cláusula contratual específica, destacando-se das demais por sua apresentação gráfica.

§ 8º Responde o fiduciante pelo pagamento dos impostos, taxas, contribuições condominiais e quaisquer outros encargos que recaiam ou venham a recair sobre o imóvel, cuja posse tenha sido transferida para o fiduciário, nos termos deste artigo, até a data em que o fiduciário vier a ser imitido na posse." (NR)

Lote: 79
PL Nº 2109/1999
115
Caixa: 91

"Art. 37-A. O fiduciante pagará ao fiduciário, ou a quem vier a sucedê-lo, a título de taxa de ocupação do imóvel, por mês ou fração, valor correspondente a um por cento do valor a que se refere o inciso VI do art. 24, computado e exigível desde a data da alienação em leilão até a data em que o fiduciário, ou seus sucessores, vier a ser imitido na posse do imóvel." (NR)

"Art. 37-B. Será considerada ineficaz, e sem qualquer efeito perante o fiduciário ou seus sucessores, a contratação ou a prorrogação de locação de imóvel alienado fiduciariamente por prazo superior a um ano sem concordância por escrito do fiduciário." (NR)

"Art. 38. Os contratos de compra e venda com financiamento e alienação fiduciária, de mútuo com alienação fiduciária, de arrendamento mercantil, de cessão de crédito com garantia real e, bem assim, quaisquer outros atos e contratos resultantes da aplicação desta Lei, mesmo aqueles constitutivos ou translativos de direitos reais sobre imóveis, poderão ser celebrados por instrumento particular, a eles se atribuindo o caráter de escritura pública, para todos os fins de direito." (NR)

Alterações no Código Civil

Art. 59. A Lei nº 10.406, de 2002, – Código Civil, passa a vigorar com as seguintes alterações:

"Art. 819 - A. A fiança na locação de imóvel urbano, submete-se à disciplina e extensão temporal da lei específica, somente se aplicando as disposições deste Código naquilo que não for incompatível com a legislação especial ."

"Art. 1331. .....

§ 3° A cada unidade imobiliária caberá, como parte inseparável, uma fração ideal no solo e nas outras partes comuns, que será identificada em forma decimal ou ordinária no instrumento de instituição do condomínio.

.....".(NR)

"Art.1.336.....

§ 1° o condômino que não pagar a sua contribuição ficará sujeito aos juros moratórios convencionados, ou, não sendo previstos, o de um por cento ao mês, e multa sobre o

Lote: 79 Caixa: 91
PL Nº 2109/1999
116

débito aplicada progressiva e diariamente à taxa de 0,33% (trinta e três décimos por cento) por dia de atraso, até o limite estipulado pela Convenção do Condomínio, não podendo ser superior a dez por cento.

....." (NR)

"Art. 1.351. Depende da aprovação de 2/3 (dois terços) dos votos dos condôminos a alteração da convenção; a mudança da destinação do edifício, ou da unidade imobiliária, depende da aprovação pela unanimidade dos condôminos." (NR)

"Art. 1.368-A. As demais espécies de propriedade fiduciária ou de titularidade fiduciária submetem-se à disciplina específica das respectivas leis especiais, somente se aplicando as disposições deste Código naquilo que não for incompatível com a legislação especial." (NR)

"Art. 1.485. Mediante simples averbação, requerida por ambas as partes, poderá prorrogar-se a hipoteca, até 30 (trinta) anos, da data do contrato. Desde que perfaça esse prazo, só poderá subsistir o contrato de hipoteca reconstituindo-se por novo título e novo registro; e, nesse caso, lhe será mantida a precedência, que então lhe competir."(NR)

"Art. 1.647. ....

III - prestar fiança;

..... " (NR)

Alterações na Lei de Registros Públicos

Art. 60. A Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, passa a vigorar com as seguintes alterações:

"Art. 167. .....

II - .....

21) da cessão de crédito imobiliário."

"Art. 212. Se o registro ou a averbação for omissa, imprecisa ou não exprimir a verdade, a retificação será feita pelo Oficial do Registro de Imóveis competente, a requerimento do interessado, por meio do procedimento administrativo previsto no art. 213, facultado ao interessado requerer a retificação por meio de procedimento judicial.

Parágrafo único. A opção pelo procedimento administrativo previsto no art. 213 não exclui a prestação jurisdicional, a requerimento da parte prejudicada.

Art. 213. O oficial retificará o registro ou a averbação:

I – de ofício ou a requerimento do interessado nos casos de:

a) omissão ou erro cometido na transposição de qualquer elemento do título;

b) indicação ou atualização de confrontação;

c) alteração de denominação de logradouro público, comprovada por documento oficial;

d) retificação que vise a indicação de rumos, ângulos de deflexão ou inserção de coordenadas georeferenciadas, em que não haja alteração das medidas perimetrais;

e) alteração ou inserção que resulte de mero cálculo matemático feito a partir das medidas perimetrais constantes do registro;

f) reprodução de descrição de linha divisória de imóvel confrontante que já tenha sido objeto de retificação.

g) inserção ou modificação dos dados de qualificação pessoal das partes, comprovada por documentos oficiais, ou mediante despacho judicial quando houver necessidade de produção de outras provas;

II – a requerimento do interessado, no caso de inserção ou alteração de medida perimetral de que resulte, ou não, alteração de área, instruído com planta e memorial descritivo assinado por profissional legalmente habilitado, com prova de anotação de responsabilidade técnica no competente Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura – CREA, bem assim pelos confrontantes.

§ 1º Uma vez atendidos os requisitos de que trata o caput do art. 225, o oficial averbará a retificação.

§ 2º Se a planta não contiver a assinatura de algum confrontante, este será notificado pelo oficial de Registro de Imóveis competente, a requerimento do interessado, para se manifestar em quinze dias, promovendo-se a notificação pessoalmente ou pelo correio, com aviso de recebimento, ou, ainda, por solicitação do oficial de Registro de Imóveis, pelo oficial de Registro de Títulos e Documentos da comarca da situação do imóvel ou do domicílio de quem deva recebê-la.

§ 3º A notificação será dirigida ao endereço do confrontante constante do Registro de Imóveis, podendo ser dirigida ao próprio imóvel contíguo ou àquele fornecido pelo

Caixa: 91
Lote: 79
PL Nº 2109/1999
117

requerente; não sendo encontrado o confrontante ou estando em lugar incerto e não sabido, tal fato será certificado pelo oficial encarregado da diligência, promovendo-se a notificação do confrontante mediante edital, com o mesmo prazo fixado no § 2°, publicado por duas vezes em jornal local de grande circulação.

§ 4º Presumir-se-á a anuência do confrontante que deixar de apresentar impugnação no prazo da notificação.

§ 5º Findo o prazo sem impugnação, o oficial averbará a retificação requerida; se houver impugnação fundamentada por parte de algum confrontante, o oficial intimará o requerente e o profissional que houver assinado a planta e o memorial a fim de que, no prazo de cinco dias, se manifestem sobre a impugnação.

§ 6º Havendo impugnação e se as partes não tiverem formalizado transação amigável para solucioná-la, o oficial remeterá o processo ao juiz competente, que decidirá de plano ou após instrução sumária, salvo se a controvérsia versar sobre o direito de propriedade de alguma das partes, hipótese em que remeterá o interessado para as vias ordinárias.

§ 7º Pelo mesmo procedimento previsto neste artigo poderão ser apurados os remanescentes de áreas parcialmente alienadas, caso em que serão considerados como confrontantes tão somente os confinantes das áreas remanescentes.

§ 8º As áreas públicas poderão ser demarcadas ou ter seus registros retificados pelo mesmo procedimento previsto neste artigo, desde que constem do registro ou sejam logradouros devidamente averbados.

§ 9º Independentemente de retificação, dois ou mais confrontantes poderão, por meio de escritura pública, alterar ou estabelecer as divisas entre si e, se houver transferência de área, com o recolhimento do devido imposto de transmissão e desde que preservadas, se rural o imóvel, a fração mínima de parcelamento e, quando urbano, a legislação urbanística.

§ 10. Entendem-se como confrontantes não só os proprietários dos imóveis contíguos mas, também, seus eventuais ocupantes.; o condomínio geral, de que tratam os arts. 1.314 e seguintes do Código Civil, será representado por qualquer dos condôminos e o condomínio edilício, de que tratam os arts. 1.331 e seguintes do Código Civil, será representado, conforme o caso, pelo síndico ou pela comissão de representantes.

§ 11. Independe de retificação:

I – a regularização fundiária de interesse social realizada em Zonas Especiais de Interesse Social, nos termos da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, promovida por Município ou pelo Distrito Federal, quando os lotes já estiverem cadastrados individualmente ou com lançamento fiscal há mais de vinte anos;

II – a adequação da descrição de imóvel rural às exigências dos arts. 176, §§ 3º e 4º, e 225, § 3º, desta Lei.

§ 12. Poderá o oficial realizar diligências no imóvel para a constatação de sua situação em face dos confrontantes e localização na quadra.

§ 13. Não havendo dúvida quanto à identificação do imóvel, o título anterior à retificação poderá ser levado a registro desde que requerido pelo adquirente, promovendo-se o registro em conformidade com a nova descrição.

§ 14. Verificado a qualquer tempo não serem verdadeiros os fatos constantes do memorial descritivo, responderão os requerentes e o profissional que o elaborou pelos prejuízos causados, independentemente das sanções disciplinares e penais.

§ 15. Não são devidos custas ou emolumentos notariais ou de registro decorrentes de regularização fundiária de interesse social a cargo da administração pública.

Art. 214. .....

§ 1º A nulidade será decretada depois de ouvidos os atingidos.

§ 2º Da decisão tomada no caso do § 1º caberá apelação ou agravo, conforme o caso.

§ 3º Se o juiz entender que a superveniência de novos registros poderá causar danos de difícil reparação poderá determinar de ofício, a qualquer momento, ainda que sem oitiva das partes, o bloqueio da matrícula do imóvel.

§ 4º Bloqueada a matrícula, o oficial não poderá mais nela praticar qualquer ato, salvo com autorização judicial, permitindo-se, todavia, aos interessados a prenotação de seus títulos, que ficarão com o prazo prorrogado até a solução do bloqueio.

§ 5º A nulidade não será decretada se atingir terceiro de boa-fé que já tiver preenchido as condições de usucapião do imóvel."

Alteração na Lei do FGTS

Art. 61. O *caput* do art. 9º da Lei nº 8.036, de 11 de maio de 1990, passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 9º As aplicações com recursos do FGTS poderão ser realizadas diretamente pela Caixa Econômica Federal e pelos demais órgãos integrantes do Sistema Financeiro da Habitação - SFH, exclusivamente segundo critérios fixados pelo Conselho Curador do FGTS, em operações que preencham os seguintes requisitos:" (NR)

Alterações na Lei de Locações

Art. 62. A Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, passa a vigorar com as seguintes alterações:

"Art. 32.....

Parágrafo único. Nos contratos firmados a partir de 1º de outubro de 2001, o direito de preferência de que trata este artigo não alcançará também os casos de constituição da propriedade fiduciária e de perda da propriedade ou venda por quaisquer formas de realização de garantia, inclusive mediante leilão extrajudicial, devendo essa condição constar expressamente em cláusula contratual específica, destacando-se das demais por sua apresentação gráfica.

Art. 39. Salvo disposição contratual em contrário, qualquer das garantias se estende até a efetiva devolução do imóvel, mesmo nos casos de prorrogação legal. (NR)"

Normas Complementares a esta Lei

Art. 63. Nas operações relacionadas com moradia, envolvendo recursos do Sistema Financeiro da Habitação e do Sistema Financeiro Imobiliário, é vedado cobrar do mutuário a elaboração de instrumento contratual particular, ainda que com força de escritura pública.

Art. 64 Na produção imobiliária, seja por incorporação ou parcelamento do solo, em áreas urbanas e de expansão urbana, não se aplicam os dispositivos da Lei nº 4.771, de 15 de setembro de 1965.

Lote: 79 Caixa: 91
PL Nº 2109/1999
118

Art. 65. O Conselho Monetário Nacional e a Secretaria da Receita Federal, no âmbito das suas respectivas atribuições, expedirão as instruções que se fizerem necessárias à execução das disposições desta Lei.

Vigência

Art. 66. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Revogações

Art. 67. Ficam revogadas as Medidas Provisórias n°s 2.160-25, de 23 de agosto de 2001, 2.221, de 4 de setembro de 2001, e 2.223, de 4 de setembro de 2001, e os arts. 66 e 66-A da Lei nº 4.728, de 14 de julho de 1965.

Sala da Comissão. em de julho de 2004.

Deputado RICARDO IZAR
Relator

CÂMARA DOS DEPUTADOS

Of. Lid. PP nº 1128

Brasília, 09 de julho de 2004

Senhor Diretor,

Cumprimentando Vossa Senhoria, solicito os seus préstimos para que as Notas Taquigráficas relativas à votação do PL nº 2.109-A/99, de Autoria do Deputado Ayrton Xerêz, e Relatoria do Deputado Ricardo Izar, sejam transcritas exatamente como se encontram no áudio disponibilizado na Intranet, no que se refere à discussão havida na Sessão Extraordinária da Câmara dos Deputados do dia 07.07.04, iniciada às 20h06m (no texto atual das Notas Taquigráficas – págs. 1021 a 1043).

Solicito, ainda, o mesmo serviço relativo à mesma matéria, em decisão tomada pelo Excelentíssimo Senhor Presidente desta Casa, em questão de ordem levantada pelo Deputado Tarcísio Zimmermann, em Sessão Extraordinária desta Câmara, do dia 08.07.04, bem assim cópias fiéis em áudio das sessões a que se refere essa solicitação.

Na oportunidade, renovo a Vossa Senhoria meus protestos de distinta consideração e apreço.

Deputado CELSO RUSSOMANNO
1º Vice-Líder do PP, no exercício da Liderança

Ao Ilustríssimo Senhor
Dr. JOSÉ DE OLIVEIRA ANUNCIAÇÃO
Diretor do Departamento de Taquigrafia, Revisão e Redação da Câmara dos Deputados

IPSIS VERBIS

DEPARTAMENTO DE TAQUIGRAFIA, REVISÃO E REDAÇÃO

TRECHO DA SESSÃO Nº 149.2.52.O

07/07/04

O SR. ARNALDO FARIA DE SÁ (PTB-SP. Pela ordem. Sem revisão do orador.) - Sr. Presidente, como não houve distribuição da pauta, eu gostaria que V.Exa. informasse qual o próximo item da pauta. *(Pausa.)* Qual o próximo item da pauta?

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) - A pauta está distribuída na primeira bancada, Deputado Arnaldo Faria de Sá, mas, em consideração a V.Exa. e aos demais Deputados, o próximo item da pauta é o projeto do Deputado, originário, Ayrton Xerêz, discussão, em turno único, do Projeto de Lei 2.109, que dispõe sobre a constituição de patrimônio de afetação nas incorporações imobiliárias de que trata a Lei 4.591, de 16 de dezembro de 64...

O SR. ARNALDO FARIA DE SÁ - Obrigado, Sr. Presidente.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) - ... tendo apensados os Projetos de Lei nº 3.751, de 2000, e 3.065, de 2004.

Para oferecer ao projeto, pela Comissão Especial, concedo a palavra ao nobre Deputado Ricardo Izar.

O SR. MIRO TEIXEIRA (PPS-RJ. Pela ordem. Sem revisão do orador.) - Sr. Presidente, enquanto o Relator se dirige à tribuna, só para...

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) - Pois não.

O SR. MIRO TEIXEIRA - Como está aí o Deputado Pimentel, V.Exa. tinha feito um apelo para conhecer a situação do parecer, talvez V.Exa., em seguida, pudesse informar ao Plenário se há possibilidade da distribuição do parecer.

Obrigado.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) - Exatamente. Eu chamei o Deputado Pimentel para conversar exatamente sobre isso.

Deputado Ricardo Izar. *(Pausa.)* Deputado Ricardo Izar. *(Pausa.)*

O SR. ALMIR MOURA (Bloco/PL-RJ. Pela ordem. Sem revisão do orador.) - A gente está querendo conhecer o relatório do Deputado Ricardo Izar.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) - Deputado Ricardo Izar. *(Pausa.)* Deputado Líder do Governo, Professor Luizinho, posso nomear outro Relator?

O SR. ARNALDO FARIA DE SÁ (PTB-SP. Pela ordem. Sem revisão do orador.) - Sr. Presidente... Sr. Presidente, eu poderia tentar colaborar com a Mesa, pedir a inversão de pauta, para que a gente votasse o item subseqüente, depois voltássemos a esse. É a mesma categoria, é o mesmo grupo de projetos, Sr. Presidente.

Eu, regimentalmente, solicito a V.Exa. autorização para votemos o item 3, depois então o item 2.

O SR. CELSO RUSSOMANNO (PP-SP. Pela ordem. Sem revisão do orador.) - Sr. Presidente, o Deputado Ricardo Izar não deu presença aqui no painel. Ele não está no plenário. Então, a gente podia inverter a pauta. *(Pausa.)*

O SR. ARNALDO FARIA DE SÁ (PTB-SP. Pela ordem. Sem revisão do orador.) - Chegou o Ricardo Izar.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) - Deputado Ricardo Izar. *(Pausa.)*

Com a palavra o nobre Deputado Ricardo Izar.

O SR. ZONTA (PP-SC. Pela ordem. Sem revisão do orador.) - Sr. Presidente, para que não se descumpra a ausência do Relator, é importante que S.Exa. registre sua presença. Caso contrário, fará o seu relato sem estar presente na Casa.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) - Deputado Ricaro Izar, solicito a V.Exa. que registre sua presença.

O SR. CELSO RUSSOMANNO (PP-SP. Pela ordem. Sem revisão do orador.) - Sr. Presidente, estamos tendo dificuldade de encontrar cópias do relatório do Deputado Ricardo Izar no plenário, na bancada. Será que a Mesa poderá disponibilizá-las para as Lideranças?

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) - Vou providenciar, Deputado Celso Russomanno.

O SR. CELSO RUSSOMANNO - Muito obrigado.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) - Ok, Deputado Zonta?

O Deputado Ricardo Izar tem a palavra.

O SR. RICARDO IZAR (PTB-SP. Para emitir parecer. Sem revisão do orador.) - Sr. Presidente, Srs. Deputados, gostaria de esclarecer a todos que esta matéria é uma das mais importantes que se enviou ao Congresso Nacional, especificamente à Câmara.

Há mais ou menos 11 anos o Governo não envia mensagem a esta Casa que beneficia a construção civil e a habitação no País. A última proposta importante para o setor de habitação que o Governo enviou para esta Casa foi a Lei do Inquilinato, há 11 anos. Depois disso, nunca mais se falou em habitação

neste País. Nos últimos 15, 20 anos, nenhum Governo colocou a habitação na pauta, nem se preocupou em mandar mensagem para resolver o problema do déficit habitacional do País.

Diversos institutos afirmam que o déficit habitacional no Brasil pode chegar a 10 milhões de unidades. Alguns falam em 5 milhões; outros, em 6 milhões, 7 milhões; alguns não analisam as favelas, os cortiços. Mas o déficit habitacional no País, hoje, deve variar entre 7 e 10 milhões de unidades.

O Governo e a sociedade precisam fazer alguma coisa. O Governo enviou essa mensagem, que, na minha opinião, é o primeiro passo para resolvermos o problema do déficit habitacional no País.

Em 2001, uma medida provisória falava do patrimônio de afetação, mas não entrava em detalhes, não dizia como funcionaria — e realmente não funcionou. Hoje, o Governo manda esse importante projeto que trata do patrimônio de afetação nas incorporações imobiliárias. Com isso, o que vai acontecer de bom? Em primeiro lugar, a centralização dos impostos. Vai haver praticamente um SIMPLES ou um imposto único, de 7%, para as incorporadoras. Isso será dividido com o Imposto de Renda, PIS, COFINS e outros impostos. Na realidade, vai facilitar, é um incentivo. Deveremos pagar apenas 7% de imposto. Mas, na minha opinião, o mais importante do projeto é a segurança para o mutuário, para o financiador, para a construtora.

Esse projeto foi incentivado pelos condôminos da ENCOL. Quando essa construtora faliu, os mutuários não sabiam o que fazer: se iriam continuar a obra ou não, como iriam se organizar. Esse projeto determina como será a organização de um grupo de pessoas que comprou um imóvel, e a construtora faliu. Eles vão

se organizar numa comissão de mutuários ou numa comissão representativa para, a partir da falência da empresa, continuarem a obra e pagarem os impostos.

Hoje, ocorre algo desagradável, como aconteceu quando da falência da ENCOL. Quando a ENCOL faliu, alguns mutuários conseguiram se organizar e tocaram a obra para frente, mas ficaram devendo determinados impostos, situação que não acontecerá mais, porque haverá, desde a compra do imóvel, uma comissão que fiscalizará trimestralmente, podendo fazê-lo mensalmente, e as financeiras vão fiscalizar a aplicação do dinheiro mensalmente.

Então, quando da falência de uma construtora, a dívida específica do patrimônio afetado vai ser muito pequena, se houver dívida, porque, na realidade, cada empreendimento terá contabilidade própria. Haverá uma única contabilidade para cada empreendimento.

Outro aspecto muito importante deste projeto: haverá mais dinheiro no mercado para a construção civil, principalmente para a habitação de classe média. Por quê? Porque serão criadas as letras imobiliárias, as cédulas imobiliárias, com segurança. Vai-se emprestar dinheiro para um empreendimento seguro, logicamente vai haver mais dinheiro no mercado, maior concorrência entre os bancos e as financeiras, e os juros devem cair.

Outro dia, o Ministro Palocci estava nos dizendo, após a implantação da alienação fiduciária nos automóveis e nas cédulas específicas para os automóveis, o que aconteceu: estamos vendo que os automóveis estão sendo vendidos quase a juros zero. Isso poderá acontecer também no setor imobiliário, com as letras e as cédulas imobiliárias.

Também fizemos algumas modificações no projeto; mudamos, inclusive, o Código Civil. O Código Civil fala na hipoteca de 20 anos. Estamos aumentando para 30 anos. Por quê? Para facilitar o financiamento da casa própria.

Após a falência da construtora, a comissão de representantes ficará encarregada de continuar a obra, mas também de pagar o débito existente. No meu substitutivo incluí o pagamento dos débitos tributários e previdenciários e também trabalhistas. Mas, infelizmente, na redação não consta a expressão "trabalhistas", e gostaria de acrescentá-la, Sr. Presidente.

A pedido da maioria dos Srs. Deputados, no acordo que fizemos, estamos retirando do projeto o art. 53.

Então, Sr. Presidente, fizemos algumas modificações no projeto.

O SR. CELSO RUSSOMANNO (PP-SP. Pela ordem. Sem revisão do orador.) – Deputado Ricardo Izar, gostaria de um esclarecimento de V.Exa.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) – Deputado Celso Russomanno, deixe S.Exa. terminar de apresentar o parecer.

O SR. CELSO RUSSOMANNO – Depois vou poder pedir um esclarecimento?

O SR. RICARDO IZAR - Depois V.Exa. vai poder pedir esclarecimentos.

O importante nesse projeto, em que alguns modificações foram feitas, é que atendi a grande parte das emendas dos Srs. Deputados. Cerca de vinte foram acatadas. O projeto foi aprimorado e ampliado. Então, tudo o que estava errado nos setores de habitação e de construção civil tentamos arrumar.

Logicamente, sofremos pressão de todos os lados, porque os interesses são muito grandes, começando pelos mutuários, o principal, bem como de suas

associações. Fizemos duas audiências públicas. Ouvimos todas as pessoas interessadas, sindicatos e associações.

Na realidade, o projeto inicial é de 1999. Posteriormente, houve uma medida provisória e, agora, este projeto. Então, isso foi discutido.

A regulamentação desse projeto é muito importante, porque o patrimônio de afetação já existia em medida provisória que não entrava em detalhes, em minúcias. Então, não adiantou nada. Agora não. Agora, entra em detalhes de como vai funcionar na parte de financiamento, e assim por diante.

Realmente, trata-se de um projeto muito importante para a construção civil, especificamente para a habitação.

Pois não, Deputado Celso Russomanno.

O SR. CELSO RUSSOMANNO (PP-SP. Pela ordem. Sem revisão do orador.) - Deputado Ricardo Izar, a minha dúvida é a seguinte: V.Exa. afirmou há pouco que, no caso de falência, a comissão se reunirá para tocar a obra.

O SR. RICARDO IZAR - Isso.

O SR. CELSO RUSSOMANNO - Só que a comissão, ou seja, os mutuários, os consumidores ficarão responsáveis pela dívida da falência.

O SR. RICARDO IZAR - Não, não.

O SR. CELSO RUSSOMANNO - Desculpe-me, mas só para V.Exa. entender, eles terão que pagar, em primeiro lugar, a dívida trabalhista, porque, se ficou dívida trabalhista, quem vai pagar é o consumidor. Quer dizer, ele já está pagando o imóvel, muitas vezes já terminou de pagá-lo, e vai pagar duas vezes.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) - Deputado...

O SR. CELSO RUSSOMANNO - Depois, vai pagar também as dívidas tributárias. Quer dizer, fica complicado para o consumidor.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) - Deputado Ricardo Izar, vou solicitar a V.Exa. que termine a apresentação do parecer e o remeta à Mesa, para que possamos fazer a distribuição.

Terminou, Deputado Ricardo Izar?

O SR. CELSO RUSSOMANNO - Ele já tinha terminado, Sr. Presidente. Estava me dando a palavra.

O SR. RICARDO IZAR - Nobre Deputado, é o seguinte: o patrimônio da afetação é diferente. O patrimônio de afetação é blindado. E por quê? Porque a garantia é total. O que acontece? Tem um empreendimento de uma construtora. Esse empreendimento vai ter contabilidade própria, mensalmente fiscalizada pela comissão e pelo financiador. O banco será obrigado a saber onde foi aplicado o dinheiro da obra. Portanto, isso não se misturará com o patrimônio da construtora; é completamente diferente. Suponhamos que essa construtora peça falência. O máximo que poderá acontecer será o atraso dos impostos em 1 mês.

Em primeiro lugar, a maior preocupação desse projeto é com o mutuário; em segundo, garantia para todos, porque, havendo garantia, haverá dinheiro no mercado. O mutuário está em primeiro lugar. Aliás, ouvimos por duas vezes, em audiência pública, a Associação dos Mutuários da Encol, e eles mostraram suas dificuldades, como conseguiram tocar a obra em uma cidade e em outra não. Então, começamos a procurar uma fórmula para que nunca mais isso acontecesse — e não acontecerá. Não há possibilidade de a construtora ter dívida por tempo

maior do que trinta dias. O importante disso tudo é a garantia do mutuário. Acho que esse projeto é perfeito nesse ponto.

O SR. CELSO RUSSOMANNO – V.Exa. colocou que a conta é individual, não é isso?

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) – Deputado Celso Russomanno, V.Exa...

O SR. CELSO RUSSOMANNO - Só para esclarecer, Sr. Presidente.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) - Não, deixe-me aguardar. Deputado Ricardo Izar, peço a V.Exa. que encerre a apresentação de seu parecer e o encaminhe à Mesa, a fim de que iniciemos a discussão. Há vários Deputados inscritos.

O SR. CELSO RUSSOMANNO - Sr. Presidente, só para terminar então...

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) - Deputado Ricardo Izar, tem V.Exa. a palavra. V.Exa. encerrou?

O SR. CELSO RUSSOMANNO - Sr. Presidente, depois que ele encerrar, ele termina o...

O SR. RICARDO IZAR - Sr. Presidente, Srs. Deputados, em função do exposto, com relação ao Projeto de Lei nº 2.109, de 1999; ao Projeto de Lei nº 3.751, de 2000; ao Projeto de Lei nº 3.065, de 2004, bem como a todas as emendas remanescentes apresentadas — foram retiradas pelos autores as Emendas nºs 2, 32, 38, 47, 51 —, somos pela constitucionalidade, juridicidade e boa técnica legislativa de todas essas iniciativas, pela não-implicação da matéria em aumento ou diminuição da receita ou da despesa pública, não cabendo

pronunciamento quanto à adequação financeira e orçamentária para todas essas iniciativas.

Quanto ao mérito, votamos pela rejeição das Emendas nºs 3, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 18, 22, 24, 28, 31, 33, 34, 35, 36, 37, 39, 40, 41, 42, 43, 45, 46, 48, 50, 53, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64 e 65. Somos pela aprovação dos Projetos de Lei nºs 2.109, 3.751 e 3.065 e das Emendas nºs 1, 4, 17, 19, 20, 21, 23, 25, 26, 27, 29, 30, 44, 49, 52, 54 e 66, na forma do terceiro substitutivo em anexo.

Sala das Comissões.

Deputado Ricardo Izar, Relator.

Sr. Presidente, encerrei meu pronunciamento.

O SR. CELSO RUSSOMANNO - Sr. Presidente...

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) - Há inscritos para falar contrariamente à matéria. Deputado Mendes Thame.

O SR. CELSO RUSSOMANNO - Sr. Presidente, como Líder, quero uma explicação final, para que eu possa votar.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) – Deputado, há vários inscritos.

O SR. CELSO RUSSOMANNO – Eu sei, Sr. Presidente. Ele tinha me dado a palavra, estava-me explicando, mas V.Exa. cortou.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) - Mas vamos ouvir os inscritos.

Deputado Antonio Carlos Mendes Thame, para falar contrário à matéria. *(Pausa.).*

Deputado Luiz Carlos Hauly.

(Intervenção inaudível.)

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) - Ah, desculpe. Abre mão? Obrigado, Deputado Mendes Thame.

Deputado Luiz Carlos Hauly. *(Pausa.)*

Deputado José Thomaz Nonô *(Pausa.)* Obrigado, Deputado.

Deputado Ricardo Barros *(Pausa.)* Abriu mão.

Deputado Babá *(Pausa.)*

Deputado Gilberto Nascimento *(Pausa.)*. Obrigado, Deputado.

Para falar a favor da matéria, Deputado Tarcisio Zimmermann.

O SR. TARCISIO ZIMMERMANN (PT-RS. Sem revisão do orador.) - Sr. Presidente, apenas para registar aqui o extraordinário esforço de negociação que o Deputado Ricardo Izar proporcionou dentro da construção desse relatório, que chega a este plenário substancialmente acordado e certamente será ainda consolidado este acordo, mediante o acolhimento de destaque de votação em separado que o Sr. Relator já se comprometeu a acatar.

Então apenas registar aqui a disposição para o diálogo do nosso Relator e o avanço que esse projeto representa em termos de consolidação de uma política de construção civil nesse País.

Obrigado.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) - Deputado Professor Luizinho. *(Pausa.)*. Abre mão.

Deputado Fernando Coruja *(Pausa.)*.

Deputado Eduardo Valverde *(Pausa.)*.

Deputado Neucimar Fraga *(Pausa.)*.

Deputado Beto Albuquerque *(Pausa.)*. Abre mão? Obrigado, Deputado.

Deputado Paulo Bauer *(Pausa.)*. Obrigado, Deputado.

Deputado Durval Orlato. *(Pausa.)*. Abre mão. Obrigado.

Deputado Eduardo Sciarra *(Pausa.)*. Obrigado.

Antes de passar para os encaminhamentos, eu concedo a palavra ao nobre Deputado Murilo Zauith, Presidente da Comissão.

O SR. MURILO ZAUITH (PFL-MS. Sem revisão do orador.) - Sr. Presidente, Sras. e Srs. Deputados, nós vamos votar o projeto de lei que dispõe sobre a constituição de patrimônio de afetação *(falha na gravação)* imobiliárias.

Primeiramente, eu quero agradecer ao Presidente desta Casa, que me honrou e me confiou a Presidência desta Comissão, e a todos os pares que constituíram esta Comissão. E apesar de esse projeto estar em regime de urgência urgentíssima, o Presidente nos proporcionou nós termos várias reuniões, para que pudéssemos discursar, discutir o projeto. Fizemos mais de 7 reuniões com todos os participantes, integrantes da Comissão, podendo levar suas idéias, suas participações.

Quero parabenizar o Relator, o nosso colega Ricardo Izar, que teve a sensibilidade de absorver toda essa discussão, sempre aberto à discussão, sempre aberto a todos os setores que fazem parte dessa mudança que nós vamos ter no País sobre o financiamento e incorporações imobiliárias.

Esse projeto vai fazer com que a empresa, no momento em que ela incorporar o imóvel, o patrimônio que ela está incorporando não seja afetado no patrimônio da própria empresa. A cada 3 meses, os adquirentes de imóveis poderão e deverão ter um balanço daquela obra que eles estão adquirindo na planta, o seu imóvel. Então, aquela obra não afeta o patrimônio da empresa, e o

patrimônio da empresa não afeta aquela obra. Dá mais segurança para as pessoas que sonham em ter sua casa própria, que pegam o seu dinheiro, da sua poupança, e investem num projeto que ainda está na planta e não sabem amanhã o que pode ocorrer. Com esse projeto, eles vão ter segurança. Os adquirentes vão poder formar uma comissão de no mínimo 3 participantes, e a cada 3 meses a incorporadora vai ser obrigada a apresentar o balanço daquela obra, com os encargos recolhidos, com o material consumido na obra sendo pago. E eles vão poder acompanhar todo o ritmo da obra. Isso é muito importante.

E o Governo, para incentivar essas incorporações, pegou todos os seus encargos federais — impostos, contribuições — e juntou num valor só, de 7%. A obra vai recolher 7% de encargos federais. Isso é para incentivar e fazer com que fiquem separados da empresa esses encargos.

Então, é um grande avanço. É um projeto que tem o apoio de toda a Comissão, que pôde participar das discussões. Tenho certeza de que os nobres pares poderão votar para que a gente possa fazer com que este setor se desenvolva no País.

Muito obrigado, Sr. Presidente.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) - Obrigado, Deputado. Para oferecer parecer às emendas de plenário pela Comissão Especial, concedo a palavra ao nobre Deputado Ricardo Izar. *(Pausa.)*

O SR. RICARDO IZAR (PTB-SP. Para emitir parecer. Sem revisão do orador.) - Sr. Presidente, a emenda do Deputado Thomaz Nonô já foi acolhida no nosso substitutivo. Logicamente, então, somos contrários a ela.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) - O parecer é pela rejeição de todas?

O SR. RICARDO IZAR - De todas as emendas.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) - Deputado B. Sá, há um requerimento do PPS, requerendo, nos termos regimentais, preferência para votação do Projeto de Lei nº 3.065-A, de 2004, do Poder Executivo.

O PPS mantém este requerimento ou retira?

O SR. B. SÁ (PPS-PI. Pela ordem. Sem revisão do orador.) - Retiro o requerimento, Sr. Presidente.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) - Retira? Obrigado, Deputado. Para encaminhar contrário à matéria, Deputado Mendes Thame. *(Pausa.)*

(Intervenção inaudível.)

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) - Obrigado.

Deputados Luiz Carlos Hauly, Ricardo Barros, Babá. *(Pausa.)*

Deputado Carlos Willian. *(Pausa.)* Abre mão, Deputado? Obrigado, Deputado. *(Pausa.)*

Para encaminhar a favor da matéria, Professor Luizinho abre mão.

Deputado Fernando Coruja. Abre mão. Obrigado, Deputado.

Deputado Beto Albuquerque. *(Pausa.)* Abre mão.

Deputado Eduardo Valverde abre mão, Tarcisio Zimmermann.

Deputado Paulo Bauer, abre mão de encaminhar? *(Pausa.)*

O SR. PAULO BAUER (PFL-SC. Sem revisão do orador.) - Sr. Presidente, eu apenas desejo ocupar a tribuna para darmos tempo ao Relator, também ao Deputado Tarcisio Zimmermann e aos demais companheiros para esclarecerem a

questão relacionada à emenda de plenário apresentada durante esta sessão acerca desta matéria.

Na tarde de hoje, ouvindo várias Lideranças e companheiros Deputados a respeito do assunto, nós entendemos que se deveria, dentro deste projeto, que é, sem dúvida nenhuma, um projeto positivo, um projeto bom, um projeto que vai ativar a construção civil no Brasil, um projeto que vai permitir que muitos brasileiros possam ter a sua propriedade, ter a sua casa, através de uma metodologia de financiamento moderna. E certamente vai permitir que os juros baixem, que efetivamente as pessoas e o Brasil possam ter novas oportunidades de emprego, porque a construção civil oferece essa oportunidade no curtíssimo prazo.

Certamente que nós vamos, dentro do projeto, discutido amplamente, conforme aqui apresentou no seu relatório o Deputado Ricardo Izar, assegurar que muitos — ou todos, por que não dizer —, possam, através deste mecanismo, alcançar a propriedade de um imóvel residencial. Certamente, o projeto que nós estamos discutindo e vamos aprovar deve contemplar a segurança jurídica de quem participa do negócio: a segurança jurídica da incorporadora, a segurança jurídica do comprador, a segurança jurídica do banco ou da instituição que financiar o imóvel.

Portanto, nós queremos que essa segurança fique contemplada. E o projeto permite que se faça, através do contrato particular, a compra do imóvel. E esse contrato particular, obviamente, evita que a pessoa tenha que cumprir todo aquele ritual do registro público, que é hoje adotado nas transações imobiliárias.

Portanto, ouvindo todos os setores envolvidos, nós entendemos que esta emenda de plenário, Srs. Deputados, pode ser aprovada, porque nós não podemos permitir que, no Brasil, continue tendo o contrato de gaveta. Nós não podemos permitir que pessoas comprem um imóvel e, para registrar esse imóvel e legalizar sua propriedade, tenham de percorrer um longo caminho, encontrando nesse processo até mesmo pessoas que já não estão vivas, através de vários e sucessivos contratos particulares.

É precisamos, portanto, dar consistência e garantia jurídica para o comprador do imóvel. Nós temos de acabar com a sonegação neste País. Certamente, neste plenário, muitos dos que aqui se encontram já viveram o drama de terem um imóvel e não poderem atestar a sua propriedade. Por quê? Porque foram iludidos por algum comerciante de imóveis, por algum incorporador ou por alguma imobiliária. Muitos outros fazem o financiamento bancário e, a partir do financiamento bancário, acabam vendendo o imóvel para um terceiro. E esse terceiro paga as prestações ao banco, como se o titular da dívida estivesse promovendo a quitação. Certamente que este procedimento precisa ser eliminado da vida fiscal e tributária do País, Sr. Presidente.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) - Para encerrar, Deputado.

O SR. PAULO BAUER - Este procedimento é lesivo ao cofre público, porque permite que contratos sejam feitos com valores subestimados ou superestimados. Nós precisamos, sim, manter o contrato particular vigente, mas apenas enquanto o financiamento estiver em curso, ou seja, durante o prazo do financiamento.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) - O.k., Deputado.

O SR. PAULO BAUER - Depois, faz-se a escritura, o registro público e então o imóvel segue dentro da lei, da legalidade.

Por isso, a nossa emenda apresentada em plenário e que esperamos seja aprovada pela maioria das Sras. e Srs. Deputados.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) - Passa-se à votação.

O SR. JOSÉ CARLOS ALELUIA - Sr. Presidente.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) - Pois não, Deputado Aleluia.

O SR. JOSÉ CARLOS ALELUIA (PFL-BA. Pela ordem. Sem revisão do orador.) - Eu queria aproveitar a oportunidade, Sr. Presidente, para dar um breve esclarecimento sobre o que estamos votando.

Um dos grandes problemas do Brasil é não haver um sistema de crédito imobiliário que assegure a possibilidade de se comprar o imóvel a um juro razoável. É evidente que esse sistema carece de muitas dificuldades, inclusive as taxas básicas de juros são altas.

Mas eu diria que não é esse o problema essencial. O Brasil como um todo tem necessidade de aumentar a segurança jurídica das transações. Esse projeto tem a finalidade de ampliar a segurança jurídica das transações, ampliando o crédito imobiliário, dando acesso às pessoas à aquisição do imóvel e reduzindo o *spread* bancário que se tem que cobrar para cobrir os riscos decorrentes das inadimplências não cobertas com presteza pelas decisões judiciais.

É fundamental que, nesse caso, o Judiciário se prepare para analisar uma nova filosofia, a da alienação fiduciária.

Nós, do PFL, portanto, estamos plenamente de acordo com a filosofia, porque entendemos que, em se tratando de crédito imobiliário, créditos que têm

de ser dados em valores iniciais muito altos e em prazos muito longos, os juros têm um papel decisivo, Sr. Presidente. Portanto, há que se dar segurança tanto para o adquirente quanto para os responsáveis pela disponibilização de crédito.

Eu tenho apenas uma dúvida e eu queria que o Relator me socorresse, Sr. Presidente. Quando...

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) - Deputado Ricardo Izar.

O SR. JOSÉ CARLOS ALELUIA - Quando...

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) - Deputado Ricardo Izar.

O SR. JOSÉ CARLOS ALELUIA - Quando estabelece, não só para esses casos, mas para os casos de aval em geral — não só para os avais imobiliários, mas para todos os avais —, a dispensa da concordância do cônjuge. Eu entendo que isso é uma ameaça ao patrimônio da família, na medida em que a mulher é meeira do bem da família.

Portanto, eu queria que S.Exa. o Sr. Relator pudesse esclarecer, para preservar a unidade da família, preservar o direito da mulher, preservar o direito do cônjuge, no caso do homem. Nós temos destaque nesse assunto.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) - Em votação o substitutivo oferecido pelo Relator designado em plenário pela Comissão Especial, ressalvados os destaques.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) - Aqueles que forem pela aprovação permaneçam como se acham. *(Pausa.)*

APROVADO.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) - Em votação as Emendas de Plenário de nºs 67 a 71, com parecer contrário, ressalvados os destaques.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) - Aqueles que forem favoráveis permaneçam como se encontram. Aprovado.

Estão REJEITADAS as emendas. Estão REJEITADAS as emendas.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) - Destaque do nobre Líder do PFL, José Carlos Aleluia, para votação em separado da Emenda nº 10, apresentada ao PL nº 3.065, apensado ao PL nº 2.109, de 1999.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) - Para encaminhar a favor, Deputada Kátia Abreu.

A SRA. KÁTIA ABREU (PFL-TO. Sem revisão da oradora.) - Sr. Presidente, no Código Civil, o novo Código Civil que aprovamos em 2002, nós colocamos uma importante conquista para a proteção das mulheres, e a proteção da família e do patrimônio da família: o cônjuge não pode garantir débitos de terceiros mediante o comprometimento do patrimônio do casal e dos filhos. Exige o consentimento expresso do cônjuge para a prestação de aval ou fiança. E para nossa surpresa o Relator excluiu a necessidade da assinatura do cônjuge para o caso de aval; manteve apenas a situação da fiança. Isso quer dizer que, com relação a aval em nota promissória, letra de câmbio, duplicata, não existe a necessidade mais, se aprovarmos esse relatório, da assinatura do cônjuge.

Nós queremos revogar essa situação e retornar à condição do Código Civil aprovado em 2002, mantendo a necessidade da assinatura de ambos para a questão também do aval. Muitas vezes, essa situação, Sr. Presidente, compromete o patrimônio da família, que está submetido ao regime de comunhão de bens parcial ou universal.

Então, pela família, pela manutenção do patrimônio, pela garantia do patrimônio, que mantenha, pelas mulheres, que mantenha também a condição da assinatura do cônjuge em caso de aval.

Obrigada, Sr. Presidente.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) - Em votação o destaque da bancada.

Aqueles que forem favoráveis permaneçam como se encontram. *(Pausa.)*

Em votação a emenda.

APROVADA.

Aprovada a emenda.

O SR. ANTONIO CARLOS MENDES THAME - Sr. Presidente, para um esclarecimento, por gentileza.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) - Pois não, Deputado Mendes Thame.

(DISCURSO DO SR. DEPUTADO ANTONIO CARLOS MENDES THAME QUE, ENTREGUE À REVISÃO DO ORADOR, SERÁ POSTERIORMENTE PUBLICADO.)

O SR. CELSO RUSSOMANNO (PP-SP. Pela ordem. Sem revisão do orador.) - Na verdade, Sr. Presidente, seriam dois registros para uma mesma escritura. Quer dizer, isso apenaria o consumidor. Essa é a questão que está sendo colocada.

O SR. RICARDO IZAR (PTB-SP. Sem revisão do orador.) - Sr. Presidente, nobre Deputado, o projeto enviado pelo Governo, ele diz "instrumento particular". O instrumento particular, para dar uma garantia para o mutuário, a incorporadora,

ou a construtora, ou o próprio mutuário, ele averba no registro para ter um valor total e garantia total.

Alguns Deputados estavam querendo que tudo se fizesse por escritura pública. Isso não podemos atender, porque o instrumento particular... E agora, o Superior Tribunal de Justiça, recentemente, no contrato de gaveta, deu ganho de causa a uma pessoa, transformando o contrato de gaveta no mesmo valor de escritura pública. Neste caso, quando fala "averbação no registro de imóvel", é para garantir o mutuário. Ele tem um prazo para levar. Se ele não puder levar, a própria construtora encaminha para o registro.

Isso é importante em termos de segurança para o mutuário. Foi a coisa mais importante que nós fizemos em termos de segurança. Agora, não tem outra maneira, porque, na realidade, inclusive para reduzir os custos do mutuário, nós colocamos um artigo que proíbe as imobiliárias, as construtoras, os bancos a cobrarem taxa de contrato.

Isso é muito importante também em termos de despesa.

O SR. CELSO RUSSOMANNO - Mas qual é o custo da averbação?

O SR. RICARDO IZAR - Como?

O SR. CELSO RUSSOMANNO - O custo da averbação, qual que é? Isso que é importante ficar bem claro.

O SR. RICARDO IZAR - O custo de averbação é muito pequeno, nobre Deputado. Na realidade, o mais caro...

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) - O.k., Deputado Izar.

O SR. RICARDO IZAR - É muito pequeno. Em cada Estado é um preço.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) - O.k., Deputado Izar.

O SR. CELSO RUSSOMANNO - Pois é, é o mesmo da escritura e paga-se também...

O SR. RICARDO IZAR - V.Exa. quer que eu registre e não tenha segurança total?

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) - O.k., Deputado Izar. O.k., Deputado. Deputado Ricardo Izar, o.k.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) - Destaque da bancada do PT, do Deputado Durval Orlato.

O SR. CELSO RUSSOMANNO - Sr. Presidente, para que eu faça...

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) - Um minutinho. Um minutinho, Deputado Celso Russomanno. Vou só votar esse destaque.

O SR. CELSO RUSSOMANNO - Mas eu preciso de um esclarecimento, para orientar a minha bancada.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) - Votação do destaque da bancada do PT solicitando... para votação em separado do art. 4º do texto original, substituindo o art. 4º do substitutivo do projeto de lei.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) - Para falar a favor, o Deputado Durval Orlato.

O SR. DURVAL ORLATO (PT-SP. Sem revisão do orador.) - Sr. Presidente, Srs. Parlamentares, na verdade, todos acompanharam aqui, nós estávamos tentando alertar o Deputado Ricardo Izar sobre os últimos ajustes. Então, na verdade, é só um ajuste de redação por causa das versões que foram apresentadas durante o dia, para dar correção e o melhor texto ao projeto.

Então, eu peço a todos a aprovação desse DVS.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) - Em votação o DVS.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) - Aqueles que forem favoráveis permaneçam como se... que forem pela aprovação do artigo permaneçam como se acham. (*Pausa.)*

APROVADO.

O SR. TARCISIO ZIMMERMANN - Sr. Presidente, Sr. Presidente, questão de ordem.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) - Pois não.

O SR. TARCISIO ZIMMERMANN (PT-RS. Pela ordem. Sem revisão do orador.) - No debate com o Sr. Relator, nós tínhamos feito um acordo no sentido de reinserir no art. 9º a garantia de que também os créditos trabalhistas deveriam ser pagos num prazo de 1 ano, da mesma forma que os tributários e previdenciários. Infelizmente, o Relator informou que esqueceu de incluir esse detalhe no art. 9º.

O SR. RICARDO IZAR (PTB-SP. Pela ordem. Sem revisão do orador.) - Não. Nobre Deputado, no começo do meu pronunciamento, eu disse que foi um erro de redação e coloquei já o débito trabalhista. Já está colocado no texto.

O SR. TARCISIO ZIMMERMANN - Obrigado, Sr. Relator. Eu lhe agradeço, então, porque a informação que nos chegou é que não estaria no relatório. Obrigado.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) - Deputado Ricardo Izar, o art. 9º oferecido à Mesa está escrito assim:

"Perde eficácia a deliberação pela continuação da obra a que se refere o § 1º do art. 31, bem como os

efeitos do regime de afetação instituído por esta lei, caso não se verifique o pagamento de obrigações tributárias e previdenciárias, vinculadas ao respectivo patrimônio de afetação, cujos fatos geradores tenham ocorrido até a data da decretação da falência ou insolvência, as quais deverão ser pagas pelo adquirente até 1 ano daquela deliberação ou até a data da concessão do habite-se se esta ocorrer em prazo inferior".

É exatamente isso, Deputado?

O SR. RICARDO IZAR (PTB-SP. Sem revisão do orador.) - Tributárias, previdenciárias e trabalhistas.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) - Então, não está colocada. É para inserir?

O SR. RICARDO IZAR - É para inserir.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) - É para inserir.

O SR. TARCISIO ZIMMERMANN - Obrigado, Sr. Presidente. Obrigado, Sr. Relator.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) - Entenda-se essa inserção como concordância de todas as Lideranças.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) - Em votação.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) - Aqueles que forem favoráveis permaneçam como se encontram.

O SR. CELSO RUSSOMANNO - Sr. Presidente...

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) - APROVADO.

O SR. CELSO RUSSOMANNO - O Partido Progressista é contra. Eu não posso admitir que o consumidor pague a conta. E o que está acontecendo aqui, e todas as pessoas precisam ficar sabendo, é que o consumidor está pagando a conta quando a empresa falir. E nós estamos votando mais uma vez contra o mutuário. Isso não pode ser feito. Se foi esquecido, então... que não fique no texto. Não é possível...

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) - Um minutinho. Um minutinho, Deputado.

O SR. CELSO RUSSOMANNO - Já está pagando o tributário, já está pagando a dívida; agora paga a trabalhista também? A empresa não paga nada?

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) - Deputado Celso Russomanno, um minutinho. Se não há consenso, não integrará o texto a palavra acordada, infelizmente, porque o texto já está aprovado.

O SR. CARLOS WILLIAN (PSC-MG. Pela ordem. Sem revisão do orador.) - Pela ordem, Sr. Presidente. O senhor leu o texto aí, Sr. Presidente, o senhor falou as obrigações tributárias, previdenciárias vinculadas, e não leu "e trabalhistas". Está aí no... Ficou fora, trabalhistas?

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) - Exatamente.

O parecer enviado à Mesa pelo Deputado Ricardo Izar não consta "e trabalhista". O Deputado Tarcisio Zimmermann lembrou, no microfone de apartes, que havia acordado com o Relator de que constaria a palavra "e trabalhista". Ocorre que o texto já foi aprovado. Para inserir a palavra "e trabalhista", precisa ter a

concordância de todos os partidos. O PP não concorda. Exatamente por isso. Então, fica fora a palavra "trabalhista".

O SR. CARLOS WILLIAN - Muito obrigado, Sr. Presidente.

O SR. TARCISIO ZIMMERMANN (PT-RS. Pela ordem. Sem revisão do orador.) - Mas o Sr. Relator informou que verbalmente já havia incluído ...

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) - Eu sei, Deputado Tarcisio, mas o que foi votado pelo Plenário foi o que foi enviado para a Mesa. Infelizmente, na Mesa não constava isso. Infelizmente. Infelizmente.

O SR. SANDRO MABEL (Bloco/PL-GO. Pela ordem. Sem revisão do orador.) - Sr. Presidente... Pela ordem, Sr. Presidente. Sr. Presidente, apesar da matéria já ter sido discutida com o nobre Relator, nós achamos que está tendo um equívoco quando não se prevê, Sr. Presidente... tem um texto, uma redação, uma emenda de plenário, Sr. Presidente, aonde que a questão de se passar escrituras públicas, ela é vinculada... quando o imóvel não está vinculado ao Sistema Financeiro, Sr. Presidente. Portanto, o que que nós entendemos? Quando o Sistema Financeiro está junto, existe uma garantia sobre isso, para não existir fraudes contra o consumidor. Quando não existe, a incorporação é feita, nós vamos ver ENCOLs da vida, vamos ver outras questões, Sr. Presidente.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) - Deputado Sandro Mabel, a observação de V.Exa. é procedente, mas ela é intempestiva, porque a matéria já foi votada...

O SR. SANDRO MABEL - Sr. Presidente, o que nós estamos pedindo aqui...

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) - ...assim como a observação do Deputado Tarcisio Zimmermann.

O SR. SANDRO MABEL - Nós estamos pedindo, da mesma forma, um acordo.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) - Não dá, Deputado.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) - Destaque da bancada do PFL solicitando destaque para votação em separado da Emenda nº 7, apresentada ao Projeto de Lei nº 2.004.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) - Em votação a emenda.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) - Aqueles que forem favoráveis permaneçam como se encontram. *(Pausa.)*

REJEITADA.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) - Em votação a redação final.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) - Aqueles que forem pela aprovação permaneçam como se acham. *(Pausa.)*

APROVADA.

A matéria vai ao Senado Federal.

O SR. BETO ALBUQUERQUE - Pela ordem, Sr. Presidente.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) - Pela ordem, Deputado Beto Albuquerque.

O SR. BETO ALBUQUERQUE (PSB-RS. Pela ordem. Sem revisão do orador.) - Eu queria apelar a V.Exa., Presidente, para que nós votássemos a urgência do Projeto de Lei 3.443, que cria a Agência Brasileira de

Desenvolvimento Industrial, que, aliás, estava no rol das votações. É um projeto fundamental...

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) - É verdade.

O SR. BETO ALBUQUERQUE - ...para alicerçar a política industrial...

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) - É verdade.

O SR. BETO ALBUQUERQUE - ...que todos nós esperamos. Então, a minha solicitação é que votássemos...

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) - O.k.

O SR. BETO ALBUQUERQUE - ...a urgência da matéria.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) - Matéria sobre a mesa, que foi aquela urgência não aprovada na sessão anterior. Há concordância do Plenário?

Votação à urgência do projeto que cria a Agência Brasileira de Desenvolvimento Industrial.

O SR. ANTONIO CARLOS MENDES THAME (PSDB-SP. Sem revisão do orador.) - Poderia repetir qual é o assunto, por favor? Nós não conseguimos acompanhar. Qual é o assunto, por favor?

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) - A que cria a Agência Brasileira de Desenvolvimento Industrial.

O SR. ANTONIO CARLOS MENDES THAME - Perfeito, há acordo.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) - Os que forem favoráveis permaneçam como se encontram.

IPSIS VERBIS

DEPARTAMENTO DE TAQUIGRAFIA, REVISÃO E REDAÇÃO

TRECHO DA SESSÃO Nº 150.2.52.O

08/07/04

TRANSCRIÇÃO MODIFICADA

(Texto solicitado pelo Deputado Celso Russomanno)

O SR. TARCISIO ZIMMERMANN - Sr. Presidente...

O SR. PRESIDENTE (João Paulo) – Questão de ordem, Deputado Tarcísio Zimmermann.

O SR. TARCISIO ZIMMERMANN (PT-RS. Questão de ordem. Sem revisão do orador.) - Sr. Presidente, Sras. e Srs. Parlamentares, peço atenção para esta questão de ordem que se relaciona à votação realizada na noite de ontem, em que nós votamos o Projeto de Lei 2.109, de 99, que dispõe sobre a constituição de patrimônio de afetação nas incorporações imobiliárias de que trata a Lei 4.591, de 16 de dezembro de 64, tendo apensados os PLs 3.751, de 2000, e 3.065, de 2004.

Na emissão do seu parecer, o nobre Deputado Ricardo Izar — e consultando as notas taquigráficas — salienta, já na emissão do seu parecer, que incluiu no art. 9º, incluiu a previsão no art. 9º de que também os débitos trabalhistas deveriam ser honrados antes da continuação da obra que eventualmente estivesse envolvida em situação de falência e em situação de retomada por parte dos seus mutuários.

Eu queria dizer, Sr. Presidente, que, na oportunidade, e à pág. 1.024 do avulso, o Sr. Relator assim se manifesta:

> *"Após a falência da construtora, a Comissão de Representantes ficará encarregada de continuar a obra, mas também de pagar o débito existente".*

Diz assim o Sr. Relator:

"No meu substitutivo incluí o pagamento dos débitos tributários e previdenciários e também trabalhistas, mas, infelizmente, na redação não consta a expressão "trabalhistas" e gostaria de acrescentá-la, Sr. Presidente".

E aí segue o seu relatório.

Posteriormente, diante de informação de que esse termo não constaria do relatório, eu levantei uma questão de ordem a V.Exa., e V.Exa. consultou o Sr. Relator, e ele mais uma vez reafirmou que no relatório, no seu parecer, constava a expressão "débitos trabalhistas".

Na seqüência, V.Exa., para se precaver, alertou que esse termo não constava no relatório. E V.Exa. encaminhou, e eu queria chamar atenção, à pág 1.040, V.Exa. alertou:

"As obrigações trabalhistas não estão inseridas. É para inserir?"

O Relator responde:

"Exatamente."

V.Exa. diz assim:

"Entenda-se essa inserção como de concordância de todas as lideranças."

E aí V.Exa. coloca em votação e em seguida V.Exa. diz:

"Os Srs. Deputados que aprovam permaneçam como se encontram."

E foi aprovado.

Após a aprovação, houve uma questão de ordem intempestiva do Deputado Celso Russomanno, discordando.

Eu queria colocar a V.Exa. e aos Srs. Parlamentares que não apenas o Relator, na sua manifestação original, já se referiu à inclusão, para todo Plenário, do termo "débitos trabalhistas", como também, na seqüência, essa votação foi concluída, plenamente concluída, com o acordo de todas as lideranças, havendo, posteriormente, uma questão fora do tempo, uma questão fora do tempo questionando.

Então, eu queria submeter a V.Exa., nobre Presidente, esta questão de ordem e pedir a reconsideração.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) – Ok, Deputado, Ok. Deixe eu só informar aos Srs. Líderes e aos Srs. Deputados que o Deputado Tarcisio Zimmermann tem razão nesta questão de ordem.

Ontem à noite, no calor do debate aqui, a minha impressão é que nós não demos conta da relevância do tema, nem da razão regimental que o Deputado tinha na ocasião e continua tendo. Ou seja, por dois momentos, nós deveríamos incorporar a palavra "trabalhista" ao artigo. Primeiro, quando de fato o Deputado Ricardo Izar, na tribuna, reconhece que no texto apresentado não constava a palavra, mas que ele estava inserindo naquele momento como Relator. Se o Relator, na sua apresentação do voto, diz que incorporou a palavra, quando o parecer é levado a voto, evidentemente que aquilo que ele expressou na tribuna foi votado e foi aprovado. É a primeira razão.

A segunda, quando eu submeti aos Srs. Líderes, também teve a aprovação dos Srs. Líderes.

A reclamação do Deputado Celso Russomanno naquele momento foi extemporânea. Então, não deveria ser acatado também pela Mesa.

De tal forma que eu solicito o apoio aos Srs. Líderes presentes no plenário para que, de forma extravagante, vamos dizer assim, de forma excepcional, a gente acolha a questão de ordem do Deputado Tarcisio Zimmermann e que a gente incorpore a expressão "trabalhista" ao artigo votado ontem por razão de justiça e porque, de fato, o Plenário aprovou o parecer constando essa palavra.

E encerro dizendo textualmente o que o Deputado Ricardo Izar falou:

> *"Após a falência da construtora, a comissão de representantes ficará encarregada de continuar a obra, mas também de pagar o débito existente.*
>
> *No meu substitutivo, incluí o pagamento dos débitos tributários e previdenciários e também trabalhistas, mas, infelizmente, na redação não consta a expressão "trabalhista". E gostaria de acrescentá-la, a pedido da maioria dos Srs. Deputados no acordo que fizemos."*

Isso é o que ele fala.

Posteriormente, eu coloco em votação, ou seja, em votação inclusive a expressão incluída pelo Deputado Ricardo Izar.

Dessa forma, eu gostaria de pedir o apoio aos Srs. Deputados para que a gente incorpore essa palavra à matéria que será enviada ao Senado Federal. *(Palmas.)*

O SR. JOSÉ CARLOS ALELUIA - Sr. Presidente, peço a palavra pela ordem.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) - Tem V.Exa. a palavra.

O SR. JOSÉ CARLOS ALELUIA (PFL-BA. Pela ordem. Sem revisão do orador.) - Sr. Presidente, nós, do PFL, entendemos a importância dos débitos trabalhistas, mas queremos que o Congresso tenha o mesmo zelo que teve na Lei de Falências.

Acaba de ser aprovada no Senado uma Lei de Falências que evita o uso abusivo, pelos diretores e proprietários da empresa, de ações trabalhistas contra os mutuários.

V.Exa., que é um homem experiente, e muitos daqui que são advogados sabem que uma das coisas comuns nas falências é a família do incorporador, a família do empresário, os diretores se habilitarem com ações milionárias, que não são tipicamente trabalhistas. E que se o texto ficar sem a limitação imposta pela Lei de Falências, poder inviabilizar a recuperação da incorporação pelo mutuário.

Nós estamos tratando de dois lados fracos: o trabalhador e o mutuário. Portanto, é preciso tomar muito cuidado. Eu sugeria que: limitado aos valores estabelecidos na Lei de Falências, que nós vamos estabelecer porque já vem do Senado com limite, que é um limite elevado. Cobriria todos os operários, todos os mestres-de-obra, mas não cobriria os diretores da empresa, que são responsáveis pela falência.

O SR. (Não identificado) - Sr. Presidente...

O SR. CELSO RUSSOMANNO (PP-SP. Pela ordem. Sem revisão do orador.) – Sr. Presidente, o Partido Progressista não concorda — ontem já deixei isso bem claro aqui — porque está apenando o consumidor, o consumidor não tem que pagar

a conta do falido, a massa falida é que tem que pagar a conta do falido. Isso é injusto com o consumidor. O consumidor compra o imóvel, paga o imóvel, fale a empresa e ele paga débito trabalhista, débito previdenciário e débito tributário? Não dá.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) – Deputado Celso Russomanno, eu vou informar ao Plenário que a Presidência vai deferir a questão de ordem, determinando a aprovação do aprovado. Parece redundante, mas não é. Eu vou enviar ao Senado aquilo que foi aprovado, que por um erro da Mesa, naquele momento, deixou passar despercebido. Então, eu estou corrigindo o erro e estou acatando.

Eu Recebo a reclamação de V.Exa., mas o envio ao Senado será feito com a palavra "trabalhistas".

Insisto nisto: Primeiro, o Relator aceitou e declarou na tribuna que estava incluindo.Posteriormente foi votado esse parecer e posteriormente eu indaguei dos Srs. Líderes, todos os Líderes concordaram e eu votei. Depois que V.Exa. se manifestou.

As notas taquigráficas são absolutamente transparentes, Deputado Celso Russomanno.

O SR. CELSO RUSSOMANNO (PP-SP. Pela ordem. Sem revisão do orador.) – Sr. Presidente, eu estava pedindo ao Relator que me desse explicações. Estava na condição de Líder ontem porque o Deputado Pedro Henry estava viajando. V.Exa. me cortou a palavra e não me deixou questionar aquela situação.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) - Acolho como recurso essa questão de V.Exa.

O SR. (Não identificado) – Sr. Presidente...

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) – Um minutinho.

Vou encerrar a votação.

O SR. ANTONIO CARLOS MENDES THAME – É sobre o assunto, Sr. Presidente.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) – Vou encerrar a votação.

O SR. ANTONIO CARLOS MENDES THAME – É sobre esse mesmo assunto, Sr. Presidente.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) – Está encerrada a votação.

O SR. (Não identificado) – Sr Presidente, para um esclarecimento, Sr. Presidente.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) – Um minutinho, vou declarar...

O SR. ANTONIO CARLOS MENDES THAME – Para uma reclamação sobre esse mesmo assunto, Sr. Presidente.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) – Um minutinho, Deputado.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) – Votaram...

O SR. (Não identificado) – Sr. Presidente, Sr. Presidente, Sr. Presidente...

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) – Votaram "sim" 375 Srs. Deputados e Sras. Deputadas, 5 "não", 1 Abstenção. Total de 381 Srs. Deputados. *(Palmas.)*

O SR. (Não identificado) – Sr. Presidente...

O SR. (Não identificado) – Sr. Presidente, só um esclarecimento.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) - Um minutinho.

Como nós tínhamos acordado antes da votação que daríamos um prazo para recebimento de destaques, inclusive supressivos, fica determinado até as 17h de hoje o recebimento desses destaques. Ok, Srs. Líderes? Na Secretaria-Geral da Mesa.

O SR. (Não identificado) – Sr. Presidente, Sr. Presidente...

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) – Para uma reclamação, Deputado Mendes Thame. Rápido, por favor.

O SR. ANTONIO CARLOS MENDES THAME – Sr. Presidente, bem rapidamente, nós teríamos...

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) – Um minutinho. Um minutinho. Está aprovado o substitutivo oferecido pelo Relator da Comissão Especial.

O SR. (Não identificado) – Sr. Presidente...

O SR. (Não identificado) – Sr. Presidente...

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) – Ficam prejudicadas a proposição inicial e as emendas a esta apresentadas na Comissão Especial e as proposições apensadas, ressalvados os destaques.

O SR. (Não identificado) – Sr. Presidente...

O SR. (Não identificado) – Sr. Presidente, pela ordem.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) – Nada mais havendo a tratar, vou encerrar a presente sessão...

O SR. (Não identificado) – Sr. Presidente, pela ordem.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) – Antes, porém...

O SR. (Não identificado) – Sr. Presidente, só um esclarecimento.

O SR. ANTONIO CARLOS MENDES THAME – Sr. Presidente, queria fazer uma reclamação com base no art. 96.

O SR. (Não identificado) – Sr. Presidente...

O SR. (Não identificado) - Só um esclarecimento, Sr. Presidente.

O SR. (Não identificado) – Sr. Presidente, e a LDO?

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) – Um minutinho, Deputado.

Nós vamos iniciar a sessão do Congresso daqui a pouquinho. Eu sugiro aos nobres Deputados, porque nós vamos ter um tempo de Breves Comunicações... E peço aos Srs. Deputados que façam as suas comunicações na sessão para que a gente possa também ganhar tempo na sessão do Congresso.

Nada mais havendo a tratar, esgotado o tempo regimental, vou declarar encerrada a presente sessão...

O SR. ANTONIO CARLOS MENDES THAME – Sr. Presidente, é uma reclamação, não é uma comunicação.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) – Nada mais havendo a tratar, declaro encerrada a presente sessão...

O SR. ANTONIO CARLOS MENDES THAME – Ah, não é possível!

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) – ... antes convocando sessão ordinária para segunda-feira, 2 de agosto, às 14 horas.

Esta Presidência deseja a todos um bom recesso, um bom descanso e boas campanhas.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) - Encerro a sessão, designando para segunda-feira, dia 2 de agosto, às 14h, a seguinte

ORDEM DO DIA

(Encerra-se a sessão às 14 horas e 8 minutos.)

DEPARTAMENTO DE TAQUIGRAFIA, REVISÃO E REDAÇÃO

TRECHO DA SESSÃO Nº 150.2.52.O

08/07/04

TRANSCRIÇÃO ORIGINAL

O SR. TARCISIO ZIMMERMANN - Sr. Presidente, peço a palavra para uma questão de ordem.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo) - Tem V.Exa. a palavra.

O SR. TARCISIO ZIMMERMANN (PT-RS. Questão de ordem. Sem revisão do orador.) - Sr. Presidente, Sras. e Srs. Deputados, peço atenção para esta questão de ordem que diz respeito à votação realizada na noite de ontem, na qual votamos o Projeto de Lei nº 2.109, de 1999, que dispõe sobre a constituição de patrimônio de afetação nas incorporações imobiliárias de que trata a Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, tendo apensados os PLs nº 3.751, de 2000, e 3.065, de 2004.

Na emissão do seu parecer, o nobre Deputado Ricardo Izar — e consultando as notas taquigráficas — salienta que incluiu a previsão no art. 9º de que também os débitos trabalhistas deveriam ser honrados antes da continuação da obra que eventualmente estivesse envolvida em situação de falência e de retomada por parte dos mutuários.

Quero dizer, Sr. Presidente, que, na oportunidade, e à pág. 1.024 do avulso, o Sr. Relator assim se manifesta:

> *"Após a falência da construtora, a Comissão de Representantes ficará encarregada de continuar a obra, mas também de pagar o débito existente".*

Diz ainda o Sr. Relator:

"No meu substitutivo inclui o pagamento dos débitos tributários e previdenciários e também trabalhistas, mas, infelizmente, na redação não consta a expressão "trabalhistas" e gostaria de acrescentá-la, Sr. Presidente".

E segue seu relatório.

Posteriormente, diante da informação de que esse termo não constaria do relatório, levantei questão de ordem a V.Exa., que consultou o Sr. Relator, que, mais uma vez, reafirmou que no seu parecer constava a expressão "débitos trabalhistas".

Na seqüência, V.Exa., para se precaver, alertou que esse termo não constava no relatório. Chamo atenção para a pág 1.040, V.Exa. alertou:

"As obrigações trabalhistas não estão inseridas. É para inserir?"

O Relator responde:

"Exatamente."

V.Exa. diz assim:

"Entenda-se essa inserção como de concordância de todas as lideranças."

E V.Exa. coloca em votação e em seguida diz:

"Os Srs. Deputados que aprovam permaneçam como se encontram."

E foi aprovado.

Após a aprovação, houve questão de ordem intempestiva do Deputado Celso Russomanno, que discordava.

Digo a V.Exa. e aos Srs. Parlamentares que não apenas o Relator, na sua manifestação original, já se referiu à inclusão, para todo Plenário, do termo "débitos trabalhistas", como também, na seqüência, essa votação foi plenamente concluída, com o acordo de todas as lideranças, havendo, posteriormente, questão fora do tempo.

Submeto a V.Exa. esta questão de ordem e peço reconsideração.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) – Informo aos Srs. Líderes e aos Srs. Deputados que o Deputado Tarcisio Zimmermann tem razão na sua questão de ordem.

Ontem à noite, no calor do debate aqui, tenho a impressão de que não demos conta da relevância do tema, nem da razão que o Deputado tinha na ocasião e continua tendo. Ou seja, por dois momentos, deveríamos incorporar a palavra "trabalhistas" ao artigo. O primeiro foi quando o Deputado Ricardo Izar, da tribuna, reconheceu que no parecer apresentado não constava essa palavra, mas ele a estava inserindo naquele momento como Relator. Se S.Exa., na apresentação do voto, diz que incorporou essa palavra, quando o parecer é levado a voto, evidentemente, aquilo que expressou da tribuna foi aprovado.

O segundo motivo é que submeti aos Srs. Líderes. Quando fiz isso, também ocorreu a aprovação dos Srs. Líderes.

A reclamação do Deputado Celso Russomanno naquele momento foi extemporânea e, portanto, não deveria ser acatada pela Mesa.

De tal forma que solicito o apoio aos Srs. Líderes presentes no plenário para, de forma excepcional, acolher a questão de ordem do Deputado Tarcisio Zimmermann e incorporar a expressão "trabalhistas" ao artigo votado ontem.

Estou fazendo isso porque, de fato, o Plenário aprovou o parecer constando essa palavra.

Encerro essa questão lendo o que disse o Deputado Ricardo Izar:

> *"Após a falência da construtora, a comissão de representantes ficará encarregada de continuar a obra, mas também de pagar o débito existente."*
>
> *"No meu substitutivo, incluí o pagamento dos débitos tributários e previdenciários e também trabalhistas, mas, infelizmente, na redação não consta a expressão "trabalhista". E gostaria de acrescentá-la, a pedido da maioria dos Srs. Deputados no acordo que fizemos."*

Posteriormente, coloquei em votação a matéria, inclusive com a expressão incluída pelo Deputado Ricardo Izar.

Dessa forma, peço o apoio aos Srs. Deputados para incorporar essa palavra ao projeto que será enviado ao Senado Federal. *(Palmas.)*

O SR. JOSÉ CARLOS ALELUIA - Sr. Presidente, peço a palavra pela ordem.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) - Tem V.Exa. a palavra.

O SR. JOSÉ CARLOS ALELUIA (PFL-BA. Pela ordem. Sem revisão do orador.) - Sr. Presidente, nós, do PFL, entendemos a importância dos débitos trabalhistas, mas queremos que o Congresso tenha o mesmo zelo que teve na Lei de Falências.

Acaba de ser aprovada no Senado uma Lei de Falências que evita o uso abusivo pelos diretores e proprietários da empresa de ações trabalhistas contra os mutuários.

V.Exa., que é um homem experiente, e muitos que estão aqui que são advogados sabem que uma das coisas comuns nas falências é a família do incorporador, a família do empresário, os diretores, habilitarem-se a ações milionárias que não são tipicamente trabalhistas. Se o texto ficar sem a limitação imposta pela Lei de Falências, poderemos inviabilizar a recuperação da incorporação pelo mutuário.

Estamos tratando de dois lados fracos: o trabalhador e o mutuário. Portanto, é preciso tomar muito cuidado. Sugiro que sejam limitados aos valores estabelecidos na Lei de Falências, os quais vamos estabelecer porque os que vêm do Senado Federal consideramos elevados.

Portanto, cobriria todos os operários, todos os mestres-de-obras, mas não cobriria os diretores da empresa, que são responsáveis pela falência.

O SR. CELSO RUSSOMANNO – Sr. Presidente, peço a palavra pela ordem.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) – Tem V.Exa. a palavra.

O SR. CELSO RUSSOMANNO (PP-SP. Pela ordem. Sem revisão do orador.) – Sr. Presidente, o Partido Progressista não concorda - ontem deixei isso bem claro aqui - porque está se apenando o consumidor, que não tem de pagar a conta do falido. A massa falida é que tem de pagar a conta.

Isso é injusto com o consumidor. Ele compra o imóvel, a empresa fale, e ele tem de pagar os débitos trabalhistas, previdenciários e tributários?

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) – Deputado Celso Russomanno, vou informar ao Plenário que a Presidência vai deferir a questão de ordem, determinando a aprovação do aprovado. Parece redundante, mas não é. Vou enviar ao Senado Federal aquilo que foi aprovado.

Houve um descuido da Mesa naquele momento, e estou corrigindo o erro.

Recebo a reclamação de V.Exa., mas informo que o texto será enviado ao Senado Federal com a palavra "trabalhistas".

Insisto nisto: Primeiro, o Relator declarou na tribuna que estava incluindo isso. Posteriormente, indaguei aos Srs. Líderes e todos concordaram. Depois coloquei em votação, ele foi aprovado, e aí V.Exa. se manifestou.

As notas taquigráficas são absolutamente transparentes, Deputado Celso Russomanno.

O SR. CELSO RUSSOMANNO – Sr. Presidente, peço a palavra pela ordem.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) – Tem V.Exa. a palavra.

O SR. CELSO RUSSOMANNO (PP-SP. Pela ordem. Sem revisão do orador.) – Sr. Presidente, estava pedindo ao Relator que me desse explicações. Estava na condição de Líder ontem porque o Deputado Pedro Henry tinha viajado. V.Exa. cortou-me a palavra e não me deixou questionar aquela situação.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) - Acolho como recurso essa questão de V.Exa.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) – Está encerrada a votação.

Vou proclamar o resultado. Votaram "sim" 375 Srs. Deputados. Votaram "não" 5 Srs. Deputados. Abstenção: 1. Total: 381 votos. *(Palmas.)*

Está aprovado o substitutivo oferecido pelo Relator da Comissão Especial. Ficam prejudicadas a proposição inicial, as emendas a esta apresentadas na Comissão Especial e as proposições apensadas, ressalvados os destaques.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) - Como tínhamos acordado antes da votação que haveria um prazo para recebimento de destaques, inclusive supressivos, fica determinado que será até às 17h de hoje o recebimento desses destaques na Secretaria-Geral da Mesa.

O SR. ANTONIO CARLOS MENDES THAME – Sr. Presidente, peço a palavra para uma reclamação com base no art. 96 do Regimento Interno.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) – Vamos iniciar a sessão do Congresso daqui a pouco. Como haverá o tempo para as breves comunicações, sugiro aos Srs. Deputados que façam suas comunicações na sessão do Congresso.

Esgotado o tempo regimental, vou encerrar a presente sessão.

Antes, esta Presidência deseja a todos um bom recesso, um bom descanso e boas campanhas.

VI - ENCERRAMENTO

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) - Nada mais havendo a tratar, vou encerrar a sessão.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) - *COMPARECEM MAIS OS SRS.:*

DEIXAM DE COMPARECER OS SRS.:

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) - Encerro a sessão, designando para segunda-feira, dia 2 de agosto, às 14h, a seguinte

ORDEM DO DIA

(Encerra-se a sessão às 14 horas e 8 minutos.)

IPSIS VERBIS

DEPARTAMENTO DE TAQUIGRAFIA, REVISÃO E REDAÇÃO

TRECHO DA SESSÃO Nº 149.2.52.O

07/07/04

O SR. ARNALDO FARIA DE SÁ (PTB-SP. Pela ordem. Sem revisão do orador.) - Sr. Presidente, como não houve distribuição da pauta, eu gostaria que V.Exa. informasse qual o próximo item da pauta. *(Pausa.)* Qual o próximo item da pauta?

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) - A pauta está distribuída na primeira bancada, Deputado Arnaldo Faria de Sá, mas, em consideração a V.Exa. e aos demais Deputados, o próximo item da pauta é o projeto do Deputado, originário, Ayrton Xerêz, discussão, em turno único, do Projeto de Lei 2.109, que dispõe sobre a constituição de patrimônio de afetação nas incorporações imobiliárias de que trata a Lei 4.591, de 16 de dezembro de 64...

O SR. ARNALDO FARIA DE SÁ - Obrigado, Sr. Presidente.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) - ... tendo apensados os Projetos de Lei nº 3.751, de 2000, e 3.065, de 2004.

Para oferecer ao projeto, pela Comissão Especial, concedo a palavra ao nobre Deputado Ricardo Izar.

O SR. MIRO TEIXEIRA (PPS-RJ. Pela ordem. Sem revisão do orador.) - Sr. Presidente, enquanto o Relator se dirige à tribuna, só para...

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) - Pois não.

O SR. MIRO TEIXEIRA - Como está aí o Deputado Pimentel, V.Exa. tinha feito um apelo para conhecer a situação do parecer, talvez V.Exa., em seguida, pudesse informar ao Plenário se há possibilidade da distribuição do parecer.

Obrigado.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) - Exatamente. Eu chamei o Deputado Pimentel para conversar exatamente sobre isso.

Deputado Ricardo Izar. *(Pausa.)* Deputado Ricardo Izar. *(Pausa.)*

O SR. ALMIR MOURA (Bloco/PL-RJ. Pela ordem. Sem revisão do orador.) - A gente está querendo conhecer o relatório do Deputado Ricardo Izar.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) - Deputado Ricardo Izar. *(Pausa.)* Deputado Líder do Governo, Professor Luizinho, posso nomear outro Relator?

O SR. ARNALDO FARIA DE SÁ (PTB-SP. Pela ordem. Sem revisão do orador.) - Sr. Presidente... Sr. Presidente, eu poderia tentar colaborar com a Mesa, pedir a inversão de pauta, para que a gente votasse o item subseqüente, depois voltássemos a esse. É a mesma categoria, é o mesmo grupo de projetos, Sr. Presidente.

Eu, regimentalmente, solicito a V.Exa. autorização para votemos o item 3, depois então o item 2.

O SR. CELSO RUSSOMANNO (PP-SP. Pela ordem. Sem revisão do orador.) - Sr. Presidente, o Deputado Ricardo Izar não deu presença aqui no painel. Ele não está no plenário. Então, a gente podia inverter a pauta. *(Pausa.)*

O SR. ARNALDO FARIA DE SÁ (PTB-SP. Pela ordem. Sem revisão do orador.) - Chegou o Ricardo Izar.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) - Deputado Ricardo Izar. *(Pausa.)*

Com a palavra o nobre Deputado Ricardo Izar.

O SR. ZONTA (PP-SC. Pela ordem. Sem revisão do orador.) - Sr. Presidente, para que não se descumpra a ausência do Relator, é importante que S.Exa. registre sua presença. Caso contrário, fará o seu relato sem estar presente na Casa.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) - Deputado Ricaro Izar, solicito a V.Exa. que registre sua presença.

O SR. CELSO RUSSOMANNO (PP-SP. Pela ordem. Sem revisão do orador.) - Sr. Presidente, estamos tendo dificuldade de encontrar cópias do relatório do Deputado Ricardo Izar no plenário, na bancada. Será que a Mesa poderá disponibilizá-las para as Lideranças?

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) - Vou providenciar, Deputado Celso Russomanno.

O SR. CELSO RUSSOMANNO - Muito obrigado.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) - Ok, Deputado Zonta?

O Deputado Ricardo Izar tem a palavra.

O SR. RICARDO IZAR (PTB-SP. Para emitir parecer. Sem revisão do orador.) - Sr. Presidente, Srs. Deputados, gostaria de esclarecer a todos que esta matéria é uma das mais importantes que se enviou ao Congresso Nacional, especificamente à Câmara.

Há mais ou menos 11 anos o Governo não envia mensagem a esta Casa que beneficia a construção civil e a habitação no País. A última proposta importante para o setor de habitação que o Governo enviou para esta Casa foi a Lei do Inquilinato, há 11 anos. Depois disso, nunca mais se falou em habitação

neste País. Nos últimos 15, 20 anos, nenhum Governo colocou a habitação na pauta, nem se preocupou em mandar mensagem para resolver o problema do déficit habitacional do País.

Diversos institutos afirmam que o déficit habitacional no Brasil pode chegar a 10 milhões de unidades. Alguns falam em 5 milhões; outros, em 6 milhões, 7 milhões; alguns não analisam as favelas, os cortiços. Mas o déficit habitacional no País, hoje, deve variar entre 7 e 10 milhões de unidades.

O Governo e a sociedade precisam fazer alguma coisa. O Governo enviou essa mensagem, que, na minha opinião, é o primeiro passo para resolvermos o problema do déficit habitacional no País.

Em 2001, uma medida provisória falava do patrimônio de afetação, mas não entrava em detalhes, não dizia como funcionaria — e realmente não funcionou. Hoje, o Governo manda esse importante projeto que trata do patrimônio de afetação nas incorporações imobiliárias. Com isso, o que vai acontecer de bom? Em primeiro lugar, a centralização dos impostos. Vai haver praticamente um SIMPLES ou um imposto único, de 7%, para as incorporadoras. Isso será dividido com o Imposto de Renda, PIS, COFINS e outros impostos. Na realidade, vai facilitar, é um incentivo. Deveremos pagar apenas 7% de imposto. Mas, na minha opinião, o mais importante do projeto é a segurança para o mutuário, para o financiador, para a construtora.

Esse projeto foi incentivado pelos condôminos da ENCOL. Quando essa construtora faliu, os mutuários não sabiam o que fazer: se iriam continuar a obra ou não, como iriam se organizar. Esse projeto determina como será a organização de um grupo de pessoas que comprou um imóvel, e a construtora faliu. Eles vão

se organizar numa comissão de mutuários ou numa comissão representativa para, a partir da falência da empresa, continuarem a obra e pagarem os impostos.

Hoje, ocorre algo desagradável, como aconteceu quando da falência da ENCOL. Quando a ENCOL faliu, alguns mutuários conseguiram se organizar e tocaram a obra para frente, mas ficaram devendo determinados impostos, situação que não acontecerá mais, porque haverá, desde a compra do imóvel, uma comissão que fiscalizará trimestralmente, podendo fazê-lo mensalmente, e as financeiras vão fiscalizar a aplicação do dinheiro mensalmente.

Então, quando da falência de uma construtora, a dívida específica do patrimônio afetado vai ser muito pequena, se houver dívida, porque, na realidade, cada empreendimento terá contabilidade própria. Haverá uma única contabilidade para cada empreendimento.

Outro aspecto muito importante deste projeto: haverá mais dinheiro no mercado para a construção civil, principalmente para a habitação de classe média. Por quê? Porque serão criadas as letras imobiliárias, as cédulas imobiliárias, com segurança. Vai-se emprestar dinheiro para um empreendimento seguro, logicamente vai haver mais dinheiro no mercado, maior concorrência entre os bancos e as financeiras, e os juros devem cair.

Outro dia, o Ministro Palocci estava nos dizendo, após a implantação da alienação fiduciária nos automóveis e nas cédulas específicas para os automóveis, o que aconteceu: estamos vendo que os automóveis estão sendo vendidos quase a juros zero. Isso poderá acontecer também no setor imobiliário, com as letras e as cédulas imobiliárias.

Também fizemos algumas modificações no projeto; mudamos, inclusive, o Código Civil. O Código Civil fala na hipoteca de 20 anos. Estamos aumentando para 30 anos. Por quê? Para facilitar o financiamento da casa própria.

Após a falência da construtora, a comissão de representantes ficará encarregada de continuar a obra, mas também de pagar o débito existente. No meu substitutivo incluí o pagamento dos débitos tributários e previdenciários e também trabalhistas. Mas, infelizmente, na redação não consta a expressão "trabalhistas", e gostaria de acrescentá-la, Sr. Presidente.

A pedido da maioria dos Srs. Deputados, no acordo que fizemos, estamos retirando do projeto o art. 53.

Então, Sr. Presidente, fizemos algumas modificações no projeto.

O SR. CELSO RUSSOMANNO (PP-SP. Pela ordem. Sem revisão do orador.) – Deputado Ricardo Izar, gostaria de um esclarecimento de V.Exa.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) – Deputado Celso Russomanno, deixe S.Exa. terminar de apresentar o parecer.

O SR. CELSO RUSSOMANNO – Depois vou poder pedir um esclarecimento?

O SR. RICARDO IZAR - Depois V.Exa. vai poder pedir esclarecimentos.

O importante nesse projeto, em que alguns modificações foram feitas, é que atendi a grande parte das emendas dos Srs. Deputados. Cerca de vinte foram acatadas. O projeto foi aprimorado e ampliado. Então, tudo o que estava errado nos setores de habitação e de construção civil tentamos arrumar.

Logicamente, sofremos pressão de todos os lados, porque os interesses são muito grandes, começando pelos mutuários, o principal, bem como de suas

associações. Fizemos duas audiências públicas. Ouvimos todas as pessoas interessadas, sindicatos e associações.

Na realidade, o projeto inicial é de 1999. Posteriormente, houve uma medida provisória e, agora, este projeto. Então, isso foi discutido.

A regulamentação desse projeto é muito importante, porque o patrimônio de afetação já existia em medida provisória que não entrava em detalhes, em minúcias. Então, não adiantou nada. Agora não. Agora, entra em detalhes de como vai funcionar na parte de financiamento, e assim por diante.

Realmente, trata-se de um projeto muito importante para a construção civil, especificamente para a habitação.

Pois não, Deputado Celso Russomanno.

O SR. CELSO RUSSOMANNO (PP-SP. Pela ordem. Sem revisão do orador.) - Deputado Ricardo Izar, a minha dúvida é a seguinte: V.Exa. afirmou há pouco que, no caso de falência, a comissão se reunirá para tocar a obra.

O SR. RICARDO IZAR - Isso.

O SR. CELSO RUSSOMANNO - Só que a comissão, ou seja, os mutuários, os consumidores ficarão responsáveis pela dívida da falência.

O SR. RICARDO IZAR - Não, não.

O SR. CELSO RUSSOMANNO - Desculpe-me, mas só para V.Exa. entender, eles terão que pagar, em primeiro lugar, a dívida trabalhista, porque, se ficou dívida trabalhista, quem vai pagar é o consumidor. Quer dizer, ele já está pagando o imóvel, muitas vezes já terminou de pagá-lo, e vai pagar duas vezes.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) - Deputado...

O SR. CELSO RUSSOMANNO - Depois, vai pagar também as dívidas tributárias. Quer dizer, fica complicado para o consumidor.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) - Deputado Ricardo Izar, vou solicitar a V.Exa. que termine a apresentação do parecer e o remeta à Mesa, para que possamos fazer a distribuição.

Terminou, Deputado Ricardo Izar?

O SR. CELSO RUSSOMANNO - Ele já tinha terminado, Sr. Presidente. Estava me dando a palavra.

O SR. RICARDO IZAR - Nobre Deputado, é o seguinte: o patrimônio da afetação é diferente. O patrimônio de afetação é blindado. E por quê? Porque a garantia é total. O que acontece? Tem um empreendimento de uma construtora. Esse empreendimento vai ter contabilidade própria, mensalmente fiscalizada pela comissão e pelo financiador. O banco será obrigado a saber onde foi aplicado o dinheiro da obra. Portanto, isso não se misturará com o patrimônio da construtora; é completamente diferente. Suponhamos que essa construtora peça falência. O máximo que poderá acontecer será o atraso dos impostos em 1 mês.

Em primeiro lugar, a maior preocupação desse projeto é com o mutuário; em segundo, garantia para todos, porque, havendo garantia, haverá dinheiro no mercado. O mutuário está em primeiro lugar. Aliás, ouvimos por duas vezes, em audiência pública, a Associação dos Mutuários da Encol, e eles mostraram suas dificuldades, como conseguiram tocar a obra em uma cidade e em outra não. Então, começamos a procurar uma fórmula para que nunca mais isso acontecesse — e não acontecerá. Não há possibilidade de a construtora ter dívida por tempo

maior do que trinta dias. O importante disso tudo é a garantia do mutuário. Acho que esse projeto é perfeito nesse ponto.

O SR. CELSO RUSSOMANNO – V.Exa. colocou que a conta é individual, não é isso?

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) – Deputado Celso Russomanno, V.Exa...

O SR. CELSO RUSSOMANNO - Só para esclarecer, Sr. Presidente.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) - Não, deixe-me aguardar. Deputado Ricardo Izar, peço a V.Exa. que encerre a apresentação de seu parecer e o encaminhe à Mesa, a fim de que iniciemos a discussão. Há vários Deputados inscritos.

O SR. CELSO RUSSOMANNO - Sr. Presidente, só para terminar então...

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) - Deputado Ricardo Izar, tem V.Exa. a palavra. V.Exa. encerrou?

O SR. CELSO RUSSOMANNO - Sr. Presidente, depois que ele encerrar, ele termina o...

O SR. RICARDO IZAR - Sr. Presidente, Srs. Deputados, em função do exposto, com relação ao Projeto de Lei nº 2.109, de 1999; ao Projeto de Lei nº 3.751, de 2000; ao Projeto de Lei nº 3.065, de 2004, bem como a todas as emendas remanescentes apresentadas — foram retiradas pelos autores as Emendas nºs 2, 32, 38, 47, 51 —, somos pela constitucionalidade, juridicidade e boa técnica legislativa de todas essas iniciativas, pela não-implicação da matéria em aumento ou diminuição da receita ou da despesa pública, não cabendo

pronunciamento quanto à adequação financeira e orçamentária para todas essas iniciativas.

Quanto ao mérito, votamos pela rejeição das Emendas nºs 3, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 18, 22, 24, 28, 31, 33, 34, 35, 36, 37, 39, 40, 41, 42, 43, 45, 46, 48, 50, 53, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64 e 65. Somos pela aprovação dos Projetos de Lei nºs 2.109, 3.751 e 3.065 e das Emendas nºs 1, 4, 17, 19, 20, 21, 23, 25, 26, 27, 29, 30, 44, 49, 52, 54 e 66, na forma do terceiro substitutivo em anexo.

Sala das Comissões.

Deputado Ricardo Izar, Relator.

Sr. Presidente, encerrei meu pronunciamento.

O SR. CELSO RUSSOMANNO - Sr. Presidente...

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) - Há inscritos para falar contrariamente à matéria. Deputado Mendes Thame.

O SR. CELSO RUSSOMANNO - Sr. Presidente, como Líder, quero uma explicação final, para que eu possa votar.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) – Deputado, há vários inscritos.

O SR. CELSO RUSSOMANNO – Eu sei, Sr. Presidente. Ele tinha me dado a palavra, estava-me explicando, mas V.Exa. cortou.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) - Mas vamos ouvir os inscritos.

Deputado Antonio Carlos Mendes Thame, para falar contrário à matéria. *(Pausa.)*.

Deputado Luiz Carlos Hauly.

(Intervenção inaudível.)

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) - Ah, desculpe. Abre mão? Obrigado, Deputado Mendes Thame.

Deputado Luiz Carlos Hauly. *(Pausa.)*

Deputado José Thomaz Nonô *(Pausa.)* Obrigado, Deputado.

Deputado Ricardo Barros *(Pausa.)* Abriu mão.

Deputado Babá *(Pausa.)*

Deputado Gilberto Nascimento *(Pausa.)*. Obrigado, Deputado.

Para falar a favor da matéria, Deputado Tarcisio Zimmermann.

O SR. TARCISIO ZIMMERMANN (PT-RS. Sem revisão do orador.) - Sr. Presidente, apenas para registar aqui o extraordinário esforço de negociação que o Deputado Ricardo Izar proporcionou dentro da construção desse relatório, que chega a este plenário substancialmente acordado e certamente será ainda consolidado este acordo, mediante o acolhimento de destaque de votação em separado que o Sr. Relator já se comprometeu a acatar.

Então apenas registar aqui a disposição para o diálogo do nosso Relator e o avanço que esse projeto representa em termos de consolidação de uma política de construção civil nesse País.

Obrigado.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) - Deputado Professor Luizinho. *(Pausa.)*. Abre mão.

Deputado Fernando Coruja *(Pausa.)*.

Deputado Eduardo Valverde *(Pausa.)*.

Deputado Neucimar Fraga *(Pausa.)*.

Deputado Beto Albuquerque *(Pausa.)*. Abre mão? Obrigado, Deputado.

Deputado Paulo Bauer *(Pausa.)*. Obrigado, Deputado.

Deputado Durval Orlato. *(Pausa.)*. Abre mão. Obrigado.

Deputado Eduardo Sciarra *(Pausa.)*. Obrigado.

Antes de passar para os encaminhamentos, eu concedo a palavra ao nobre Deputado Murilo Zauith, Presidente da Comissão.

O SR. MURILO ZAUITH (PFL-MS. Sem revisão do orador.) - Sr. Presidente, Sras. e Srs. Deputados, nós vamos votar o projeto de lei que dispõe sobre a constituição de patrimônio de afetação *(falha na gravação)* imobiliárias.

Primeiramente, eu quero agradecer ao Presidente desta Casa, que me honrou e me confiou a Presidência desta Comissão, e a todos os pares que constituíram esta Comissão. E apesar de esse projeto estar em regime de urgência urgentíssima, o Presidente nos proporcionou nós termos várias reuniões, para que pudéssemos discursar, discutir o projeto. Fizemos mais de 7 reuniões com todos os participantes, integrantes da Comissão, podendo levar suas idéias, suas participações.

Quero parabenizar o Relator, o nosso colega Ricardo Izar, que teve a sensibilidade de absorver toda essa discussão, sempre aberto à discussão, sempre aberto a todos os setores que fazem parte dessa mudança que nós vamos ter no País sobre o financiamento e incorporações imobiliárias.

Esse projeto vai fazer com que a empresa, no momento em que ela incorporar o imóvel, o patrimônio que ela está incorporando não seja afetado no patrimônio da própria empresa. A cada 3 meses, os adquirentes de imóveis poderão e deverão ter um balanço daquela obra que eles estão adquirindo na planta, o seu imóvel. Então, aquela obra não afeta o patrimônio da empresa, e o

patrimônio da empresa não afeta aquela obra. Dá mais segurança para as pessoas que sonham em ter sua casa própria, que pegam o seu dinheiro, da sua poupança, e investem num projeto que ainda está na planta e não sabem amanhã o que pode ocorrer. Com esse projeto, eles vão ter segurança. Os adquirentes vão poder formar uma comissão de no mínimo 3 participantes, e a cada 3 meses a incorporadora vai ser obrigada a apresentar o balanço daquela obra, com os encargos recolhidos, com o material consumido na obra sendo pago. E eles vão poder acompanhar todo o ritmo da obra. Isso é muito importante.

E o Governo, para incentivar essas incorporações, pegou todos os seus encargos federais — impostos, contribuições — e juntou num valor só, de 7%. A obra vai recolher 7% de encargos federais. Isso é para incentivar e fazer com que fiquem separados da empresa esses encargos.

Então, é um grande avanço. É um projeto que tem o apoio de toda a Comissão, que pôde participar das discussões. Tenho certeza de que os nobres pares poderão votar para que a gente possa fazer com que este setor se desenvolva no País.

Muito obrigado, Sr. Presidente.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) - Obrigado, Deputado. Para oferecer parecer às emendas de plenário pela Comissão Especial, concedo a palavra ao nobre Deputado Ricardo Izar. *(Pausa.)*

O SR. RICARDO IZAR (PTB-SP. Para emitir parecer. Sem revisão do orador.) - Sr. Presidente, a emenda do Deputado Thomaz Nonô já foi acolhida no nosso substitutivo. Logicamente, então, somos contrários a ela.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) - O parecer é pela rejeição de todas?

O SR. RICARDO IZAR - De todas as emendas.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) - Deputado B. Sá, há um requerimento do PPS, requerendo, nos termos regimentais, preferência para votação do Projeto de Lei nº 3.065-A, de 2004, do Poder Executivo.

O PPS mantém este requerimento ou retira?

O SR. B. SÁ (PPS-PI. Pela ordem. Sem revisão do orador.) - Retiro o requerimento, Sr. Presidente.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) - Retira? Obrigado, Deputado. Para encaminhar contrário à matéria, Deputado Mendes Thame. *(Pausa.)*

(Intervenção inaudível.)

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) - Obrigado.

Deputados Luiz Carlos Hauly, Ricardo Barros, Babá. *(Pausa.)*

Deputado Carlos Willian. *(Pausa.)* Abre mão, Deputado? Obrigado, Deputado. *(Pausa.)*

Para encaminhar a favor da matéria, Professor Luizinho abre mão.

Deputado Fernando Coruja. Abre mão. Obrigado, Deputado.

Deputado Beto Albuquerque. *(Pausa.)* Abre mão.

Deputado Eduardo Valverde abre mão, Tarcisio Zimmermann.

Deputado Paulo Bauer, abre mão de encaminhar? *(Pausa.)*

O SR. PAULO BAUER (PFL-SC. Sem revisão do orador.) - Sr. Presidente, eu apenas desejo ocupar a tribuna para darmos tempo ao Relator, também ao Deputado Tarcisio Zimmermann e aos demais companheiros para esclarecerem a

questão relacionada à emenda de plenário apresentada durante esta sessão acerca desta matéria.

Na tarde de hoje, ouvindo várias Lideranças e companheiros Deputados a respeito do assunto, nós entendemos que se deveria, dentro deste projeto, que é, sem dúvida nenhuma, um projeto positivo, um projeto bom, um projeto que vai ativar a construção civil no Brasil, um projeto que vai permitir que muitos brasileiros possam ter a sua propriedade, ter a sua casa, através de uma metodologia de financiamento moderna. E certamente vai permitir que os juros baixem, que efetivamente as pessoas e o Brasil possam ter novas oportunidades de emprego, porque a construção civil oferece essa oportunidade no curtíssimo prazo.

Certamente que nós vamos, dentro do projeto, discutido amplamente, conforme aqui apresentou no seu relatório o Deputado Ricardo Izar, assegurar que muitos — ou todos, por que não dizer —, possam, através deste mecanismo, alcançar a propriedade de um imóvel residencial. Certamente, o projeto que nós estamos discutindo e vamos aprovar deve contemplar a segurança jurídica de quem participa do negócio: a segurança jurídica da incorporadora, a segurança jurídica do comprador, a segurança jurídica do banco ou da instituição que financiar o imóvel.

Portanto, nós queremos que essa segurança fique contemplada. E o projeto permite que se faça, através do contrato particular, a compra do imóvel. E esse contrato particular, obviamente, evita que a pessoa tenha que cumprir todo aquele ritual do registro público, que é hoje adotado nas transações imobiliárias.

Portanto, ouvindo todos os setores envolvidos, nós entendemos que esta emenda de plenário, Srs. Deputados, pode ser aprovada, porque nós não podemos permitir que, no Brasil, continue tendo o contrato de gaveta. Nós não podemos permitir que pessoas comprem um imóvel e, para registrar esse imóvel e legalizar sua propriedade, tenham de percorrer um longo caminho, encontrando nesse processo até mesmo pessoas que já não estão vivas, através de vários e sucessivos contratos particulares.

É precisamos, portanto, dar consistência e garantia jurídica para o comprador do imóvel. Nós temos de acabar com a sonegação neste País. Certamente, neste plenário, muitos dos que aqui se encontram já viveram o drama de terem um imóvel e não poderem atestar a sua propriedade. Por quê? Porque foram iludidos por algum comerciante de imóveis, por algum incorporador ou por alguma imobiliária. Muitos outros fazem o financiamento bancário e, a partir do financiamento bancário, acabam vendendo o imóvel para um terceiro. E esse terceiro paga as prestações ao banco, como se o titular da dívida estivesse promovendo a quitação. Certamente que este procedimento precisa ser eliminado da vida fiscal e tributária do País, Sr. Presidente.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) - Para encerrar, Deputado.

O SR. PAULO BAUER - Este procedimento é lesivo ao cofre público, porque permite que contratos sejam feitos com valores subestimados ou superestimados. Nós precisamos, sim, manter o contrato particular vigente, mas apenas enquanto o financiamento estiver em curso, ou seja, durante o prazo do financiamento.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) - O.k., Deputado.

O SR. PAULO BAUER - Depois, faz-se a escritura, o registro público e então o imóvel segue dentro da lei, da legalidade.

Por isso, a nossa emenda apresentada em plenário e que esperamos seja aprovada pela maioria das Sras. e Srs. Deputados.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) - Passa-se à votação.

O SR. JOSÉ CARLOS ALELUIA - Sr. Presidente.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) - Pois não, Deputado Aleluia.

O SR. JOSÉ CARLOS ALELUIA (PFL-BA. Pela ordem. Sem revisão do orador.) - Eu queria aproveitar a oportunidade, Sr. Presidente, para dar um breve esclarecimento sobre o que estamos votando.

Um dos grandes problemas do Brasil é não haver um sistema de crédito imobiliário que assegure a possibilidade de se comprar o imóvel a um juro razoável. É evidente que esse sistema carece de muitas dificuldades, inclusive as taxas básicas de juros são altas.

Mas eu diria que não é esse o problema essencial. O Brasil como um todo tem necessidade de aumentar a segurança jurídica das transações. Esse projeto tem a finalidade de ampliar a segurança jurídica das transações, ampliando o crédito imobiliário, dando acesso às pessoas à aquisição do imóvel e reduzindo o *spread* bancário que se tem que cobrar para cobrir os riscos decorrentes das inadimplências não cobertas com presteza pelas decisões judiciais.

É fundamental que, nesse caso, o Judiciário se prepare para analisar uma nova filosofia, a da alienação fiduciária.

Nós, do PFL, portanto, estamos plenamente de acordo com a filosofia, porque entendemos que, em se tratando de crédito imobiliário, créditos que têm

de ser dados em valores iniciais muito altos e em prazos muito longos, os juros têm um papel decisivo, Sr. Presidente. Portanto, há que se dar segurança tanto para o adquirente quanto para os responsáveis pela disponibilização de crédito.

Eu tenho apenas uma dúvida e eu queria que o Relator me socorresse, Sr. Presidente. Quando...

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) - Deputado Ricardo Izar.

O SR. JOSÉ CARLOS ALELUIA - Quando...

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) - Deputado Ricardo Izar.

O SR. JOSÉ CARLOS ALELUIA - Quando estabelece, não só para esses casos, mas para os casos de aval em geral — não só para os avais imobiliários, mas para todos os avais —, a dispensa da concordância do cônjuge. Eu entendo que isso é uma ameaça ao patrimônio da família, na medida em que a mulher é meeira do bem da família.

Portanto, eu queria que S.Exa. o Sr. Relator pudesse esclarecer, para preservar a unidade da família, preservar o direito da mulher, preservar o direito do cônjuge, no caso do homem. Nós temos destaque nesse assunto.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) - Em votação o substitutivo oferecido pelo Relator designado em plenário pela Comissão Especial, ressalvados os destaques.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) - Aqueles que forem pela aprovação permaneçam como se acham. *(Pausa.)*

APROVADO.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) - Em votação as Emendas de Plenário de nºs 67 a 71, com parecer contrário, ressalvados os destaques.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) - Aqueles que forem favoráveis permaneçam como se encontram. Aprovado.

Estão REJEITADAS as emendas. Estão REJEITADAS as emendas.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) - Destaque do nobre Líder do PFL, José Carlos Aleluia, para votação em separado da Emenda nº 10, apresentada ao PL nº 3.065, apensado ao PL nº 2.109, de 1999.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) - Para encaminhar a favor, Deputada Kátia Abreu.

A SRA. KÁTIA ABREU (PFL-TO. Sem revisão da oradora.) - Sr. Presidente, no Código Civil, o novo Código Civil que aprovamos em 2002, nós colocamos uma importante conquista para a proteção das mulheres, e a proteção da família e do patrimônio da família: o cônjuge não pode garantir débitos de terceiros mediante o comprometimento do patrimônio do casal e dos filhos. Exige o consentimento expresso do cônjuge para a prestação de aval ou fiança. E para nossa surpresa o Relator excluiu a necessidade da assinatura do cônjuge para o caso de aval; manteve apenas a situação da fiança. Isso quer dizer que, com relação a aval em nota promissória, letra de câmbio, duplicata, não existe a necessidade mais, se aprovarmos esse relatório, da assinatura do cônjuge.

Nós queremos revogar essa situação e retornar à condição do Código Civil aprovado em 2002, mantendo a necessidade da assinatura de ambos para a questão também do aval. Muitas vezes, essa situação, Sr. Presidente, compromete o patrimônio da família, que está submetido ao regime de comunhão de bens parcial ou universal.

Então, pela família, pela manutenção do patrimônio, pela garantia do patrimônio, que mantenha, pelas mulheres, que mantenha também a condição da assinatura do cônjuge em caso de aval.

Obrigada, Sr. Presidente.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) - Em votação o destaque da bancada.

Aqueles que forem favoráveis permaneçam como se encontram. *(Pausa.)*

Em votação a emenda.

APROVADA.

Aprovada a emenda.

O SR. ANTONIO CARLOS MENDES THAME - Sr. Presidente, para um esclarecimento, por gentileza.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) - Pois não, Deputado Mendes Thame.

(DISCURSO DO SR. DEPUTADO ANTONIO CARLOS MENDES THAME QUE, ENTREGUE À REVISÃO DO ORADOR, SERÁ POSTERIORMENTE PUBLICADO.)

O SR. CELSO RUSSOMANNO (PP-SP. Pela ordem. Sem revisão do orador.) - Na verdade, Sr. Presidente, seriam dois registros para uma mesma escritura. Quer dizer, isso apenaria o consumidor. Essa é a questão que está sendo colocada.

O SR. RICARDO IZAR (PTB-SP. Sem revisão do orador.) - Sr. Presidente, nobre Deputado, o projeto enviado pelo Governo, ele diz "instrumento particular". O instrumento particular, para dar uma garantia para o mutuário, a incorporadora,

ou a construtora, ou o próprio mutuário, ele averba no registro para ter um valor total e garantia total.

Alguns Deputados estavam querendo que tudo se fizesse por escritura pública. Isso não podemos atender, porque o instrumento particular... E agora, o Superior Tribunal de Justiça, recentemente, no contrato de gaveta, deu ganho de causa a uma pessoa, transformando o contrato de gaveta no mesmo valor de escritura pública. Neste caso, quando fala "averbação no registro de imóvel", é para garantir o mutuário. Ele tem um prazo para levar. Se ele não puder levar, a própria construtora encaminha para o registro.

Isso é importante em termos de segurança para o mutuário. Foi a coisa mais importante que nós fizemos em termos de segurança. Agora, não tem outra maneira, porque, na realidade, inclusive para reduzir os custos do mutuário, nós colocamos um artigo que proíbe as imobiliárias, as construtoras, os bancos a cobrarem taxa de contrato.

Isso é muito importante também em termos de despesa.

O SR. CELSO RUSSOMANNO - Mas qual é o custo da averbação?

O SR. RICARDO IZAR - Como?

O SR. CELSO RUSSOMANNO - O custo da averbação, qual que é? Isso que é importante ficar bem claro.

O SR. RICARDO IZAR - O custo de averbação é muito pequeno, nobre Deputado. Na realidade, o mais caro...

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) - O.k., Deputado Izar.

O SR. RICARDO IZAR - É muito pequeno. Em cada Estado é um preço.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) - O.k., Deputado Izar.

O SR. CELSO RUSSOMANNO - Pois é, é o mesmo da escritura e paga-se também...

O SR. RICARDO IZAR - V.Exa. quer que eu registre e não tenha segurança total?

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) - O.k., Deputado Izar. O.k., Deputado. Deputado Ricardo Izar, o.k.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) - Destaque da bancada do PT, do Deputado Durval Orlato.

O SR. CELSO RUSSOMANNO - Sr. Presidente, para que eu faça...

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) - Um minutinho. Um minutinho, Deputado Celso Russomanno. Vou só votar esse destaque.

O SR. CELSO RUSSOMANNO - Mas eu preciso de um esclarecimento, para orientar a minha bancada.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) - Votação do destaque da bancada do PT solicitando... para votação em separado do art. 4º do texto original, substituindo o art. 4º do substitutivo do projeto de lei.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) - Para falar a favor, o Deputado Durval Orlato.

O SR. DURVAL ORLATO (PT-SP. Sem revisão do orador.) - Sr. Presidente, Srs. Parlamentares, na verdade, todos acompanharam aqui, nós estávamos tentando alertar o Deputado Ricardo Izar sobre os últimos ajustes. Então, na verdade, é só um ajuste de redação por causa das versões que foram apresentadas durante o dia, para dar correção e o melhor texto ao projeto.

Então, eu peço a todos a aprovação desse DVS.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) - Em votação o DVS.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) - Aqueles que forem favoráveis permaneçam como se... que forem pela aprovação do artigo permaneçam como se acham. (*Pausa.*)

APROVADO.

O SR. TARCISIO ZIMMERMANN - Sr. Presidente, Sr. Presidente, questão de ordem.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) - Pois não.

O SR. TARCISIO ZIMMERMANN (PT-RS. Pela ordem. Sem revisão do orador.) - No debate com o Sr. Relator, nós tínhamos feito um acordo no sentido de reinserir no art. 9º a garantia de que também os créditos trabalhistas deveriam ser pagos num prazo de 1 ano, da mesma forma que os tributários e previdenciários. Infelizmente, o Relator informou que esqueceu de incluir esse detalhe no art. 9º.

O SR. RICARDO IZAR (PTB-SP. Pela ordem. Sem revisão do orador.) - Não. Nobre Deputado, no começo do meu pronunciamento, eu disse que foi um erro de redação e coloquei já o débito trabalhista. Já está colocado no texto.

O SR. TARCISIO ZIMMERMANN - Obrigado, Sr. Relator. Eu lhe agradeço, então, porque a informação que nos chegou é que não estaria no relatório. Obrigado.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) - Deputado Ricardo Izar, o art. 9º oferecido à Mesa está escrito assim:

"Perde eficácia a deliberação pela continuação da obra a que se refere o § 1º do art. 31, bem como os

TRANSCRIÇÃO "IPSIS VERBIS"

DEPARTAMENTO DE TAQUIGRAFIA, REVISÃO E REDAÇÃO

TRECHO DA SESSÃO Nº 150.2.52.O

08/07/04

Após a aprovação, houve uma questão de ordem intempestiva do Deputado Celso Russomanno, discordando.

Eu queria colocar a V.Exa. e aos Srs. Parlamentares que não apenas o Relator, na sua manifestação original, já se referiu à inclusão, para todo Plenário, do termo "débitos trabalhistas", como também, na seqüência, essa votação foi concluída, plenamente concluída, com o acordo de todas as lideranças, havendo, posteriormente, uma questão fora do tempo, uma questão fora do tempo questionando.

Então, eu queria submeter a V.Exa., nobre Presidente, esta questão de ordem e pedir a reconsideração.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) – Ok, Deputado, Ok. Deixe eu só informar aos Srs. Líderes e aos Srs. Deputados que o Deputado Tarcisio Zimmermann tem razão nesta questão de ordem.

Ontem à noite, no calor do debate aqui, a minha impressão é que nós não demos conta da relevância do tema, nem da razão regimental que o Deputado tinha na ocasião e continua tendo. Ou seja, por dois momentos, nós deveríamos incorporar a palavra "trabalhista" ao artigo. Primeiro, quando de fato o Deputado Ricardo Izar, na tribuna, reconhece que no texto apresentado não constava a palavra, mas que ele estava inserindo naquele momento como Relator. Se o Relator, na sua apresentação do voto, diz que incorporou a palavra, quando o parecer é levado a voto, evidentemente que aquilo que ele expressou na tribuna foi votado e foi aprovado. É a primeira razão.

A segunda, quando eu submeti aos Srs. Líderes, também teve a aprovação dos Srs. Líderes.

A reclamação do Deputado Celso Russomanno naquele momento foi extemporânea. Então, não deveria ser acatado também pela Mesa.

De tal forma que eu solicito o apoio aos Srs. Líderes presentes no plenário para que, de forma extravagante, vamos dizer assim, de forma excepcional, a gente acolha a questão de ordem do Deputado Tarcisio Zimmermann e que a gente incorpore a expressão "trabalhista" ao artigo votado ontem por razão de justiça e porque, de fato, o Plenário aprovou o parecer constando essa palavra.

E encerro dizendo textualmente o que o Deputado Ricardo Izar falou:

> *"Após a falência da construtora, a comissão de representantes ficará encarregada de continuar a obra, mas também de pagar o débito existente.*
>
> *No meu substitutivo, incluí o pagamento dos débitos tributários e previdenciários e também trabalhistas, mas, infelizmente, na redação não consta a expressão "trabalhista". E gostaria de acrescentá-la, a pedido da maioria dos Srs. Deputados no acordo que fizemos."*

Isso é o que ele fala.

Posteriormente, eu coloco em votação, ou seja, em votação inclusive a expressão incluída pelo Deputado Ricardo Izar.

Dessa forma, eu gostaria de pedir o apoio aos Srs. Deputados para que a gente incorpore essa palavra à matéria que será enviada ao Senado Federal. *(Palmas.)*

IPSIS VERBIS

DEPARTAMENTO DE TAQUIGRAFIA, REVISÃO E REDAÇÃO

TRECHO DA SESSÃO Nº 150.2.52.O

08/07/04

TRANSCRIÇÃO MODIFICADA

(Texto solicitado pelo Deputado Celso Russomanno)

O SR. TARCISIO ZIMMERMANN - Sr. Presidente...

O SR. PRESIDENTE (João Paulo) – Questão de ordem, Deputado Tarcísio Zimmermann.

O SR. TARCISIO ZIMMERMANN (PT-RS. Questão de ordem. Sem revisão do orador.) - Sr. Presidente, Sras. e Srs. Parlamentares, peço atenção para esta questão de ordem que se relaciona à votação realizada na noite de ontem, em que nós votamos o Projeto de Lei 2.109, de 99, que dispõe sobre a constituição de patrimônio de afetação nas incorporações imobiliárias de que trata a Lei 4.591, de 16 de dezembro de 64, tendo apensados os PLs 3.751, de 2000, e 3.065, de 2004.

Na emissão do seu parecer, o nobre Deputado Ricardo Izar — e consultando as notas taquigráficas — salienta, já na emissão do seu parecer, que incluiu no art. 9º, incluiu a previsão no art. 9º de que também os débitos trabalhistas deveriam ser honrados antes da continuação da obra que eventualmente estivesse envolvida em situação de falência e em situação de retomada por parte dos seus mutuários.

Eu queria dizer, Sr. Presidente, que, na oportunidade, e à pág. 1.024 do avulso, o Sr. Relator assim se manifesta:

> *"Após a falência da construtora, a Comissão de Representantes ficará encarregada de continuar a obra, mas também de pagar o débito existente".*

Diz assim o Sr. Relator:

"No meu substitutivo incluí o pagamento dos débitos tributários e previdenciários e também trabalhistas, mas, infelizmente, na redação não consta a expressão "trabalhistas" e gostaria de acrescentá-la, Sr. Presidente".

E aí segue o seu relatório.

Posteriormente, diante de informação de que esse termo não constaria do relatório, eu levantei uma questão de ordem a V.Exa., e V.Exa. consultou o Sr. Relator, e ele mais uma vez reafirmou que no relatório, no seu parecer, constava a expressão "débitos trabalhistas".

Na seqüência, V.Exa., para se precaver, alertou que esse termo não constava no relatório. E V.Exa. encaminhou, e eu queria chamar atenção, à pág 1.040, V.Exa. alertou:

"As obrigações trabalhistas não estão inseridas. É para inserir?"

O Relator responde:

"Exatamente."

V.Exa. diz assim:

"Entenda-se essa inserção como de concordância de todas as lideranças."

E aí V.Exa. coloca em votação e em seguida V.Exa. diz:

"Os Srs. Deputados que aprovam permaneçam como se encontram."

E foi aprovado.

Após a aprovação, houve uma questão de ordem intempestiva do Deputado Celso Russomanno, discordando.

Eu queria colocar a V.Exa. e aos Srs. Parlamentares que não apenas o Relator, na sua manifestação original, já se referiu à inclusão, para todo Plenário, do termo "débitos trabalhistas", como também, na seqüência, essa votação foi concluída, plenamente concluída, com o acordo de todas as lideranças, havendo, posteriormente, uma questão fora do tempo, uma questão fora do tempo questionando.

Então, eu queria submeter a V.Exa., nobre Presidente, esta questão de ordem e pedir a reconsideração.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) – Ok, Deputado, Ok. Deixe eu só informar aos Srs. Líderes e aos Srs. Deputados que o Deputado Tarcisio Zimmermann tem razão nesta questão de ordem.

Ontem à noite, no calor do debate aqui, a minha impressão é que nós não demos conta da relevância do tema, nem da razão regimental que o Deputado tinha na ocasião e continua tendo. Ou seja, por dois momentos, nós deveríamos incorporar a palavra "trabalhista" ao artigo. Primeiro, quando de fato o Deputado Ricardo Izar, na tribuna, reconhece que no texto apresentado não constava a palavra, mas que ele estava inserindo naquele momento como Relator. Se o Relator, na sua apresentação do voto, diz que incorporou a palavra, quando o parecer é levado a voto, evidentemente que aquilo que ele expressou na tribuna foi votado e foi aprovado. É a primeira razão.

A segunda, quando eu submeti aos Srs. Líderes, também teve a aprovação dos Srs. Líderes.

A reclamação do Deputado Celso Russomanno naquele momento foi extemporânea. Então, não deveria ser acatado também pela Mesa.

De tal forma que eu solicito o apoio aos Srs. Líderes presentes no plenário para que, de forma extravagante, vamos dizer assim, de forma excepcional, a gente acolha a questão de ordem do Deputado Tarcisio Zimmermann e que a gente incorpore a expressão "trabalhista" ao artigo votado ontem por razão de justiça e porque, de fato, o Plenário aprovou o parecer constando essa palavra.

E encerro dizendo textualmente o que o Deputado Ricardo Izar falou:

> *"Após a falência da construtora, a comissão de representantes ficará encarregada de continuar a obra, mas também de pagar o débito existente.*
>
> *No meu substitutivo, incluí o pagamento dos débitos tributários e previdenciários e também trabalhistas, mas, infelizmente, na redação não consta a expressão "trabalhista". E gostaria de acrescentá-la, a pedido da maioria dos Srs. Deputados no acordo que fizemos."*

Isso é o que ele fala.

Posteriormente, eu coloco em votação, ou seja, em votação inclusive a expressão incluída pelo Deputado Ricardo Izar.

Dessa forma, eu gostaria de pedir o apoio aos Srs. Deputados para que a gente incorpore essa palavra à matéria que será enviada ao Senado Federal. *(Palmas.)*

INTERNET

DEPARTAMENTO
DE
TAQUIGRAFIA, REVISÃO E REDAÇÃO

TRANSCRIÇÃO DE TRECHO DA

SESSÃO Nº 149.2.52.O

O SR. ARNALDO FARIA DE SÁ (PTB-SP. Pela ordem. Sem revisão do orador.) - Sr. Presidente, como não houve distribuição da pauta, peço a V.Exa. informar o próximo item.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) - A pauta está distribuída na primeira bancada, mas, em consideração a V.Exa. e aos demais Deputados, vou anunciar o próximo item da pauta, projeto do ex-Deputado Ayrton Xerêz.

O SR. ARNALDO FARIA DE SÁ - Obrigado.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) - Item 2:

Discussão, em turno único, do Projeto de Lei nº 2.109, de 1999, que dispõe sobre a constituição de patrimônio de afetação nas incorporações imobiliárias de que trata a Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964; tendo apensados os Projetos de Lei nºs 3.751, de 2000, e 3.065, de 2004.

O SR. MIRO TEIXEIRA - Sr. Presidente, peço a palavra pela ordem.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) - Tem V.Exa. a palavra.

O SR. MIRO TEIXEIRA (PPS-RJ. Pela ordem. Sem revisão do orador.) - Sr. Presidente, como está presente o Deputado José Pimentel e V.Exa. havia feito um apelo para conhecer a situação do parecer, talvez V.Exa., em seguida, pudesse informar ao Plenário se há possibilidade de distribuir cópia do parecer.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) - Chamei o Deputado José Pimentel para conversar exatamente sobre isso.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) - Concedo a palavra, para oferecer parecer ao projeto, em substituição à Comissão Especial, ao Deputado Ricardo Izar. *(Pausa.)*

O SR. ALMIR MOURA - Sr. Presidente, peço a palavra pela ordem.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) - Tem V.Exa. a palavra.

O SR. ALMIR MOURA (Bloco/PL-RJ. Pela ordem. Sem revisão do orador.) - Sr. Presidente, queremos conhecer o relatório do Deputado Ricardo Izar.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) - Deputado Professor Luizinho, Líder do Governo, posso nomear outro Relator?

O SR. ARNALDO FARIA DE SÁ - Sr. Presidente, peço a palavra pela ordem.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) - Tem V.Exa. a palavra.

O SR. ARNALDO FARIA DE SÁ (PTB-SP. Pela ordem. Sem revisão do orador.) - Sr. Presidente, a fim de colaborar com a Mesa, sugiro a inversão de pauta *para que esta Casa possa votar o item subseqüente. E depois este. Trata-se do* mesmo grupo de projetos.

Regimentalmente, solicito de V.Exa. autorização para votar o item 3. Em seguida o item 2.

O SR. CELSO RUSSOMANNO - Sr. Presidente, peço a palavra pela ordem.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) - Tem V.Exa. a palavra.

O SR. CELSO RUSSOMANNO (PP-SP. Pela ordem. Sem revisão do orador.) - Sr. Presidente, o Deputado Ricardo Izar não registrou sua presença no painel, não está no Plenário. Então, poderíamos inverter a pauta.

O SR. ZONTA - *Sr. Presidente, peço a palavra pela ordem.*

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) - Tem V.Exa. a palavra.

O SR. ZONTA (PP-SC. Pela ordem. Pela ordem. Sem revisão do orador.) - Sr. Presidente, para que não se descumpra a ausência do Relator é importante que S.Exa. registre sua presença. Caso contrário, fará o seu relato sem estar presente na Casa.

O SR. CELSO RUSSOMANNO - Sr. Presidente, peço a palavra pela ordem.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) - Tem V.Exa. a palavra.

O SR. CELSO RUSSOMANNO (PP-SP. Pela ordem. Sem revisão do orador.) - Sr. Presidente, estamos tendo dificuldade de encontrar cópias do relatório do Deputado Ricardo Izar na bancada. Será que a Mesa poderá disponibilizá-las para as lideranças?

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) - A Presidência vai tomar providências, Deputado Celso Russomanno.

O SR. CELSO RUSSOMANNO - Muito obrigado.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) - Concedo a palavra, para oferecer parecer ao projeto, ao Deputado Ricardo Izar. Antes, solicito de V.Exa. registrar presença na Casa.

O SR. RICARDO IZAR (PTB-SP. Para emitir parecer. Sem revisão do orador.) - Sr. Presidente, Sras. e Srs. Deputados, gostaria de esclarecer a todos que esta matéria é uma das mais importantes enviada ao Congresso Nacional, especificamente à Câmara.

Há 11 anos o Governo não envia mensagem a esta Casa que beneficia a construção civil e a habitação no País. A última proposta importante para o setor de

habitação que o Governo enviou para esta Casa foi a Lei do Inquilinato, há 11 anos. Depois disso, nunca mais se falou em habitação neste País. Nos últimos 15, 20 anos, nenhum Governo colocou habitação na pauta nem se preocupou em mandar mensagem para resolver o problema do déficit habitacional.

Diversos institutos afirmam que o déficit habitacional no Brasil pode chegar a 10 milhões de unidades. Alguns falam em 5 milhões; outros, em 6 milhões, 7 milhões; alguns não analisam as favelas, os cortiços. Mas, hoje, o déficit habitacional deve variar entre 7 e 10 milhões de unidades.

O Governo e a sociedade precisam fazer alguma coisa. O Governo enviou essa mensagem, que, na minha opinião, é o primeiro passo para resolvermos o problema do déficit habitacional no País.

Em 2001, uma medida provisória falava do patrimônio de afetação, mas não entrava em detalhes, não dizia como funcionaria — e realmente não funcionou. Hoje, o Governo manda esse importante projeto que trata do patrimônio de afetação nas incorporações imobiliárias. Com isso, o que vai acontecer de bom? Em primeiro lugar, a centralização dos impostos. Vai haver praticamente um SIMPLES ou um imposto único, de 7%, para as incorporadoras. Isso será dividido com o Imposto de Renda, PIS, COFINS e outros impostos. Na realidade, é um incentivo. Deveremos pagar apenas 7% de imposto. Mas, na minha opinião, o mais importante do projeto é a segurança para o mutuário, para o financiador, para a construtora.

Esse projeto foi incentivado pelos condôminos da ENCOL. Quando essa construtora faliu, os mutuários não sabiam o que fazer: se iriam continuar a obra ou não, como iriam se organizar. Esse projeto determina como será a organização de um grupo de pessoas que comprou um imóvel de uma construtora que faliu. Eles

vão se organizar numa comissão de mutuários ou numa comissão representativa para, a partir da falência da empresa, poderem continuar a obra e pagar os impostos.

Hoje, ocorre algo desagradável, como aconteceu quando da falência da ENCOL. Quando a ENCOL faliu, os mutuários conseguiram se organizar e tocaram a obra para frente, mas ficaram devendo determinados impostos, situação que não acontecerá mais, porque haverá, desde a compra do imóvel, uma comissão que fiscalizará trimestralmente, podendo fazê-lo mensalmente, e as financeiras vão fiscalizar a aplicação do dinheiro mensalmente.

Então, quando da falência de uma construtora, a dívida especifica do patrimônio afetado vai ser muito pequena, se houver dívida, porque, na realidade, cada empreendimento terá contabilidade própria. Haverá uma única contabilidade para cada empreendimento.

Outro aspecto muito importante deste projeto: haverá mais dinheiro no mercado da construção civil, principalmente para a habitação de classe média. Por quê? Porque serão criadas as letras imobiliárias, as cédulas imobiliárias, com segurança. Se alguém emprestar dinheiro para um empreendimento seguro, logicamente vai haver mais dinheiro no mercado, maior concorrência entre os bancos e as financeiras, e os juros devem cair.

Outro dia, o Ministro Palocci estava nos dizendo, após a implantação da alienação fiduciária nos automóveis e nas cédulas específicas para os automóveis, o que aconteceu: estamos vendo que os automóveis estão sendo vendidos quase a juros zero. Isso poderá acontecer também no setor imobiliário, com as letras e as cédulas imobiliárias.

Também fizemos algumas modificações no projeto; mudamos, inclusive, o Código Civil. O Código Civil fala na hipoteca de 20 anos. Estamos aumentando para 30 anos. Por quê? Para facilitar o financiamento da casa própria. Após a falência da construtora, a comissão de representantes ficará encarregada de continuar a obra, mas também de pagar o débito existente. No meu substitutivo incluí o pagamento dos débitos tributários e previdenciários e também trabalhistas. Mas, infelizmente, na redação não consta a expressão "trabalhistas", e gostaria de acrescentá-la, Sr. Presidente.

A pedido da maioria dos Srs. Deputados, no acordo que fizemos, estamos retirando do projeto o art. 53.

O SR. CELSO RUSSOMANNO (PP-SP. Pela ordem. Sem revisão do orador.) – Deputado Ricardo Izar, gostaria de um esclarecimento de V.Exa.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) – Deputado Celso Russomanno, deixe S.Exa. terminar de apresentar o parecer.

O SR. CELSO RUSSOMANNO – Depois vou poder pedir esclarecimento?

O SR. RICARDO IZAR - V.Exa. vai poder pedir esclarecimentos.

O importante nesse projeto, em que alguns modificações foram feitas, é que atendi grande parte das emendas dos Srs. Deputados. Vinte foram acatadas. O projeto foi ampliado e aprimorado. Então, tudo que estava errado nos setores de habitação e de construção civil tentamos arrumar.

Logicamente, sofremos pressão de todos os lados, porque os interesses são muito grandes, começando pelos mutuários, o principal, bem como de suas associações. Fizemos duas audiências públicas. Ouvimos pessoas, sindicatos e associações.

Na realidade, o projeto inicial é de 1999. Posteriormente, houve uma medida provisória e, agora, este projeto. Então, isso foi discutido.

A regulamentação desse projeto é muito importante, porque o patrimônio de afetação já existia numa medida provisória que não entrava em detalhes, em minúcias. Então, de nada adiantou. Agora não. Agora, entra em detalhes de como vai funcionar na parte de financiamento, e assim por diante.

Realmente, trata-se de um projeto muito importante para a construção civil, especificamente para habitação.

Ouço com prazer o Deputado Celso Russomanno.

O SR. CELSO RUSSOMANNO (PP-SP. Sem revisão do orador.) - Deputado Ricardo Izar, a minha dúvida é a seguinte: V.Exa. afirmou há pouco que, no caso de falência, a comissão se reunirá para tocar a obra.

O SR. RICARDO IZAR - Isso.

O SR. CELSO RUSSOMANNO (PP-SP. Sem revisão do orador.) - Só que os mutuários ficarão responsáveis pela dívida da falência. Eles terão que pagar, em primeiro lugar, a dívida trabalhista, porque, se houver dívida trabalhista, quem vai pagar é o consumidor. Ora, ele já está pagando o imóvel, muitas vezes já terminou de pagá-lo, e vai pagar 2 vezes. Depois, vai pagar também as dívidas tributárias. Quer dizer, fica complicado para o consumidor.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) - Deputado Ricardo Izar, vou solicitar a V.Exa. que termine a apresentação do parecer e remeta-o à Mesa, para que possamos fazer a distribuição.

Terminou, Deputado Ricardo Izar?

O SR. CELSO RUSSOMANNO (PP-SP. Sem revisão do orador.) - S.Exa. já tinha terminado, Sr. Presidente. Estava apenas me dando um esclarecimento.

O SR. RICARDO IZAR (PTB-SP. Sem revisão do orador.) - Nobre Deputado, é o seguinte: o patrimônio da afetação é diferente. O patrimônio de afetação é blindado. E por quê? Porque a garantia é total. O que acontece? Seria um empreendimento de uma construtora, que terá contabilidade própria, mensalmente fiscalizada pelo financiador. O banco será obrigado a saber onde foi aplicado o dinheiro da obra. Portanto, isso não se misturará com o patrimônio da construtora; é completamente diferente. Suponhamos que essa construtora peça falência; o máximo que poderá acontecer será o atraso dos impostos em 1 mês.

Em primeiro lugar, a maior preocupação desse projeto é com o mutuário; segundo, garantia para todos, pois, havendo garantia, haverá dinheiro no mercado. Portanto, o mutuário está em primeiro lugar. Aliás, ouvimos por 2 vezes, em audiência pública, a Associação dos Mutuários da Encol e eles mostraram suas dificuldades, como conseguiram tocar a obra em uma cidade e em outra não. Então, começamos a procurar uma fórmula para que nunca mais isso acontecesse — e não acontecerá. Não há possibilidade de a construtora ter dívida por tempo maior do que 30 dias. O importante disso tudo é a garantia do mutuário. Entendo que esse projeto é perfeito nesse ponto.

O SR. CELSO RUSSOMANNO – V.Exa. colocou que a conta é individual, não é isso?

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) – Deputado Ricardo Izar, peço a V.Exa. que encerre a apresentação de seu parecer e o encaminhe à Mesa, a fim de que iniciemos a discussão. Há vários Deputados inscritos.

O SR. RICARDO IZAR - Sr. Presidente, Sras. e Srs. Deputados, em função do exposto, com relação ao Projeto de Lei nº 2.109, de 1999; ao Projeto de Lei nº 3.751, de 2000; ao Projeto de Lei nº 3.065, de 2004, bem como todas as emendas remanescentes apresentadas foram retiradas pelos autores as Emendas nºs 2, 32, 38, 47, 51, somos pela constitucionalidade, juridicidade e boa técnica legislativa de todas essas iniciativas, pela não-implicação da matéria em aumento ou diminuição da receita ou da despesa pública, não cabendo pronunciamento quanto à adequação financeira e orçamentária para todas essas iniciativas.

Quanto ao mérito, votamos pela rejeição das Emendas nºs 3, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 18, 22, 24, 28, 31, 33, 34, 35, 36, 37, 39, 40, 41, 42, 43, 45, 46, 48, 50, 53, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64 e 65. Somos pela aprovação dos Projetos de Leis nºs 2.109, 3.751 e 3.065 e das Emendas nºs 1, 4, 17, 19, 20, 21, 23, 25, 26, 27, 29, 30, 44, 49, 52, 54 e 66, na forma do terceiro substitutivo em anexo.

Sala das Comissões.

Deputado Ricardo Izar, Relator.

O SR. CELSO RUSSOMANNO - Sr. Presidente, peço a palavra pela ordem.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) - Tem V.Exa. a palavra.

O SR. CELSO RUSSOMANNO (PP-SP. Pela ordem. Sem revisão do orador.) - Sr. Presidente, como Líder, quero uma explicação final, para eu poder votar.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) – Deputado, há vários inscritos.

O SR. CELSO RUSSOMANNO – Eu sei, Sr. Presidente, V.Exa. havia-me concedido a palavra, eu estava-me explicando, mas V.Exa. me interrompeu.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) – Vamos ouvir os inscritos, Deputado.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) – Para falar contra a matéria concedo a palavra ao Deputado Antonio Carlos Mendes Thame.*(Pausa.)*.Abriu mão.

Deputado Luiz Carlos Hauly *(Pausa.)* Abriu mão.

Deputado José Thomaz Nonô *(Pausa.)* Abriu mão.

Deputado Ricardo Barros *(Pausa.)* Abriu mão.

Deputado Babá *(Pausa.)* Abriu mão.

Deputado Gilberto Nascimento *(Pausa.)*. Abriu mão.

Concedo a palavra ao Deputado Tarcisio Zimmermann.

O SR. TARCISIO ZIMMERMANN (PT-RS. Sem revisão do orador.) – Sr. Presidente, quero registar o extraordinário esforço de negociação que o Deputado Ricardo Izar proporcionou na construção desse relatório, que chega a este plenário substancialmente acordado. Certamente ainda será consolidado esse acordo mediante acolhimento do destaque de votação em separado que o Sr. Relator já se comprometeu a acatar.

Quero apenas registar a disposição do nosso Relator para o diálogo e o avanço que esse projeto representa em termos de consolidação de uma política de construção civil no País.

Muito obrigado, Sr. Presidente.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) – Concedo a palavra ao Deputado Professor Luizinho. *(Pausa.)*. Abriu mão.

Deputado Fernando Coruja *(Pausa.)*. Abriu mão.

Deputado Eduardo Valverde *(Pausa.)*. Abriu mão.

Deputado Neucimar Fraga *(Pausa.)*. Abriu mão.

Deputado Beto Albuquerque *(Pausa.)*. Abriu mão.

Deputado Paulo Bauer *(Pausa.)* . Abriu mão.

Deputado Durval Orlato. *(Pausa.)* . Abriu mão.

Deputado Eduardo Sciarra *(Pausa.)* . Abriu mão.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) – NÃO HAVENDO MAIS ORADORES INSCRITOS, DECLARO ENCERRADA A DISCUSSÃO.

O SR. MURILO ZAUITH - Sr. Presidente, peço a palavra pela ordem.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) – Tem V.Exa. a palavra.

O SR. MURILO ZAUITH (PFL-MS. Pela ordem. Sem revisão do orador.) – Sr. Presidente, Sras. e Srs. Deputados, vamos votar o projeto de lei que dispõe sobre a constituição do patrimônio de incorporações imobiliárias.

Em primeiro lugar quero agradecer ao Presidente desta Casa, que me honrou e me confiou a Presidência desta Comissão, e a todos os pares que constituíram esta Comissão Especial.

Apesar de esse projeto estar em regime de urgência urgentíssima, o Presidente da Casa nos proporcionou fazer várias reuniões para que pudéssemos discutir o projeto. Fizemos mais de 7 reuniões com todos os integrantes da Comissão, que podiam levar suas idéias e participação.

Parabenizo o Relator, Deputado Ricardo Izar, que teve sensibilidade de absorver toda essa discussão, sempre aberto à discussões, sempre aberto a todos os setores que fazem parte dessa mudança que vamos ter no País sobre o financiamento e incorporações imobiliárias.

Esse projeto vai fazer com que, no momento em que a empresa incorporar o imóvel, o patrimônio incorporado não será afetado pelo patrimônio da própria empresa. A cada 3 meses, os adquirentes de imóveis poderão e deverão ter o balanço do imóvel que eles estão adquirindo na planta. A obra não afeta o patrimônio da empresa e este não afeta a obra. Isso dá mais segurança às pessoas que sonham em ter sua casa própria, que pegam dinheiro da sua poupança e investem num imóvel que ainda está na planta, sem saber o que pode ocorrer amanhã. Com esse projeto, os adquirentes de imóvel na planta vão ter segurança, vão poder formar uma comissão de no mínimo 3 participantes e a cada 3 meses a incorporadora será obrigada a apresentar o balanço daquela obra, com os encargos recolhidos, com o material consumido na obra pago. Assim, eles vão poder acompanhar todo o ritmo da obra. Isso é muito importante.

O Governo, para incentivar essas incorporações, pegou todos os encargos federais, impostos, contribuições e juntou num só valor. A obra vai recolher somente 7%. Isso é para incentivar e fazer com que fique separado da empresa esses encargos.

Esse projeto é um grande avanço. O projeto tem o apoio de toda Comissão que pôde participar das discussões. Tenho certeza de que os nobres pares poderão votar para que possamos fazer com que este setor desenvolva no País.

Muito obrigado.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) – Concedo a palavra, para oferecer parecer às emendas de Plenário pela Comissão Especial, ao nobre Deputado Ricardo Izar.

O SR. RICARDO IZAR (PTB-SP. Para emitir parecer. Sem revisão do orador.) – Sr. Presidente, a emenda do Deputado José Thomaz Nonô já foi acolhida no nosso substitutivo. Então, logicamente, somos contrários a ela.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) – O parecer é pela rejeição de todas?

O SR. RICARDO IZAR – De todas as emendas, Sr. Presidente.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) – Deputado B. Sá, há um requerimento do PPS que solicita, nos termos regimentais, preferência para votação do Projeto de Lei nº 3.065-A, de 2004, do Poder Executivo.

O PPS mantém ou retira este requerimento?

O SR. B. SÁ (PPS-PI. Pela ordem. Sem revisão do orador.) – Sr. Presidente, o PPS retira o requerimento.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) – Concedo a palavra, para encaminhar contrariamente à matéria, ao nobre Deputado Antonio Carlos Mendes Thame. *(Pausa.)*

Com a palavra o nobre Deputado Luiz Carlos Hauly. *(Pausa.)*

Com a palavra o nobre Deputado Ricarbo Barros. *(Pausa.)*

Com a palavra o nobre Deputado Babá. *(Pausa.)*

Com a palavra o nobre Deputado Carlos Willian. *(Pausa.)*

Todos estes abrem mão de se pronunciarem.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) – Para encaminhar a favor da matéria, concedo a palavra ao Deputado Professor Luizinho. *(Pausa.)*

Com a palavra o nobre Deputado Fernando Coruja. *(Pausa.)*

Com a palavra o nobre Deputado Beto Albuquerque. *(Pausa.)*

Com a palavra o nobre Deputado Eduardo Valverde. *(Pausa.)*

Com a palavra o nobre Deputado Tarcisio Zimmermann. *(Pausa.)*

Todos estes abrem mão de se pronunciarem.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) – Para encaminhar, concedo a palavra ao nobre Deputado Paulo Bauer, que falará a favor da matéria.

O SR. PAULO BAUER (PFL-SC. Sem revisão do orador.) – Sr. Presidente, apenas desejo ocupar a tribuna para dar tempo ao Relator, ao Deputado Tarcisio Zimmermann e aos demais companheiros para esclarecerem a questão relacionada à emenda de Plenário apresentada nesta sessão acerca desta matéria.

Na tarde de hoje, ouvindo várias Lideranças e companheiros Deputados a respeito do assunto, entendemos que este projeto é, sem dúvida nenhuma, positivo e bom, pois ativará a construção civil no Brasil e fará com que muito brasileiros tenham sua propriedade, por meio de uma metodologia moderna de financiamento. Certamente também permitirá que os juros baixem e, efetivamente, as pessoas no Brasil irão ter novas oportunidades de emprego, pois a construção civil oferece essa oportunidade, num curtíssimo prazo.

No projeto discutido amplamente, conforme apresentado pelo Relator, Deputado Ricardo Izar, o objetivo é assegurar que as pessoas possam, por meio deste mecanismo, alcançar a propriedade de um imóvel residencial. Este projeto, certamente, deverá contemplar a segurança jurídica de quem participa do negócio. Refiro-me à segurança jurídica da incorporadora, do comprador e do banco ou da instituição que financiar o imóvel.

Portanto, queremos que essa segurança seja contemplada. O projeto permite que, por meio do contrato particular, seja feita a compra do imóvel. Obviamente, o

contrato particular evita que a pessoa tenha de cumprir todo o ritual do registro público de imóveis, que é hoje adotado nas transações imobiliárias.

Ouvindo todos os setores envolvidos, entendemos que esta emenda de plenário pode ser aprovada. Não podemos permitir que, no Brasil, continue a existir o contrato de gaveta. Não podemos permitir que pessoas comprem imóveis e, para registrá-los e legalizar sua propriedade, tenham de percorrer um longo caminho, encontrando relacionadas, nesse processo, até mesmo pessoas que já não estão vivas, por meio de vários e sucessivos contratos particulares.

Precisamos dar consistência e garantia jurídica ao comprador do imóvel. Temos de acabar com a sonegação que existe neste País. Certamente, neste plenário, muitos dos que aqui se encontram já viveram o drama de possuírem um imóvel e não poderem atestar a sua propriedade, porque foram iludidos por algum comerciante de imóveis, incorporador ou imobiliária. Muitas pessoas fazem o financiamento bancário e, a partir dele, acabam vendendo o imóvel para terceiros. E esse terceiro paga as prestação ao banco como se o titular da dívida estivesse promovendo a quitação.

Esse procedimento precisa ser eliminado da vida fiscal e tributária do País, Sr. Presidente. Ele é lesivo ao cofre público porque permite que contratos sejam feitos com valores subestimados ou superestimados. Precisamos, sim, manter o contrato particular vigente, mas apenas enquanto o financiamento estiver em curso, ou seja, durante o prazo do financiamento. Depois, faz-se a escritura, o registro público e então o imóvel segue os ditames da lei.

Por isso, a nossa emenda é apresentada em plenário e esperamos seja aprovada pela maioria das Sras. e Srs. Deputados.

O SR. JOSÉ CARLOS ALELUIA – Sr. Presidente, peço a palavra pela ordem.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) – Tem V.Exa. a palavra.

O SR. JOSÉ CARLOS ALELUIA (PFL-BA. Pela ordem. Sem revisão do orador.) – Sr. Presidente, aproveito a oportunidade para fazer um breve esclarecimento sobre o que estamos votando.

Um dos grandes problemas do Brasil é não haver um sistema de crédito imobiliário que assegure a possibilidade de se comprar o imóvel a um juro razoável. É evidente que esse sistema carece de muitas dificuldades, inclusive as taxas básicas de juros são altas.

Mas não é esse o problema essencial. O Brasil, como um todo, tem necessidade de aumentar a segurança jurídica das transações e esse projeto tem essa finalidade, aumentando o crédito imobiliário, possibilitando o acesso das pessoas à aquisição do imóvel e reduzindo o *spread* bancário destinado a cobrir os riscos decorrentes da inadimplências não cobertas com presteza pelas decisões judiciais.

É fundamental que, neste caso, o Judiciário se prepare para analisar uma nova filosofia, a da alienação fiduciária.

Nós, do PFL, estamos plenamente de acordo com a filosofia, porque entendemos que, em se tratando de crédito imobiliário, créditos que têm de ser dados em valores iniciais muito altos e em prazos muito longos, os juros têm um papel decisivo. Portanto, há que se dar segurança tanto ao adquirente quanto aos responsáveis pela disponibilização de crédito.

Tenho apenas uma dúvida — gostaria que o Sr. Relator me ajudasse — quando estabelece, não só para esses casos, mas para os casos de aval em geral, a dispensa da concordância do cônjuge. Entendo que isso é uma ameaça ao patrimônio da família, na medida em que a mulher é meeira do bem da família.

Portanto, gostaria que o Sr. Relator nos esclarecesse, para preservar a unidade da família, o direito da mulher e também do homem. Temos um destaque nesse assunto.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) - Em votação o substitutivo oferecido pelo Relator designado em plenário pela Comissão Especial, ressalvados os destaques.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) - Os Srs. Deputados que o aprovam permaneçam como se encontram. *(Pausa.)*

APROVADO.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) - Em votação as Emendas de Plenário de nºs 67 a 71 com parecer contrário, ressalvados os destaques.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) - Os Srs. Deputados que as aprovam permaneçam como se encontram. *(Pausa.)*

REJEITADAS.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) – Em votação destaque do nobre Líder do PFL, Deputado José Carlos Aleluia, para votação em separado da Emenda nº 10 apresentada ao PL nº 3.065, apensado ao PL nº 2.109, de 1999.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) - Para encaminhar a favor, concedo a palavra a nobre Deputada Katia Abreu.

A SRA. KÁTIA ABREU (PFL-TO. Sem revisão da oradora.) – Sr. Presidente, Sras. e Srs. Deputados, no novo Código Civil, que aprovamos em 2002, inserimos importante conquista para proteção das mulheres, da família e de seu patrimônio: o cônjuge não pode garantir débitos de terceiros mediante o comprometimento do patrimônio do casal e dos filhos. Exige-se consentimento expresso do cônjuge para prestação de aval ou fiança. Para nossa surpresa, o Relator excluiu a necessidade da assinatura do cônjuge para o caso de aval; manteve apenas a situação da fiança. Isso quer dizer que, com relação à aval em nota promissória, letra de câmbio, duplicata, não há necessidade mais da assinatura do cônjuge.

Queremos revogar essa situação e retornar à condição do Código Civil aprovado em 2002, mantendo a necessidade da assinatura de ambos para a questão também do aval.

Muitas vezes, essa situação compromete o patrimônio da família, que está submetido ao regime de comunhão de bens parcial ou universal.

Portanto, pela família, pela garantia do patrimônio, pelas mulheres, pedimos que se mantenha também a condição da assinatura do cônjuge em caso de aval.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) - Em votação o destaque de bancada.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) - Os Srs. Deputados que a aprovam permaneçam como se encontram. *(Pausa.)*

APROVADA.

O SR. ANTONIO CARLOS MENDES THAME - Sr. Presidente, peço a palavra pela ordem.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) - Tem V.Exa. a palavra.

DISCURSO DO SR. DEPUTADO ANTONIO CARLOS MENDES THAME QUE, ENTREGUE À REVISÃO DO ORADOR, SERÁ POSTERIORMENTE PUBLICADO.

O SR. CELSO RUSSOMANNO – Sr. Presidente, peço a palavra pela ordem.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) – Tem V.Exa. a palavra.

O SR. CELSO RUSSOMANNO (PP-SP. Pela ordem. Sem revisão do orador.) – Sr. Presidente, na verdade, seriam dois registros para uma mesma escritura. Isso apenaria o consumidor.

Essa é a questão que está sendo apresentada.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) – Concedo a palavra ao Sr. Relator, Deputado Ricardo Izar.

O SR. RICARDO IZAR (PTB-SP. Sem revisão do orador.) – Informo ao nobre Deputado que o projeto enviado pelo Governo diz "instrumento particular". O instrumento particular, para dar uma garantia ao mutuário, a incorporadora, ou a construtora, ou o próprio mutuário, averba no registro para ter um valor total e garantia total.

Alguns Deputados estavam querendo que tudo se fizesse por escritura pública. Não podemos atender.

E o Superior Tribunal de Justiça, recentemente, na questão do contrato de gaveta, deu ganho de causa a uma pessoa, transformando o contrato de gaveta no mesmo valor de escritura pública.

Quando se fala em averbação no registro de imóvel, é para garantir o mutuário. Ele tem um prazo para levar. Se não puder levar, a própria construtora encaminha para o registro.

Isso é importante em termos de segurança para o mutuário. Foi a coisa mais importante que fizemos em termos de segurança. Não há outra maneira. Inclusive para reduzir os custos do mutuário, estamos colocando um artigo proibindo as imobiliárias, as construtoras e os bancos de cobrar taxa de contrato.

Isso é muito importante também em termos de despesa.

O SR. CELSO RUSSOMANNO - Qual é o custo da averbação?

O SR. RICARDO IZAR - O custo de averbação é muito pequeno. Em cada Estado é um preço.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) – Em votação destaque da bancada do PT solicitando votação em separado do art. 4º do texto original, substituindo o art. 4º do substitutivo do projeto de lei.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) - Concedo a palavra ao nobre Deputado Durval Orlato para encaminhar.

O SR. DURVAL ORLATO (PT-SP. Sem revisão do orador.) - Sr. Presidente, Sras. e Srs. Deputados, estamos tentando alertar o Deputado Ricardo Izar sobre os últimos ajustes. Portanto, queremos só fazer um ajuste de redação por causa das versões apresentadas durante todo o dia.

Peço a todos a aprovação desse DVS.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) – Em votação.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) – Os Srs. Deputados que o aprovam permaneçam como se encontram. (*Pausa.*)

APROVADO.

O SR. TARCISIO ZIMMERMANN - Sr. Presidente, peço a palavra pela ordem.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) - Tem V.Exa. a palavra.

O SR. TARCISIO ZIMMERMANN (PT-RS. Pela ordem. Sem revisão do orador.) - Sr. Presidente, no debate com o Relator, fizemos um acordo no sentido de reinserir no art. 9º a garantia de que também os créditos trabalhistas seriam pagos num prazo de 1 ano, da mesma forma que os tributários e previdenciários. O Relator informou-nos que esqueceu de incluir esse detalhe no art. 9º.

O SR. RICARDO IZAR (PTB-SP. Pela ordem. Sem revisão do orador.) – Nobre Deputado, no começo do meu pronunciamento, disse que houve um erro de redação e que já coloquei no texto o débito trabalhista.

O SR. TARCISIO ZIMMERMANN – Obrigado, Sr. Relator. A informação que me chegou é que isso não estaria no relatório.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) – Deputado Ricardo Izar, o art. 9º oferecido à Mesa está escrito assim:

"Art. 9º Pede eficácia deliberação pela continuação da obra a que se refere o § 1º do art. 31, bem como os efeitos do regime de afetação instituído por essa lei, caso não se verifique o pagamento de obrigações tributárias e previdenciárias, vinculadas ao respectivo patrimônio de afetação, cujos fatos geradores tenham ocorrido até a data da decretação da falência ou insolvência, as quais deverão ser pagas pelo adquirente até 1 ano daquela

deliberação ou até a data da concessão do habite-se se esta ocorrer em prazo inferior."

Pergunto se é exatamente isso.

O SR. RICARDO IZAR (PTB-SP. Sem revisão do orador.) – São as obrigações tributárias, previdenciárias e trabalhistas.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) – As obrigações trabalhistas não estão inseridas, e é para inserir?

O SR. RICARDO IZAR – Exatamente.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) – Entenda-se essa inserção como de concordância de todas as Lideranças.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) – Em votação.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) – Os Srs. Deputados que o aprovam permaneçam como se encontram. *(Pausa.)*

APROVADO.

O SR. CELSO RUSSOMANNO – Sr. Presidente, peço a palavra pela ordem.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) – Tem V.Exa. a palavra.

O SR. CELSO RUSSOMANNO (PP-SP. Pela ordem. Sem revisão do orador.) – Sr. Presidente, o Partido Progressista é contra. Não podemos admitir que o consumidor pague a conta. O que está acontecendo aqui, e todas as pessoas precisam ficar sabendo, é que o consumidor está pagando a conta quando a empresa falir. Estamos votamos mais uma vez contra o mutuário. Isso não pode ser feito.

Se foi esquecido, que não fique no texto. Não é possível. Já se está pagando o tributário, a dívida, e agora vai pagar a trabalhista também. A empresa não paga nada?

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) – Deputado Celso Russomanno, se não há consenso, não integrará o texto, infelizmente, a palavra acordada, porque o texto já está aprovado.

O SR. CARLOS WILLIAN – Sr. Presidente, peço a palavra pela ordem.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) – Tem V.Exa. a palavra.

O SR. CARLOS WILLIAN (PSC-MG. Pela ordem. Sem revisão do orador.) – Sr. Presidente, V.Exa. leu no texto as obrigações tributárias, previdenciárias vinculadas, e não leu as trabalhistas. Ficaram de fora as obrigações trabalhistas?

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) – Exatamente.

O parecer enviado à Mesa pelo Deputado Ricardo Izar não consta a expressão "e trabalhista", e o Deputado Tarcisio Zimmermann havia acordado com o Relator que constaria a palavra "trabalhista". Ocorre que o texto já foi aprovado. Para inserir a palavra "e trabalhista", precisa da concordância de todos os partidos. O PT não concorda exatamente por isso. Então, fica fora a palavra "trabalhista".

O SR. TARCISIO ZIMMERMANN (PT-RS. Pela ordem. Sem revisão do orador.) – Mas o Sr. Relator informou que verbalmente já havia incluído ...

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) – Sim, Deputado Tarcisio, mas o que foi votado pelo Plenário foi o que foi enviado para a Mesa. Infelizmente, na Mesa não constava isso.

O SR. SANDRO MABEL - Sr. Presidente, peço a palavra pela ordem.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) - Tem V.Exa. a palavra.

O SR. SANDRO MABEL (Bloco/PL-GO. Pela ordem. Sem revisão do orador.) - Sr. Presidente, apesar de a matéria já ter sido discutida com o nobre Relator, está havendo equívoco quando não se prevê um texto, uma redação, uma emenda de plenário. O fato de se passar escritura pública é possível se o imóvel não estiver vinculado ao Sistema Financeiro. Portanto, entendemos que, quando o Sistema Financeiro estiver junto, existe garantia para não ocorrerem fraudes contra o consumidor. Quando não houver, a incorporação é feita e veremos casos como o da ENCOL e outros, Sr. Presidente.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) – Deputado Sandro Mabel, a observação de V.Exa. é procedente, mas intempestiva, porque a matéria já foi votada, assim como a observação do Deputado Tarcisio Zimmermann.

O SR. SANDRO MABEL – Sr. Presidente, estamos da mesma forma pedindo um acordo.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) – Não dá, Deputado.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) – Destaque da bancada do PFL solicitando destaque para votação em separado da Emenda nº 7, apresentada ao Projeto de Lei nº 2.004.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) – Em votação a emenda.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) – Aqueles que forem favoráveis permaneçam como se encontram. *(Pausa.)*

REJEITADA.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) - Há sobre a mesa e vou submeter a votos a seguinte

REDAÇÃO FINAL:

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) - Os Srs. Deputados que a aprovam permaneçam como se encontram. *(Pausa.)*

APROVADA.

A matéria vai ao Senado Federal.

O SR. BETO ALBUQUERQUE - Sr. Presidente, pela ordem.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) – Tem V.Exa. a palavra.

O SR. BETO ALBUQUERQUE (PSB-RS. Pela ordem. Sem revisão do orador.) – Sr. Presidente, apelo a V.Exa. para que votemos a urgência do Projeto de Lei nº 3.443, que cria a Agência Brasileira de Desenvolvimento Industrial. Trata-se de projeto fundamental para alicerçar a política industrial que todos esperamos, e, aliás, estava no rol das votações.

Então, solicito que votemos a urgência da matéria.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) – Matéria sobre a Mesa, que se refere àquela urgência não aprovada na sessão anterior. Há concordância do Plenário?

Votação à urgência do projeto que cria a Agência Brasileira de Desenvolvimento Industrial.

O SR. ANTONIO CARLOS MENDES THAME - Sr. Presidente, pela ordem.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) – Tem V.Exa. a palavra.

O SR. ANTONIO CARLOS MENDES THAME (PSDB-SP. Sem revisão do orador.) – Sr. Presidente, qual o assunto?

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) – A que cria a Agência Brasileira de Desenvolvimento Industrial.

INTERNET

DEPARTAMENTO DE TAQUIGRAFIA, REVISÃO E REDAÇÃO

TRECHO DA SESSÃO Nº 150.2.52.O

08/07/04

TRANSCRIÇÃO ORIGINAL

O SR. TARCISIO ZIMMERMANN - Sr. Presidente, peço a palavra para uma questão de ordem.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo) - Tem V.Exa. a palavra.

O SR. TARCISIO ZIMMERMANN (PT-RS. Questão de ordem. Sem revisão do orador.) - Sr. Presidente, Sras. e Srs. Deputados, peço atenção para esta questão de ordem que diz respeito à votação realizada na noite de ontem, na qual votamos o Projeto de Lei nº 2.109, de 1999, que dispõe sobre a constituição de patrimônio de afetação nas incorporações imobiliárias de que trata a Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, tendo apensados os PLs nº 3.751, de 2000, e 3.065, de 2004.

Na emissão do seu parecer, o nobre Deputado Ricardo Izar — e consultando as notas taquigráficas — salienta que incluiu a previsão no art. 9º de que também os débitos trabalhistas deveriam ser honrados antes da continuação da obra que eventualmente estivesse envolvida em situação de falência e de retomada por parte dos mutuários.

Quero dizer, Sr. Presidente, que, na oportunidade, e à pág. 1.024 do avulso, o Sr. Relator assim se manifesta:

> *"Após a falência da construtora, a Comissão de Representantes ficará encarregada de continuar a obra, mas também de pagar o débito existente".*

Diz ainda o Sr. Relator:

"No meu substitutivo inclui o pagamento dos débitos tributários e previdenciários e também trabalhistas, mas, infelizmente, na redação não consta a expressão "trabalhistas" e gostaria de acrescentá-la, Sr. Presidente".

E segue seu relatório.

Posteriormente, diante da informação de que esse termo não constaria do relatório, levantei questão de ordem a V.Exa., que consultou o Sr. Relator, que, mais uma vez, reafirmou que no seu parecer constava a expressão "débitos trabalhistas".

Na seqüência, V.Exa., para se precaver, alertou que esse termo não constava no relatório. Chamo atenção para a pág 1.040, V.Exa. alertou:

"As obrigações trabalhistas não estão inseridas. É para inserir?"

O Relator responde:

"Exatamente."

V.Exa. diz assim:

"Entenda-se essa inserção como de concordância de todas as lideranças."

E V.Exa. coloca em votação e em seguida diz:

"Os Srs. Deputados que aprovam permaneçam como se encontram."

E foi aprovado.

Após a aprovação, houve questão de ordem intempestiva do Deputado Celso Russomanno, que discordava.

Digo a V.Exa. e aos Srs. Parlamentares que não apenas o Relator, na sua manifestação original, já se referiu à inclusão, para todo Plenário, do termo "débitos trabalhistas", como também, na seqüência, essa votação foi plenamente concluída, com o acordo de todas as lideranças, havendo, posteriormente, questão fora do tempo.

Submeto a V.Exa. esta questão de ordem e peço reconsideração.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) – Informo aos Srs. Líderes e aos Srs. Deputados que o Deputado Tarcisio Zimmermann tem razão na sua questão de ordem.

Ontem à noite, no calor do debate aqui, tenho a impressão de que não demos conta da relevância do tema, nem da razão que o Deputado tinha na ocasião e continua tendo. Ou seja, por dois momentos, deveríamos incorporar a palavra "trabalhistas" ao artigo. O primeiro foi quando o Deputado Ricardo Izar, da tribuna, reconheceu que no parecer apresentado não constava essa palavra, mas ele a estava inserindo naquele momento como Relator. Se S.Exa., na apresentação do voto, diz que incorporou essa palavra, quando o parecer é levado a voto, evidentemente, aquilo que expressou da tribuna foi aprovado.

O segundo motivo é que submeti aos Srs. Líderes. Quando fiz isso, também ocorreu a aprovação dos Srs. Líderes.

A reclamação do Deputado Celso Russomanno naquele momento foi extemporânea e, portanto, não deveria ser acatada pela Mesa.

De tal forma que solicito o apoio aos Srs. Líderes presentes no plenário para, de forma excepcional, acolher a questão de ordem do Deputado Tarcisio Zimmermann e incorporar a expressão "trabalhistas" ao artigo votado ontem.

Estou fazendo isso porque, de fato, o Plenário aprovou o parecer constando essa palavra.

Encerro essa questão lendo o que disse o Deputado Ricardo Izar:

> *"Após a falência da construtora, a comissão de representantes ficará encarregada de continuar a obra, mas também de pagar o débito existente."*
>
> *"No meu substitutivo, incluí o pagamento dos débitos tributários e previdenciários e também trabalhistas, mas, infelizmente, na redação não consta a expressão "trabalhista". E gostaria de acrescentá-la, a pedido da maioria dos Srs. Deputados no acordo que fizemos."*

Posteriormente, coloquei em votação a matéria, inclusive com a expressão incluída pelo Deputado Ricardo Izar.

Dessa forma, peço o apoio aos Srs. Deputados para incorporar essa palavra ao projeto que será enviado ao Senado Federal. *(Palmas.)*

DEPARTAMENTO DE TAQUIGRAFIA
REVISÃO E REDAÇÃO

SESSÃO: 149.2.52.O

DATA: 07/07/04

TURNO: Noturno

TIPO DA SESSÃO: Extraordinária - CD

LOCAL: Plenário Principal - CD

INÍCIO: 20h00min

TÉRMINO: 00h10min

DISCURSOS RETIRADOS PELO ORADOR PARA REVISÃO

Hora	Fase	Orador
21:12	OD	ANTONIO CARLOS MENDES THAME
22:20	OD	ANTONIO CARLOS MENDES THAME
23:42	OD	ANTONIO CARLOS MENDES THAME

Obs.:

CÂMARA DOS DEPUTADOS

Ata da 149ª Sessão, em 07 de julho de 2004

Presidência dos Srs. .....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

ÀS 20 HORAS COMPARECEM OS SRS.:

João Paulo Cunha

Inocêncio Oliveira

Luiz Piauhylino

Geddel Vieira Lima

Severino Cavalcanti

Nilton Capixaba

Ciro Nogueira

Gonzaga Patriota

Wilson Santos

Confúcio Moura

João Caldas

I - ABERTURA DA SESSÃO

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) - A lista de presença registra na Casa o comparecimento de 477 Senhoras Deputadas e Senhores Deputados.

Está aberta a sessão.

Sob a proteção de Deus e em nome do povo brasileiro iniciamos nossos trabalhos.

O Sr. Secretário procederá à leitura da ata da sessão anterior.

II - LEITURA DA ATA

O SR. ....., servindo como 2° Secretário, procede à leitura da ata da sessão antecedente, a qual é, sem observações, aprovada.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) - Passa-se à leitura do expediente.

O SR. ....., servindo como 1° Secretário, procede à leitura do seguinte

III - EXPEDIENTE

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) – A Presidência convoca os Srs. Deputados para virem ao plenário para que possamos atingir o *quorum* suficiente para deliberação.

O SR. MIRO TEIXEIRA - Sr. Presidente, peço a palavra pela ordem.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) - Tem V.Exa. a palavra.

O SR. MIRO TEIXEIRA (PPS-RJ. Pela ordem. Sem revisão do orador.) - Sr. Presidente, faço um apelo aos Deputados que querem a aprovação da PEC Paralela para que obstruam e não marquem presença.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) – A Presidência convoca os Srs. Deputados para virem ao plenário para apreciarmos as matérias constantes na pauta, inclusive emenda constitucional, que é votação nominal.

O SR. POMPEO DE MATTOS - Sr. Presidente, peço a palavra pela ordem.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) - Tem V.Exa. a palavra.

O SR. POMPEO DE MATTOS (PDT-RS. Pela ordem. Sem revisão do orador.) - Sr. Presidente, em nome da bancada do PDT, no início desta sessão extraordinário, reiteramos a convocação de V.Exa. São vários os projetos de lei. Pela ordem, Projetos de Lei nºs 3.303; 2.109; 2.176; 5.179; 3.866; 3.332; 3.501, a PEC nº 438, que trata do trabalho escravo, e, por fim, a PEC nº 227, conhecida por todos como a PEC Paralela.

Advirto não só esta Casa, mas também a população, que está acompanhando esta sessão: essa atitude é claramente protelatória no sentido de não votar a PEC Paralela. Ora, não bastando a série de projetos a serem votados antes dela, ainda consta a PEC nº 438, que trata do trabalho escravo, para a qual não há consenso na Casa, suscitará muita controvérsia e obstrução. Passaremos a madrugada aqui, mas não votaremos a PEC Paralela. Deixo registrada essa advertência.

Obstruiremos a votação, porque queremos a inversão da pauta, ou seja, desejamos votar, em primeiro lugar, a PEC Paralela. Aí, sim, atingiríamos o *quorum*, avançaríamos nas votações e consumaríamos a pauta. Do contrário, podemos votar qualquer coisa, menos a PEC Paralela. Com isso, frustraremos a opinião pública e passaremos vergonha perante o Senado, que publicou nota culpando a Câmara dos Deputados da não-votação da PEC Paralela. Se não estamos votando essa matéria, a culpa não é do PDT.

Muito obrigado.

O SR. PAULO LIMA - Sr. Presidente, peço a palavra pela ordem.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) - Tem V.Exa. a palavra.

O SR. PAULO LIMA (PMDB-SP. Pela ordem. Sem revisão do orador.) - Sr. Presidente, na votação anterior, acompanhei o meu partido.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) – A Presidência convoca os Srs. Deputados e as Sras. Deputadas para virem ao plenário, a fim de atingirmos o *quorum* e apreciarmos as matérias constantes da Ordem do Dia, inclusive as emendas constitucionais, que exigem *quorum* qualificado e votações nominais.

A Presidência convoca os Srs. Deputados a virem ao plenário.

O SR. MAURO BENEVIDES - Sr. Presidente, peço a palavra pela ordem.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) - Tem V.Exa. a palavra.

O SR. MAURO BENEVIDES (PMDB-CE. Pela ordem. Sem revisão do orador.) - Sr. Presidente, nesta sessão extraordinária, peço a V.Exa. que considere como lido pronunciamento no qual registro homenagem ao grande médico cearense Josué de Castro, que acaba de publicar mais uma alentada obra, que constará de seu brilhante currículo bibliográfico.

Muito obrigado.

O SR. MAURO BENEVIDES (PMDB-CE. Pronuncia o seguinte discurso.) – Sr. Presidente, Sras. e Srs. Deputados, uma das maiores expressões da classe médica brasileira, dr. Josué de Castro professor da Universidade Federal do Ceará, com qualificação e títulos dos mais destacados, vem de editar, importante obra, de sua alentada bibliografia, intitulada Reminiscências, em cuja noite de autógrafos o autor recolheu consagradores aplausos, mercê do conteúdo do trabalho e do talento

fulgurante que possui, reconhecido indiscrepantemente pelos nossos círculos culturais.

Antes, em 1999, veio a lume o seu livro Alguns Aspectos da Anaminese Clínica, seguido, em 2000, de "Aspectos Psicogênicos" do paciente cirúrgico, ambos com repercussão nacional no abordado ramo da medicina.

Já a Ciência do Estresse, englobando temas de Medicina Psicossomática, foi editado pela Universidade Federal do Ceará em 2003, num lançamento dos mais prestigiados, levado a efeito no Salão Nobre do Ideal Clube.

Agora, Reminiscências: A História de um Professor de cinco vivências, Josué de Castro projeta-se, ainda mais, revelando incomparável acuidade para relatar a sua experiência profissional e outros aspectos preeminentes na sua longa trajetória como médico renomeado, com realce proclamado até pelos que não se acham vinculados à Ciências de Hipócrates.

Na apresentação de seu último livro, sobre o qual ora me reporto, desta tribuna, ele enfatiza textualmente;

"A nossa iniciativa didática partiu na Faculdade de Medicina da Universidade Federal do Ceará, na função de Monitor da disciplina de Psiquiatria em 1960, tendo como catedrático o Professor Geraldo Frota Pinto, de saudosa memória. Em 1964, assumimos o cargo de Instrutor, nomeado pelo Reitor Martins Filho"cujo centenário de nascimento o Ceará reverenciará como uma das maiores personalidades de nossa geração, falecido aos 98 anos de idade, cercado do reconhecimento dos nossos coestaduanos pelo impulso oferecido ao nosso desenvolvimento educacional.

No ano de 94, a Casa do Ceará patrocinou noite de autógrafos de Josué de Castro, evento a que também estive presente, vendo-o recolher, dos conterrâneos, aqui radicados, o testemunho de orgulho do competente mestre que ganhava, pelos seus méritos incontáveis, dimensão nacional, o que também aqui se constatava exuberantemente.

Sr. Presidente, ao registrar o lançamento, há pouco ocorrido, em minha Capital, de Reminiscências – a história de um professor em cinco vivências – desejo, do plenário da Câmara dos Deputados, mencionar a inexcedível dedicação de Josué de Castro à causa da Psiquiatria, da qual se tornou arauto dos mais brilhantes, com expressivo acervo de realizações em favor da medicina brasileira.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) – A Presidência convoca as Sras. e Srs. Deputados para virem ao plenário. Temos de alcançar o *quorum* para deliberar sobre matérias da Ordem do Dia, entre elas, emendas constitucionais que exigem *quorum* qualificado e votações nominais.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) – Concedo a palavra ao nobre Deputado Walter Pinheiro.

O SR. WALTER PINHEIRO (PT-BA. Pela ordem. Sem revisão do orador.) – Sr. Presidente, depois de um longo esforço, com relação a essa PEC paralela, ficou demonstrado a inviabilidade de sua apreciação em segundo turno. Por outro lado, há uma disposição clara, apesar dessa dificuldade, de cumprir com um acordo fundamental: apreciar a PEC paralela.

Por isso deve haver esse esforço, pois vários Parlamentares foram avisados que a pauta do Congresso Nacional iria tramitar até quinta-feira à noite. Logo, não justifica o deslocamento de alguns Deputados desta seara de votação.

Além dessa questão, quero chamar atenção para projetos importantes. Tínhamos aprovado urgência para o Projeto de Lei nº 3.501, que trata da questão dos servidores da Receita, Trabalho, Previdência, Procuradoria; para o projeto que trata da questão das universidades; para o projeto da AGU; da Procuradoria da Fazenda Nacional; assim como para o projeto dos técnicos de nível médio do TCU. Portanto, são matérias importantes, que devem ser apreciadas ainda nesta sessão.

Faço um apelo aos Srs. Deputados, até porque não fizermos o que combinamos com o Senado Federal, conseqüentemente o nosso esforço será em vão. Nesta noite buscamos contato com o Presidente do Senado, José Sarney, e com o 1º Vice-Presidente, Paulo Paim, para saber se as matéria aprovadas nesta noite na Câmara dos Deputados poderiam ser apreciadas amanhã de manhã no Senado, também em regime de urgência. Essa seria uma resposta para os servidores públicos que durante todo o semestre fizeram pressão sobre este Congresso para votar as matérias de seu interesse.

O Presidente João Paulo sinalizou positivamente no sentido de que as matérias fossem enviadas ao Senado Federal ainda nesta noite, o que permitiria ao Senado apreciá-las, sem que as medidas provisórias tranquem a pauta da sessão daquela Casa.

Há pouco os Srs. Senadores se comprometeram a adotar procedimento regimental para apreciar os projetos de leis, o que não é nenhuma anomalia, mas um procedimento regimental correto e normal.

Portanto, apelo às Sras. e aos Srs. Deputados para virem ao plenário para votar as matérias. Vários relatórios ainda terão de ser apresentados. Há tempo suficiente para que nesta noite ou na madrugada de amanhã votemos as matérias

que atendem aos servidores. Duas delas são fundamentais: a PEC Paralela e a PEC do Trabalho Escravo. É importante lembrar aos muitos Deputados que se posicionaram contra o trabalho escravo. A emenda constitucional que trata dessa matéria é importantíssima. Votamos com toda a celeridade a PEC de Vereadores. Por que não podemos votar a PEC Paralela e a PEC do Trabalho Escravo? As duas matérias são importantíssimas para os servidores.

A segunda, no sentido de reconstituir direitos e de eliminar a prática nefasta que ocorre hoje particularmente no campo brasileiro e até nos centros urbanos, que é a chaga do trabalho escravo.

Era o que tinha a dizer. Muito obrigado.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) – A Presidência convoca os Srs. Deputados e Sras. Deputadas para virem ao plenário para que possamos iniciar a votação das matérias constantes da Ordem do Dia.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) – Concedo a palavra ao nobre Deputado Colbert Martins.

O SR. COLBERT MARTINS (PPS-BA. Pela ordem. Sem revisão do orador.) – Sr. Presidente, Sras. e Srs. Deputados, tem havido muita discussão em relação à liberação de verbas pelo Governo Federal, que estaria dando preferência a seus aliados.

Sr. Presidente, Sras. e Srs. Deputados, chamo a atenção de V.Exas. para o que está ocorreu na Bahia no dia 2 de julho. O Governo da Bahia liberou mais de 10 milhões de reais em verbas para mais de 120 Municípios, em pleno início da campanha eleitoral, todos ligados ao Governo do Estado. Tenho a relação de todos.

Enquanto a Bahia fazia as comemorações do dia 2 de julho, o Diário Oficial da Bahia engordava mais de 100 Municípios. Não há uma única exceção. Recursos para construir centenas de quadras poliesportivas e recuperar campos de futebol no interior e milhões de reais. Temos, como exemplo: o Município de Quijingue — recursos públicos do Ministério da Saúde — recebeu 2 milhões e 800 mil reais para o Programa Saúde da Família. O Município de Guajeru, 1 milhão e 700 mil reais para o Programa Saúde da Família. Munícipio de Caetanos, 1.700 mil reais também para programa de saúde da família.

Sr. Presidente, foram liberados pelo órgão que trabalha diretamente com a Superintendência de Desportos do Estado da Bahia, para mais de 100 Municípios verbas que vão de valores, como, por exemplo, 80 mil reais para a construção de módulos culturais e esportivos. Para iluminação do Estádio Luis Eduardo Magalhães, em Terra Nova na Bahia, 120 mil reais; Para Município de Barra do Mendes, construção de módulos esportivos, 80 mil reais; quadra poliesportiva, por exemplo, em Maragogipe, de onde o Prefeito foi afastado por estar desviando recursos públicos, 51 mil reais; Município de São Gabriel, 132 mil reais. Para Baíra, mais 98 mil reais para conclusão do Estádio Municipal de Futebol; Município de São Félix do Coribe, 102 mil reais para 2 quadras poliesportivas; para construção de quadras poliesportivas cobertas em Cardeal da Silva, 200 mil reais; Candeias, um Município riquíssimo na região metropolitana, 85 mil reais para uma quadra poliesportiva! Outro: 200 mil reais para construção de quadra poliesportiva coberta; Município de Amargosa, de cuja Prefeitura o Prefeito foi afastado há menos de 1 mês, recursos para a construção de quadras poliesportivas.

Sr. Presidente, Sras. Deputadas e Srs. Deputados, Feira de Santana — estou muito alegre, Deputado Fernando de Fabinho — recebeu 250 mil reais para a construção de quadras poliesportivas. Até a minha terra foi contemplada. Todas do PFL ou então de pessoas ligadas ao Governador do Estado. O Município de Barreiras recebeu mais de 200 mil reais para quadra poliesportiva coberta. Não há uma exceção sequer de Município que não seja ligado ao Governo do Estado da Bahia.

O que mostramos é que nesta Casa há pessoas que exigem do Governo Lula postura que eles mesmos não conseguem manter — são satanases pregando quaresma. Se isso não pode acontecer em Brasília, não poderia estar acontecendo na Bahia. O que não querem que se faça aqui muitos estão praticando por lá.

Sr. Presidente, fica a denúncia de que na Bahia o Governo do Estado está distribuindo recursos apenas para os que a ele são ligados.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) – A Presidência convoca os Srs. Deputados para virem a Plenário, estamos aguardando *quorum* para iniciar o processo de votação da Ordem do Dia.

O SR. ARNALDO FARIA DE SÁ - Sr. Presidente, pela ordem.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) – Tem V.Exa. a palavra.

O SR. ARNALDO FARIA DE SÁ (PTB-SP. Pela ordem. Sem revisão do orador.) – Sr. Presidente, estamos aguardando que se complete um *quorum* substancial para votarmos a PEC Paralela. Lamentavelmente, já se prenuncia que não haverá esse *quorum* providencial. Essa foi a razão pela qual, regimentalmente, solicitei que o painel fosse zerado. Não era criação de caso, mas para aferir o terreno em que estávamos pisando. E, na verdade, sabíamos de antemão que havia

um grande risco de que a PEC Paralela, que ficou todo o semestre aguardando possibilidade de vir a ser apreciada por esta Casa, poderia cair numa areia movediça, num terreno que não lhe daria a menor garantia de ser aprovada.

Sr. Presidente, essa foi a única razão pela qual fiz uso regimental da hipótese de verificação do *quorum* ao encerrar-se o painel ao início da nova sessão. Já estamos há 19 minutos com painel aberto e o número é de apenas 239 Srs. Parlamentares. Fica comprovado, portanto, que não há margem de risco suficiente para que essa PEC seja votada, porque precisaríamos de 308 votos "sim" ao texto que queremos aprovar e não ao texto que será apresentado pelo Relator, que lamentavelmente é diferente daquele acordo político celebrado com o Senado Federal.

Sr. Presidente, essa foi a razão pela qual fiz questão do cumprimento regimental. Não há, sem dúvida alguma, a intenção de atrapalhar o andamento dos trabalhos. Tanto que, quando V.Exa. me consultou a respeito da votação das urgências, aquiesci prontamente, fiz apenas a exigência para que se zerasse o painel a fim de que fizéssemos essa verificação. E não podíamos iludir os servidores públicos que aguardavam a votação da PEC Paralela da paridade, da integralidade, da conversão e da redução do tempo para fim de concessão do seu benefício.

Agradeço ao Presidente João Paulo Cunha que agiu com lisura dentro do preceito regimental e permitiu que realmente pudéssemos tentar cumprir o acordo com o Senado Federal. E alguns que falseavam com a tentativa de cumprimento do acordo e jogavam apenas com o alcance do *quorum* mas não com a aprovação da PEC caíram por terra, rasgaram a fantasia, o que demonstra que eram falsos aqueles que queriam votar a PEC simplesmente para fugirem da responsabilidade,

jogando-a para nós, que temos responsabilidade para com os servidores públicos de maneira geral.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) - A Presidência convoca os Srs. Deputados para virem ao plenário.

O SR. ITAMAR SERPA - Sr. Presidente, peço a palavra pela ordem.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) - Tem V.Exa. a palavra.

O SR. ITAMAR SERPA (PSDB-RJ. Pela ordem. Sem revisão do orador.) - Sr. Presidente, Deputado Itamar Serpa, nas votações anteriores, votou com o partido.

O SR. BABÁ - Sr. Presidente, peço a palavra pela ordem.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) - Tem V.Exa. a palavra.

O SR. BABÁ (Sem Partido-PA. Pela ordem. Sem revisão do orador.) - Sr. Presidente, Sras. e Srs. Deputados, companheiros trabalhadores, principalmente os servidores públicos e os das universidades que estão em greve, bem como os que estão com greve marcada para o final de julho início de agosto e todas as categorias que estão no aguardo da votação da PEC Paralela, na verdade a PEC Paralela ameniza um problema relativo à reforma da Previdência, votada pelo Congresso Nacional, que retirou conquistas dos servidores. A PEC Paralela tenta resolver em parte essa questão.

É importante que o Congresso vote essa PEC para atender os servidores que estão cansados de vir a esta Casa, de passar pelos seus corredores. Companheiros aposentados, servidores prestes a se aposentar, que não podem mais ser sacrificados, estão vindo diariamente, mês a mês a este Congresso. Temos que ter sensibilidade de votar o projeto e resolver a situação desses companheiros.

É necessário também votarmos os vários projetos que tramitam na Casa e, de forma parcial, atender os servidores públicos. Eles não vão resolver a crise do funcionalismo público, na verdade o plano de carreira tem essa proposta.

Os companheiros da FASUBRA foram enganados pelo Governo que se comprometeu com eles, e por isso mesmo não entraram em greve, de que ainda no início de junho seria remetido um projeto ao Congresso Nacional — e até agora nada.

Os companheiros estão acampados em Brasília, aguardando esta audiência. Esperamos que o Governo apresente um plano que atenda aos interesses de todos os servidores públicos. Eles merecem ter um plano de carreira justo e digno e melhores salários. Precisam de tranqüilidade para desempenhar bem suas funções.

O arrocho salarial vem desde Fernando Henrique Cardoso e infelizmente ainda permanece no Governo Lula.

Srs. Deputados, esperamos, portanto, que sejam votados os projetos de interesse dos servidores públicos nesta noite, mas também o dos companheiros que estão aguardando a votação da PEC paralela. (*Palmas.)*

IV - ORDEM DO DIA

PRESENTES OS SEGUINTES SRS. DEPUTADOS:

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) - A lista de presença registra o comparecimento de 276 Senhoras Deputadas e Senhores Deputados.

Informo aos Srs. Líderes e Srs. Deputados, que na realidade, na sessão anterior tínhamos a presença de 474 Deputados na Casa. Muito provavelmente a absoluta maioria não foi embora. Pode não estar mais na Casa neste horário, mas não foi embora.

Então, caso não consiga número capaz de suportar uma votação de emenda constitucional, poderia convocar uma sessão extraordinária para amanhã, pela manhã, em que a pauta seria as 2 PECs novamente. Vou pedir aos Srs. Líderes o empenho absoluto de hoje até amanhã cedo, para atingirmos o *quorum* e votarmos a PEC. Isso, sem dúvida, exigiria um trabalho grande dos Srs. Líderes.

O SR. ARNALDO FARIA DE SÁ - Sr. Presidente, peço a palavra pela ordem.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) - Tem V.Exa. a palavra.

O SR. ARNALDO FARIA DE SÁ (PTB-SP. Pela ordem. Sem revisão do orador.) - Sr. Presidente, gostaria que V.Exa. decidisse já essa situação que está sugerindo. Ela é a mais lógica. Peço apenas o seguinte: que seja votada primeiramente a PEC nº 227, em vez de ser votada em segundo lugar. Gostaria que V.Exa. definisse isso já.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) - Isso apenas pode ser feito, nobre Deputado Arnaldo Faria de Sá, se houver acordo entre os Líderes, porque a PEC do Trabalho Escravo tem precedência pelo Regimento Interno.

O SR. ARNALDO FARIA DE SÁ - Sim, Sr. Presidente. Mas o que estou sugerindo é um acordo entre os Líderes para que fosse votada primeiramente a PEC nº 227.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) - Se os Líderes concordarem, não há problema. Tudo bem.

O SR. MURILO ZAUITH - Sr. Presidente, peço a palavra pela ordem.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) - Tem V.Exa. a palavra.

O SR. MURILO ZAUITH (PFL-MS. Pela ordem. Sem revisão do orador.) - Sr. Presidente, entendo que essa iniciativa da Presidência é louvável. Mas precisamos

conhecer o relatório do Relator, nobre Deputado José Pimentel, da PEC Paralela. Porque nós, Deputados, temos uma idéia do relatório que veio do Senado Federal. Mas não temos certeza se o nobre Relator mexeu em todo o relatório. Por isso, não sabemos o que vamos votar.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) - Vou solicitar ao nobre Deputado José Pimentel que distribua, na medida do possível ainda hoje, o relatório.

O SR. ARNALDO FARIA DE SÁ (PTB-SP. Pela ordem. Sem revisão do orador.) - Sr. Presidente, para votarmos amanhã?

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) - Esta Presidência vai convocar sessão extraordinária para amanhã, às 9h. Evidentemente que deve haver o empenho dos nobres Líderes. Porque, neste momento o painel registra a presença de 300 Parlamentares. Mas há, em Brasília, número suficiente para votar a emenda constitucional. Está bem?

O SR. MIRO TEIXEIRA - Sr. Presidente, peço a palavra pela ordem.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) - Tem V.Exa. a palavra.

O SR. MIRO TEIXEIRA (PPS-RJ. Pela ordem. Sem revisão do orador.) - Sr. Presidente, ficamos como? Então, as Propostas de Emenda à Constituição ficaram para amanhã?

O SR. MORONI TORGAN (PFL-CE. Pela ordem. Sem revisão do orador.) - Para amanhã.

O SR. MIRO TEIXEIRA - Sr. Presidente, V.Exa. vai avaliar agora? Ou só depois?

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) - Um minutinho. Estou antecipando. Como constam da pauta as duas PECs, evidentemente que nós, até o final da

Ordem do Dia de hoje, se atingirmos o *quorum* de 400 Deputados poderemos votá-las hoje.

O SR. MORONI TORGAN - Sr. Presidente, para não ficarmos...

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) - Só estou antecipando. Caso não alcance um número suficiente em plenário para apreciar uma emenda constitucional fica ainda a possibilidade de apreciarmos no dia de amanhã.

O SR. MORONI TORGAN - Sr. Presidente, para não ficar nenhuma dúvida solicito a V.Exa. que isso seja determinado.

O SR. ARNALDO FARIA DE SÁ - Sr. Presidente, peço a palavra pela ordem.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) - Tem V.Exa. a palavra.

O SR. ARNALDO FARIA DE SÁ (PTB-SP. Pela ordem. Sem revisão do orador.) - Sr. Presidente, se definirmos que a PEC ficará para amanhã, alguns Parlamentares poderão ser liberados.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) - Deputado, conseguindo *quorum*. Estamos em 306. Não vamos antecipar. Vamos votar algumas matérias e avaliaremos no meio do caminho.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) - Passa-se à apreciação da matéria sobre a mesa e da constante da Ordem do Dia.

Item 1 da pauta.

"Discussão em turno único da emenda do Senado Federal ao Projeto de Lei nº 3.303-C de 2004, que altera a Lei nº 6.766, de 19/12/79, que dispõe sobre parcelamento do solo urbano e dá outras providências.

Pendente de parecer das Comissões de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável e de Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) - Concedo a palavra, para oferecer parecer à emenda do Senado, em substituição à Comissão de Desenvolvimento Urbano, ao Sr. Deputado Luiz Sérgio.

O SR. LUIZ SÉRGIO (PT-RJ. Para emitir parecer. Sem revisão do orador.) - Sr. Presidente, a matéria é constitucional.

O Senado, como Casa revisora, apenas fez uma revisão essencial. A matéria versa sobre construção de gasodutos, necessária ao desenvolvimento do País.

Nosso parecer é favorável, pela aprovação da matéria, Sr. Presidente.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) - Concedo a palavra, para oferecer parecer à emenda do Senado Federal ao projeto, em substituição à Comissão de Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável, ao Sr. Luciano Zica.

O SR. LUCIANO ZICA (PT-SP. Para emitir parecer. Sem revisão do orador.) - Sr. Presidente, Sras. e Srs. Deputados, essa emenda resgata o papel fundamental da análise ambiental, que é a inclusão da necessidade de análise dos órgãos ambientais quando necessário.

Resgata também a preocupação ambiental aliada à necessidade de investimentos que irão para toda a Região Nordeste levando gás.

Portanto o parecer é favorável à emenda do Senado.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) - Concedo a palavra, para oferecer parecer à emenda do Senado Federal ao projeto, em substituição à Comissão de Comissão de Constituição e Justiça e de Redação, ao Sr. Maurício Rands.

O SR. MAURÍCIO RANDS (PT-PE. Para emitir parecer. Sem revisão do orador.) - Sr. Presidente, o projeto é constitucional, tem boa técnica legislativa e juridicidade.

O parecer é pela aprovação.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) - Concedo a palavra ao nobre Deputado Fernando Gabeira.

O SR. FERNANDO GABEIRA (Sem Partido-RJ. Sem revisão do orador.) - Sr. Presidente, estamos numa situação excepcional, queremos votar rapidamente. Esse projeto apresentado agora, e a própria formulação do Deputado do PT em sua defesa, precisa ser explicado melhor.

No meu entender, o projeto representa um retrocesso.

O artigo inicial diz que a reserva de faixa não-edificável necessita de relatório de impacto ambiental. Aqui diz: "Se necessário, a reserva de faixa não identificada... será exigido no âmbito do respectivo..." Uma coisa é dizer "será exigido", outra é a expressão "se necessário". O que significa "se necessário"? Quem define o que é necessário? Quais os parâmetros da necessidade?

A lei é clara quando exige relatório de impacto ambiental — isso faz parte do art. 225 da Constituição Federal. Agora dizer "se necessário" é o mesmo que fazer uma inclusão para flexibilizar a legislação ambiental.

Portanto, Sr. Presidente, não concordo com isso. Sei que é difícil, neste momento, argumentar contra, por causa da dispersão, mas é necessário que os Deputados saibam o que estão votando.

Minha intervenção é mais no sentido de esclarecer o que está sendo votado.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) - Para encaminhar, concedo a palavra ao nobre Deputado Walter Pinheiro, que falará a favor da matéria.

O SR. WALTER PINHEIRO (PT-BA. Sem revisão do orador.) - Sr. Presidente, sou a favor, mas abro mão de falar para adiantar o processo.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) - Em votação a emenda do Senado Federal ao Projeto de Lei nº 3.303, de 2004, com parecer pela aprovação.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) - Os Srs. Deputados que a aprovam permaneçam como se encontram. *(Pausa.)*

APROVADA, com a ressalva do Deputado Fernando Gabeira.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) - Há sobre a mesa e vou submeter a votos a seguinte

REDAÇÃO FINAL:

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) - Os Srs. Deputados que a aprovam permaneçam como se encontram. *(Pausa.)*

APROVADA.

A matéria vai à sanção.

O SR. ARNALDO FARIA DE SÁ - Sr. Presidente, peço a palavra pela ordem.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) - Tem V.Exa. a palavra.

O SR. ARNALDO FARIA DE SÁ (PTB-SP. Pela ordem. Sem revisão do orador.) - Sr. Presidente, como não houve distribuição da pauta, peço a V.Exa. informar o próximo item.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) - A pauta está distribuída na primeira bancada, mas, em consideração a V.Exa. e aos demais Deputados, vou anunciar o próximo item da pauta, projeto do ex-Deputado Ayrton Xerêz.

O SR. ARNALDO FARIA DE SÁ - Obrigado.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) - Item 2:

Discussão, em turno único, do Projeto de Lei nº 2.109, de 1999, que dispõe sobre a constituição de patrimônio de afetação nas incorporações imobiliárias de que trata a Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964; tendo apensados os Projetos de Lei nºs 3.751, de 2000, e 3.065, de 2004.

O SR. MIRO TEIXEIRA - Sr. Presidente, peço a palavra pela ordem.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) - Tem V.Exa. a palavra.

O SR. MIRO TEIXEIRA (PPS-RJ. Pela ordem. Sem revisão do orador.) - Sr. Presidente, como está presente o Deputado José Pimentel e V.Exa. havia feito um apelo para conhecer a situação do parecer, talvez V.Exa., em seguida, pudesse informar ao Plenário se há possibilidade de distribuir cópia do parecer.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) - Chamei o Deputado José Pimentel para conversar exatamente sobre isso.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) - Concedo a palavra, para oferecer parecer ao projeto, em substituição à Comissão Especial, ao Deputado Ricardo Izar. *(Pausa.)*

O SR. ALMIR MOURA - Sr. Presidente, peço a palavra pela ordem.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) - Tem V.Exa. a palavra.

O SR. ALMIR MOURA (Bloco/PL-RJ. Pela ordem. Sem revisão do orador.) - Sr. Presidente, queremos conhecer o relatório do Deputado Ricardo Izar.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) - Deputado Professor Luizinho, Líder do Governo, posso nomear outro Relator?

O SR. ARNALDO FARIA DE SÁ - Sr. Presidente, peço a palavra pela ordem.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) - Tem V.Exa. a palavra.

O SR. ARNALDO FARIA DE SÁ (PTB-SP. Pela ordem. Sem revisão do orador.) - Sr. Presidente, a fim de colaborar com a Mesa, sugiro a inversão de pauta para que esta Casa possa votar o item subseqüente. E depois este. Trata-se do mesmo grupo de projetos.

Regimentalmente, solicito de V.Exa. autorização para votar o item 3. Em seguida o item 2.

O SR. CELSO RUSSOMANNO - Sr. Presidente, peço a palavra pela ordem.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) - Tem V.Exa. a palavra.

O SR. CELSO RUSSOMANNO (PP-SP. Pela ordem. Sem revisão do orador.) - Sr. Presidente, o Deputado Ricardo Izar não registrou sua presença no painel, não está no Plenário. Então, poderíamos inverter a pauta.

O SR. ZONTA - Sr. Presidente, peço a palavra pela ordem.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) - Tem V.Exa. a palavra.

O SR. ZONTA (PP-SC. Pela ordem. Pela ordem. Sem revisão do orador.) - Sr. Presidente, para que não se descumpra a ausência do Relator é importante que S.Exa. registre sua presença. Caso contrário, fará o seu relato sem estar presente na Casa.

O SR. CELSO RUSSOMANNO - Sr. Presidente, peço a palavra pela ordem.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) - Tem V.Exa. a palavra.

O SR. CELSO RUSSOMANNO (PP-SP. Pela ordem. Sem revisão do orador.) - Sr. Presidente, estamos tendo dificuldade de encontrar cópias do relatório do Deputado Ricardo Izar na bancada. Será que a Mesa poderá disponibilizá-las para as lideranças?

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) - A Presidência vai tomar providências, Deputado Celso Russomanno.

O SR. CELSO RUSSOMANNO - Muito obrigado.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) - Concedo a palavra, para oferecer parecer ao projeto, ao Deputado Ricardo Izar. Antes, solicito de V.Exa. registrar presença na Casa.

O SR. RICARDO IZAR (PTB-SP. Para emitir parecer. Sem revisão do orador.) - Sr. Presidente, Sras. e Srs. Deputados, gostaria de esclarecer a todos que esta matéria é uma das mais importantes enviada ao Congresso Nacional, especificamente à Câmara.

Há 11 anos o Governo não envia mensagem a esta Casa que beneficia a construção civil e a habitação no País. A última proposta importante para o setor de habitação que o Governo enviou para esta Casa foi a Lei do Inquilinato, há 11 anos. Depois disso, nunca mais se falou em habitação neste País. Nos últimos 15, 20

anos, nenhum Governo colocou habitação na pauta nem se preocupou em mandar mensagem para resolver o problema do déficit habitacional.

Diversos institutos afirmam que o déficit habitacional no Brasil pode chegar a 10 milhões de unidades. Alguns falam em 5 milhões; outros, em 6 milhões, 7 milhões; alguns não analisam as favelas, os cortiços. Mas, hoje, o déficit habitacional deve variar entre 7 e 10 milhões de unidades.

O Governo e a sociedade precisam fazer alguma coisa. O Governo enviou essa mensagem, que, na minha opinião, é o primeiro passo para resolvermos o problema do déficit habitacional no País.

Em 2001, uma medida provisória falava do patrimônio de afetação, mas não entrava em detalhes, não dizia como funcionaria — e realmente não funcionou. Hoje, o Governo manda esse importante projeto que trata do patrimônio de afetação nas incorporações imobiliárias. Com isso, o que vai acontecer de bom? Em primeiro lugar, a centralização dos impostos. Vai haver praticamente um SIMPLES ou um imposto único, de 7%, para as incorporadoras. Isso será dividido com o Imposto de Renda, PIS, COFINS e outros impostos. Na realidade, é um incentivo. Deveremos pagar apenas 7% de imposto. Mas, na minha opinião, o mais importante do projeto é a segurança para o mutuário, para o financiador, para a construtora.

Esse projeto foi incentivado pelos condôminos da ENCOL. Quando essa construtora faliu, os mutuários não sabiam o que fazer: se iriam continuar a obra ou não, como iriam se organizar. Esse projeto determina como será a organização de um grupo de pessoas que comprou um imóvel de uma construtora que faliu. Eles vão se organizar numa comissão de mutuários ou numa comissão representativa

para, a partir da falência da empresa, poderem continuar a obra e pagar os impostos.

Hoje, ocorre algo desagradável, como aconteceu quando da falência da ENCOL. Quando a ENCOL faliu, os mutuários conseguiram se organizar e tocaram a obra para frente, mas ficaram devendo determinados impostos, situação que não acontecerá mais, porque haverá, desde a compra do imóvel, uma comissão que fiscalizará trimestralmente, podendo fazê-lo mensalmente, e as financeiras vão fiscalizar a aplicação do dinheiro mensalmente.

Então, quando da falência de uma construtora, a dívida específica do patrimônio afetado vai ser muito pequena, se houver dívida, porque, na realidade, cada empreendimento terá contabilidade própria. Haverá uma única contabilidade para cada empreendimento.

Outro aspecto muito importante deste projeto: haverá mais dinheiro no mercado da construção civil, principalmente para a habitação de classe média. Por quê? Porque serão criadas as letras imobiliárias, as cédulas imobiliárias, com segurança. Se alguém emprestar dinheiro para um empreendimento seguro, logicamente vai haver mais dinheiro no mercado, maior concorrência entre os bancos e as financeiras, e os juros devem cair.

Outro dia, o Ministro Palocci estava nos dizendo, após a implantação da alienação fiduciária nos automóveis e nas cédulas específicas para os automóveis, o que aconteceu: estamos vendo que os automóveis estão sendo vendidos quase a juros zero. Isso poderá acontecer também no setor imobiliário, com as letras e as cédulas imobiliárias.

Também fizemos algumas modificações no projeto; mudamos, inclusive, o Código Civil. O Código Civil fala na hipoteca de 20 anos. Estamos aumentando para 30 anos. Por quê? Para facilitar o financiamento da casa própria. Após a falência da construtora, a comissão de representantes ficará encarregada de continuar a obra, mas também de pagar o débito existente. No meu substitutivo incluí o pagamento dos débitos tributários e previdenciários e também trabalhistas. Mas, infelizmente, na redação não consta a expressão "trabalhistas", e gostaria de acrescentá-la, Sr. Presidente.

A pedido da maioria dos Srs. Deputados, no acordo que fizemos, estamos retirando do projeto o art. 53.

O SR. CELSO RUSSOMANNO (PP-SP. Pela ordem. Sem revisão do orador.) – Deputado Ricardo Izar, gostaria de um esclarecimento de V.Exa.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) – Deputado Celso Russomanno, deixe S.Exa. terminar de apresentar o parecer.

O SR. CELSO RUSSOMANNO – Depois vou poder pedir esclarecimento?

O SR. RICARDO IZAR - V.Exa. vai poder pedir esclarecimentos.

O importante nesse projeto, em que alguns modificações foram feitas, é que atendi grande parte das emendas dos Srs. Deputados. Vinte foram acatadas. O projeto foi ampliado e aprimorado. Então, tudo que estava errado nos setores de habitação e de construção civil tentamos arrumar.

Logicamente, sofremos pressão de todos os lados, porque os interesses são muito grandes, começando pelos mutuários, o principal, bem como de suas associações. Fizemos duas audiências públicas. Ouvimos pessoas, sindicatos e associações.

Na realidade, o projeto inicial é de 1999. Posteriormente, houve uma medida provisória e, agora, este projeto. Então, isso foi discutido.

A regulamentação desse projeto é muito importante, porque o patrimônio de afetação já existia numa medida provisória que não entrava em detalhes, em minúcias. Então, de nada adiantou. Agora não. Agora, entra em detalhes de como vai funcionar na parte de financiamento, e assim por diante.

Realmente, trata-se de um projeto muito importante para a construção civil, especificamente para habitação.

Ouço com prazer o Deputado Celso Russomanno.

O SR. CELSO RUSSOMANNO (PP-SP. Sem revisão do orador.) - Deputado Ricardo Izar, a minha dúvida é a seguinte: V.Exa. afirmou há pouco que, no caso de falência, a comissão se reunirá para tocar a obra.

O SR. RICARDO IZAR - Isso.

O SR. CELSO RUSSOMANNO (PP-SP. Sem revisão do orador.) - Só que os mutuários ficarão responsáveis pela dívida da falência. Eles terão que pagar, em primeiro lugar, a dívida trabalhista, porque, se houver dívida trabalhista, quem vai pagar é o consumidor. Ora, ele já está pagando o imóvel, muitas vezes já terminou de pagá-lo, e vai pagar 2 vezes. Depois, vai pagar também as dívidas tributárias. Quer dizer, fica complicado para o consumidor.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) - Deputado Ricardo Izar, vou solicitar a V.Exa. que termine a apresentação do parecer e remeta-o à Mesa, para que possamos fazer a distribuição.

Terminou, Deputado Ricardo Izar?

O SR. CELSO RUSSOMANNO (PP-SP. Sem revisão do orador.) - S.Exa. já tinha terminado, Sr. Presidente. Estava apenas me dando um esclarecimento.

O SR. RICARDO IZAR (PTB-SP. Sem revisão do orador.) - Nobre Deputado, é o seguinte: o patrimônio da afetação é diferente. O patrimônio de afetação é blindado. E por quê? Porque a garantia é total. O que acontece? Seria um empreendimento de uma construtora, que terá contabilidade própria, mensalmente fiscalizada pelo financiador. O banco será obrigado a saber onde foi aplicado o dinheiro da obra. Portanto, isso não se misturará com o patrimônio da construtora; é completamente diferente. Suponhamos que essa construtora peça falência; o máximo que poderá acontecer será o atraso dos impostos em 1 mês.

Em primeiro lugar, a maior preocupação desse projeto é com o mutuário; segundo, garantia para todos, pois, havendo garantia, haverá dinheiro no mercado. Portanto, o mutuário está em primeiro lugar. Aliás, ouvimos por 2 vezes, em audiência pública, a Associação dos Mutuários da Encol e eles mostraram suas dificuldades, como conseguiram tocar a obra em uma cidade e em outra não. Então, começamos a procurar uma fórmula para que nunca mais isso acontecesse — e não acontecerá. Não há possibilidade de a construtora ter dívida por tempo maior do que 30 dias. O importante disso tudo é a garantia do mutuário. Entendo que esse projeto é perfeito nesse ponto.

O SR. CELSO RUSSOMANNO – V.Exa. colocou que a conta é individual, não é isso?

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) – Deputado Ricardo Izar, peço a V.Exa. que encerre a apresentação de seu parecer e o encaminhe à Mesa, a fim de que iniciemos a discussão. Há vários Deputados inscritos.

O SR. RICARDO IZAR - Sr. Presidente, Sras. e Srs. Deputados, em função do exposto, com relação ao Projeto de Lei nº 2.109, de 1999; ao Projeto de Lei nº 3.751, de 2000; ao Projeto de Lei nº 3.065, de 2004, bem como todas as emendas remanescentes apresentadas foram retiradas pelos autores as Emendas nºs 2, 32, 38, 47, 51, somos pela constitucionalidade, juridicidade e boa técnica legislativa de todas essas iniciativas, pela não-implicação da matéria em aumento ou diminuição da receita ou da despesa pública, não cabendo pronunciamento quanto à adequação financeira e orçamentária para todas essas iniciativas.

Quanto ao mérito, votamos pela rejeição das Emendas nºs 3, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 18, 22, 24, 28, 31, 33, 34, 35, 36, 37, 39, 40, 41, 42, 43, 45, 46, 48, 50, 53, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64 e 65. Somos pela aprovação dos Projetos de Leis nºs 2.109, 3.751 e 3.065 e das Emendas nºs 1, 4, 17, 19, 20, 21, 23, 25, 26, 27, 29, 30, 44, 49, 52, 54 e 66, na forma do terceiro substitutivo em anexo.

Sala das Comissões.

Deputado Ricardo Izar, Relator.

O SR. CELSO RUSSOMANNO - Sr. Presidente, peço a palavra pela ordem.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) - Tem V.Exa. a palavra.

O SR. CELSO RUSSOMANNO (PP-SP. Pela ordem. Sem revisão do orador.) - Sr. Presidente, como Líder, quero uma explicação final, para eu poder votar.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) – Deputado, há vários inscritos.

O SR. CELSO RUSSOMANNO – Eu sei, Sr. Presidente, V.Exa. havia-me concedido a palavra, eu estava-me explicando, mas V.Exa. me interrompeu.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) – Vamos ouvir os inscritos, Deputado.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) – Para falar contra a matéria concedo a palavra ao Deputado Antonio Carlos Mendes Thame.*(Pausa.)*.Abriu mão.

Deputado Luiz Carlos Hauly *(Pausa.)* Abriu mão.

Deputado José Thomaz Nonô *(Pausa.)* Abriu mão.

Deputado Ricardo Barros *(Pausa.)* Abriu mão.

Deputado Babá *(Pausa.)* Abriu mão.

Deputado Gilberto Nascimento *(Pausa.)*. Abriu mão.

Concedo a palavra ao Deputado Tarcisio Zimmermann.

O SR. TARCISIO ZIMMERMANN (PT-RS. Sem revisão do orador.) – Sr. Presidente, quero registar o extraordinário esforço de negociação que o Deputado Ricardo Izar proporcionou na construção desse relatório, que chega a este plenário substancialmente acordado. Certamente ainda será consolidado esse acordo mediante acolhimento do destaque de votação em separado que o Sr. Relator já se comprometeu a acatar.

Quero apenas registar a disposição do nosso Relator para o diálogo e o avanço que esse projeto representa em termos de consolidação de uma política de construção civil no País.

Muito obrigado, Sr. Presidente.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) – Concedo a palavra ao Deputado Professor Luizinho. *(Pausa.)*. Abriu mão.

Deputado Fernando Coruja *(Pausa.)*. Abriu mão.

Deputado Eduardo Valverde *(Pausa.)*. Abriu mão.

Deputado Neucimar Fraga *(Pausa.)*. Abriu mão.

Deputado Beto Albuquerque *(Pausa.)*. Abriu mão.

Deputado Paulo Bauer *(Pausa.)* . Abriu mão.

Deputado Durval Orlato. *(Pausa.)* . Abriu mão.

Deputado Eduardo Sciarra *(Pausa.)* . Abriu mão.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) – NÃO HAVENDO MAIS ORADORES INSCRITOS, DECLARO ENCERRADA A DISCUSSÃO.

O SR. MURILO ZAUITH - Sr. Presidente, peço a palavra pela ordem.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) – Tem V.Exa. a palavra.

O SR. MURILO ZAUITH (PFL-MS. Pela ordem. Sem revisão do orador.) – Sr. Presidente, Sras. e Srs. Deputados, vamos votar o projeto de lei que dispõe sobre a constituição do patrimônio de incorporações imobiliárias.

Em primeiro lugar quero agradecer ao Presidente desta Casa, que me honrou e me confiou a Presidência desta Comissão, e a todos os pares que constituíram esta Comissão Especial.

Apesar de esse projeto estar em regime de urgência urgentíssima, o Presidente da Casa nos proporcionou fazer várias reuniões para que pudéssemos discutir o projeto. Fizemos mais de 7 reuniões com todos os integrantes da Comissão, que podiam levar suas idéias e participação.

Parabenizo o Relator, Deputado Ricardo Izar, que teve sensibilidade de absorver toda essa discussão, sempre aberto à discussões, sempre aberto a todos os setores que fazem parte dessa mudança que vamos ter no País sobre o financiamento e incorporações imobiliárias.

Esse projeto vai fazer com que, no momento em que a empresa incorporar o imóvel, o patrimônio incorporado não será afetado pelo patrimônio da própria empresa. A cada 3 meses, os adquirentes de imóveis poderão e deverão ter o balanço do imóvel que eles estão adquirindo na planta. A obra não afeta o patrimônio da empresa e este não afeta a obra. Isso dá mais segurança às pessoas que sonham em ter sua casa própria, que pegam dinheiro da sua poupança e investem num imóvel que ainda está na planta, sem saber o que pode ocorrer amanhã. Com esse projeto, os adquirentes de imóvel na planta vão ter segurança, vão poder formar uma comissão de no mínimo 3 participantes e a cada 3 meses a incorporadora será obrigada a apresentar o balanço daquela obra, com os encargos recolhidos, com o material consumido na obra pago. Assim, eles vão poder acompanhar todo o ritmo da obra. Isso é muito importante.

O Governo, para incentivar essas incorporações, pegou todos os encargos federais, impostos, contribuições e juntou num só valor. A obra vai recolher somente 7%. Isso é para incentivar e fazer com que fique separado da empresa esses encargos.

Esse projeto é um grande avanço. O projeto tem o apoio de toda Comissão que pôde participar das discussões. Tenho certeza de que os nobres pares poderão votar para que possamos fazer com que este setor desenvolva no País.

Muito obrigado.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) – Concedo a palavra, para oferecer parecer às emendas de Plenário pela Comissão Especial, ao nobre Deputado Ricardo Izar.

O SR. RICARDO IZAR (PTB-SP. Para emitir parecer. Sem revisão do orador.) – Sr. Presidente, a emenda do Deputado José Thomaz Nonô já foi acolhida no nosso substitutivo. Então, logicamente, somos contrários a ela.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) – O parecer é pela rejeição de todas?

O SR. RICARDO IZAR – De todas as emendas, Sr. Presidente.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) – Deputado B. Sá, há um requerimento do PPS que solicita, nos termos regimentais, preferência para votação do Projeto de Lei nº 3.065-A, de 2004, do Poder Executivo.

O PPS mantém ou retira este requerimento?

O SR. B. SÁ (PPS-PI. Pela ordem. Sem revisão do orador.) – Sr. Presidente, o PPS retira o requerimento.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) – Concedo a palavra, para encaminhar contrariamente à matéria, ao nobre Deputado Antonio Carlos Mendes Thame. *(Pausa.)*

Com a palavra o nobre Deputado Luiz Carlos Hauly. *(Pausa.)*

Com a palavra o nobre Deputado Ricarbo Barros. *(Pausa.)*

Com a palavra o nobre Deputado Babá. *(Pausa.)*

Com a palavra o nobre Deputado Carlos Willian. *(Pausa.)*

Todos estes abrem mão de se pronunciarem.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) – Para encaminhar a favor da matéria, concedo a palavra ao Deputado Professor Luizinho. *(Pausa.)*

Com a palavra o nobre Deputado Fernando Coruja. *(Pausa.)*

Com a palavra o nobre Deputado Beto Albuquerque. *(Pausa.)*

Com a palavra o nobre Deputado Eduardo Valverde. *(Pausa.)*

Com a palavra o nobre Deputado Tarcisio Zimmermann. *(Pausa.)*

Todos estes abrem mão de se pronunciarem.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) – Para encaminhar, concedo a palavra ao nobre Deputado Paulo Bauer, que falará a favor da matéria.

O SR. PAULO BAUER (PFL-SC. Sem revisão do orador.) – Sr. Presidente, apenas desejo ocupar a tribuna para dar tempo ao Relator, ao Deputado Tarcisio Zimmermann e aos demais companheiros para esclarecerem a questão relacionada à emenda de Plenário apresentada nesta sessão acerca desta matéria.

Na tarde de hoje, ouvindo várias Lideranças e companheiros Deputados a respeito do assunto, entendemos que este projeto é, sem dúvida nenhuma, positivo e bom, pois ativará a construção civil no Brasil e fará com que muito brasileiros tenham sua propriedade, por meio de uma metodologia moderna de financiamento. Certamente também permitirá que os juros baixem e, efetivamente, as pessoas no Brasil irão ter novas oportunidades de emprego, pois a construção civil oferece essa oportunidade, num curtíssimo prazo.

No projeto discutido amplamente, conforme apresentado pelo Relator, Deputado Ricardo Izar, o objetivo é assegurar que as pessoas possam, por meio deste mecanismo, alcançar a propriedade de um imóvel residencial. Este projeto, certamente, deverá contemplar a segurança jurídica de quem participa do negócio. Refiro-me à segurança jurídica da incorporadora, do comprador e do banco ou da instituição que financiar o imóvel.

Portanto, queremos que essa segurança seja contemplada. O projeto permite que, por meio do contrato particular, seja feita a compra do imóvel. Obviamente, o

contrato particular evita que a pessoa tenha de cumprir todo o ritual do registro público de imóveis, que é hoje adotado nas transações imobiliárias.

Ouvindo todos os setores envolvidos, entendemos que esta emenda de plenário pode ser aprovada. Não podemos permitir que, no Brasil, continue a existir o contrato de gaveta. Não podemos permitir que pessoas comprem imóveis e, para registrá-los e legalizar sua propriedade, tenham de percorrer um longo caminho, encontrando relacionadas, nesse processo, até mesmo pessoas que já não estão vivas, por meio de vários e sucessivos contratos particulares.

Precisamos dar consistência e garantia jurídica ao comprador do imóvel. Temos de acabar com a sonegação que existe neste País. Certamente, neste plenário, muitos dos que aqui se encontram já viveram o drama de possuírem um imóvel e não poderem atestar a sua propriedade, porque foram iludidos por algum comerciante de imóveis, incorporador ou imobiliária. Muitas pessoas fazem o financiamento bancário e, a partir dele, acabam vendendo o imóvel para terceiros. E esse terceiro paga as prestação ao banco como se o titular da dívida estivesse promovendo a quitação.

Esse procedimento precisa ser eliminado da vida fiscal e tributária do País, Sr. Presidente. Ele é lesivo ao cofre público porque permite que contratos sejam feitos com valores subestimados ou superestimados. Precisamos, sim, manter o contrato particular vigente, mas apenas enquanto o financiamento estiver em curso, ou seja, durante o prazo do financiamento. Depois, faz-se a escritura, o registro público e então o imóvel segue os ditames da lei.

Por isso, a nossa emenda é apresentada em plenário e esperamos seja aprovada pela maioria das Sras. e Srs. Deputados.

O SR. JOSÉ CARLOS ALELUIA – Sr. Presidente, peço a palavra pela ordem.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) – Tem V.Exa. a palavra.

O SR. JOSÉ CARLOS ALELUIA (PFL-BA. Pela ordem. Sem revisão do orador.) – Sr. Presidente, aproveito a oportunidade para fazer um breve esclarecimento sobre o que estamos votando.

Um dos grandes problemas do Brasil é não haver um sistema de crédito imobiliário que assegure a possibilidade de se comprar o imóvel a um juro razoável. É evidente que esse sistema carece de muitas dificuldades, inclusive as taxas básicas de juros são altas.

Mas não é esse o problema essencial. O Brasil, como um todo, tem necessidade de aumentar a segurança jurídica das transações e esse projeto tem essa finalidade, aumentando o crédito imobiliário, possibilitando o acesso das pessoas à aquisição do imóvel e reduzindo o *spread* bancário destinado a cobrir os riscos decorrentes da inadimplências não cobertas com presteza pelas decisões judiciais.

É fundamental que, neste caso, o Judiciário se prepare para analisar uma nova filosofia, a da alienação fiduciária.

Nós, do PFL, estamos plenamente de acordo com a filosofia, porque entendemos que, em se tratando de crédito imobiliário, créditos que têm de ser dados em valores iniciais muito altos e em prazos muito longos, os juros têm um papel decisivo. Portanto, há que se dar segurança tanto ao adquirente quanto aos responsáveis pela disponibilização de crédito.

Tenho apenas uma dúvida — gostaria que o Sr. Relator me ajudasse — quando estabelece, não só para esses casos, mas para os casos de aval em geral, a dispensa da concordância do cônjuge. Entendo que isso é uma ameaça ao patrimônio da família, na medida em que a mulher é meeira do bem da família.

Portanto, gostaria que o Sr. Relator nos esclarecesse, para preservar a unidade da família, o direito da mulher e também do homem. Temos um destaque nesse assunto.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) - Em votação o substitutivo oferecido pelo Relator designado em plenário pela Comissão Especial, ressalvados os destaques.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) - Os Srs. Deputados que o aprovam permaneçam como se encontram. *(Pausa.)*

APROVADO.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) - Em votação as Emendas de Plenário de nºs 67 a 71 com parecer contrário, ressalvados os destaques.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) - Os Srs. Deputados que as aprovam permaneçam como se encontram. *(Pausa.)*

REJEITADAS.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) – Em votação destaque do nobre Líder do PFL, Deputado José Carlos Aleluia, para votação em separado da Emenda nº 10 apresentada ao PL nº 3.065, apensado ao PL nº 2.109, de 1999.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) - Para encaminhar a favor, concedo a palavra a nobre Deputada Katia Abreu.

A SRA. KÁTIA ABREU (PFL-TO. Sem revisão da oradora.) – Sr. Presidente, Sras. e Srs. Deputados, no novo Código Civil, que aprovamos em 2002, inserimos importante conquista para proteção das mulheres, da família e de seu patrimônio: o cônjuge não pode garantir débitos de terceiros mediante o comprometimento do patrimônio do casal e dos filhos. Exige-se consentimento expresso do cônjuge para prestação de aval ou fiança. Para nossa surpresa, o Relator excluiu a necessidade da assinatura do cônjuge para o caso de aval; manteve apenas a situação da fiança. Isso quer dizer que, com relação à aval em nota promissória, letra de câmbio, duplicata, não há necessidade mais da assinatura do cônjuge.

Queremos revogar essa situação e retornar à condição do Código Civil aprovado em 2002, mantendo a necessidade da assinatura de ambos para a questão também do aval.

Muitas vezes, essa situação compromete o patrimônio da família, que está submetido ao regime de comunhão de bens parcial ou universal.

Portanto, pela família, pela garantia do patrimônio, pelas mulheres, pedimos que se mantenha também a condição da assinatura do cônjuge em caso de aval.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) - Em votação o destaque de bancada.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) - Os Srs. Deputados que a aprovam permaneçam como se encontram. *(Pausa.)*

APROVADA.

O SR. ANTONIO CARLOS MENDES THAME - Sr. Presidente, peço a palavra pela ordem.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) - Tem V.Exa. a palavra.

DISCURSO DO SR. DEPUTADO ANTONIO CARLOS MENDES THAME QUE, ENTREGUE À REVISÃO DO ORADOR, SERÁ POSTERIORMENTE PUBLICADO.

O SR. CELSO RUSSOMANNO – Sr. Presidente, peço a palavra pela ordem.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) – Tem V.Exa. a palavra.

O SR. CELSO RUSSOMANNO (PP-SP. Pela ordem. Sem revisão do orador.) – Sr. Presidente, na verdade, seriam dois registros para uma mesma escritura. Isso apenaria o consumidor.

Essa é a questão que está sendo apresentada.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) – Concedo a palavra ao Sr. Relator, Deputado Ricardo Izar.

O SR. RICARDO IZAR (PTB-SP. Sem revisão do orador.) – Informo ao nobre Deputado que o projeto enviado pelo Governo diz "instrumento particular". O instrumento particular, para dar uma garantia ao mutuário, a incorporadora, ou a construtora, ou o próprio mutuário, averba no registro para ter um valor total e garantia total.

Alguns Deputados estavam querendo que tudo se fizesse por escritura pública. Não podemos atender.

E o Superior Tribunal de Justiça, recentemente, na questão do contrato de gaveta, deu ganho de causa a uma pessoa, transformando o contrato de gaveta no mesmo valor de escritura pública.

Quando se fala em averbação no registro de imóvel, é para garantir o mutuário. Ele tem um prazo para levar. Se não puder levar, a própria construtora encaminha para o registro.

Isso é importante em termos de segurança para o mutuário. Foi a coisa mais importante que fizemos em termos de segurança. Não há outra maneira. Inclusive para reduzir os custos do mutuário, estamos colocando um artigo proibindo as imobiliárias, as construtoras e os bancos de cobrar taxa de contrato.

Isso é muito importante também em termos de despesa.

O SR. CELSO RUSSOMANNO - Qual é o custo da averbação?

O SR. RICARDO IZAR - O custo de averbação é muito pequeno. Em cada Estado é um preço.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) – Em votação destaque da bancada do PT solicitando votação em separado do art. 4º do texto original, substituindo o art. 4º do substitutivo do projeto de lei.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) - Concedo a palavra ao nobre Deputado Durval Orlato para encaminhar.

O SR. DURVAL ORLATO (PT-SP. Sem revisão do orador.) - Sr. Presidente, Sras. e Srs. Deputados, estamos tentando alertar o Deputado Ricardo Izar sobre os últimos ajustes. Portanto, queremos só fazer um ajuste de redação por causa das versões apresentadas durante todo o dia.

Peço a todos a aprovação desse DVS.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) – Em votação.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) – Os Srs. Deputados que o aprovam permaneçam como se encontram. (*Pausa.)*

APROVADO.

O SR. TARCISIO ZIMMERMANN - Sr. Presidente, peço a palavra pela ordem.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) - Tem V.Exa. a palavra.

O SR. TARCISIO ZIMMERMANN (PT-RS. Pela ordem. Sem revisão do orador.) - Sr. Presidente, no debate com o Relator, fizemos um acordo no sentido de reinserir no art. 9º a garantia de que também os créditos trabalhistas seriam pagos num prazo de 1 ano, da mesma forma que os tributários e previdenciários. O Relator informou-nos que esqueceu de incluir esse detalhe no art. 9º.

O SR. RICARDO IZAR (PTB-SP. Pela ordem. Sem revisão do orador.) – Nobre Deputado, no começo do meu pronunciamento, disse que houve um erro de redação e que já coloquei no texto o débito trabalhista.

O SR. TARCISIO ZIMMERMANN – Obrigado, Sr. Relator. A informação que me chegou é que isso não estaria no relatório.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) – Deputado Ricardo Izar, o art. 9º oferecido à Mesa está escrito assim:

"Art. 9º Pede eficácia deliberação pela continuação da obra a que se refere o § 1º do art. 31, bem como os efeitos do regime de afetação instituído por essa lei, caso não se verifique o pagamento de obrigações tributárias e previdenciárias, vinculadas ao respectivo patrimônio de afetação, cujos fatos geradores tenham ocorrido até a data da decretação da falência ou insolvência, as quais deverão ser pagas pelo adquirente até 1 ano daquela

deliberação ou até a data da concessão do habite-se se esta ocorrer em prazo inferior."

Pergunto se é exatamente isso.

O SR. RICARDO IZAR (PTB-SP. Sem revisão do orador.) – São as obrigações tributárias, previdenciárias e trabalhistas.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) – As obrigações trabalhistas não estão inseridas, e é para inserir?

O SR. RICARDO IZAR – Exatamente.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) – Entenda-se essa inserção como de concordância de todas as Lideranças.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) – Em votação.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) – Os Srs. Deputados que o aprovam permaneçam como se encontram. *(Pausa.)*

APROVADO.

O SR. CELSO RUSSOMANNO – Sr. Presidente, peço a palavra pela ordem.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) – Tem V.Exa. a palavra.

O SR. CELSO RUSSOMANNO (PP-SP. Pela ordem. Sem revisão do orador.) – Sr. Presidente, o Partido Progressista é contra. Não podemos admitir que o consumidor pague a conta. O que está acontecendo aqui, e todas as pessoas precisam ficar sabendo, é que o consumidor está pagando a conta quando a empresa falir. Estamos votamos mais uma vez contra o mutuário. Isso não pode ser feito.

Se foi esquecido, que não fique no texto. Não é possível. Já se está pagando o tributário, a dívida, e agora vai pagar a trabalhista também. A empresa não paga nada?

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) – Deputado Celso Russomanno, se não há consenso, não integrará o texto, infelizmente, a palavra acordada, porque o texto já está aprovado.

O SR. CARLOS WILLIAN – Sr. Presidente, peço a palavra pela ordem.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) – Tem V.Exa. a palavra.

O SR. CARLOS WILLIAN (PSC-MG. Pela ordem. Sem revisão do orador.) – Sr. Presidente, V.Exa. leu no texto as obrigações tributárias, previdenciárias vinculadas, e não leu as trabalhistas. Ficaram de fora as obrigações trabalhistas?

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) – Exatamente.

O parecer enviado à Mesa pelo Deputado Ricardo Izar não consta a expressão "e trabalhista", e o Deputado Tarcisio Zimmermann havia acordado com o Relator que constaria a palavra "trabalhista". Ocorre que o texto já foi aprovado. Para inserir a palavra "e trabalhista", precisa da concordância de todos os partidos. O PT não concorda exatamente por isso. Então, fica fora a palavra "trabalhista".

O SR. TARCISIO ZIMMERMANN (PT-RS. Pela ordem. Sem revisão do orador.) – Mas o Sr. Relator informou que verbalmente já havia incluído ...

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) – Sim, Deputado Tarcisio, mas o que foi votado pelo Plenário foi o que foi enviado para a Mesa. Infelizmente, na Mesa não constava isso.

O SR. SANDRO MABEL - Sr. Presidente, peço a palavra pela ordem.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) - Tem V.Exa. a palavra.

O SR. SANDRO MABEL (Bloco/PL-GO. Pela ordem. Sem revisão do orador.) - Sr. Presidente, apesar de a matéria já ter sido discutida com o nobre Relator, está havendo equívoco quando não se prevê um texto, uma redação, uma emenda de plenário. O fato de se passar escritura pública é possível se o imóvel não estiver vinculado ao Sistema Financeiro. Portanto, entendemos que, quando o Sistema Financeiro estiver junto, existe garantia para não ocorrerem fraudes contra o consumidor. Quando não houver, a incorporação é feita e veremos casos como o da ENCOL e outros, Sr. Presidente.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) – Deputado Sandro Mabel, a observação de V.Exa. é procedente, mas intempestiva, porque a matéria já foi votada, assim como a observação do Deputado Tarcisio Zimmermann.

O SR. SANDRO MABEL – Sr. Presidente, estamos da mesma forma pedindo um acordo.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) – Não dá, Deputado.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) – Destaque da bancada do PFL solicitando destaque para votação em separado da Emenda nº 7, apresentada ao Projeto de Lei nº 2.004.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) – Em votação a emenda.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) – Aqueles que forem favoráveis permaneçam como se encontram. *(Pausa.)*

REJEITADA.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) - Há sobre a mesa e vou submeter a votos a seguinte

REDAÇÃO FINAL:

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) - Os Srs. Deputados que a aprovam permaneçam como se encontram. *(Pausa.)*

APROVADA.

A matéria vai ao Senado Federal.

O SR. BETO ALBUQUERQUE - Sr. Presidente, pela ordem.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) – Tem V.Exa. a palavra.

O SR. BETO ALBUQUERQUE (PSB-RS. Pela ordem. Sem revisão do orador.) – Sr. Presidente, apelo a V.Exa. para que votemos a urgência do Projeto de Lei nº 3.443, que cria a Agência Brasileira de Desenvolvimento Industrial. Trata-se de projeto fundamental para alicerçar a política industrial que todos esperamos, e, aliás, estava no rol das votações.

Então, solicito que votemos a urgência da matéria.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) – Matéria sobre a Mesa, que se refere àquela urgência não aprovada na sessão anterior. Há concordância do Plenário?

Votação à urgência do projeto que cria a Agência Brasileira de Desenvolvimento Industrial.

O SR. ANTONIO CARLOS MENDES THAME - Sr. Presidente, pela ordem.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) – Tem V.Exa. a palavra.

O SR. ANTONIO CARLOS MENDES THAME (PSDB-SP. Sem revisão do orador.) – Sr. Presidente, qual o assunto?

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) – A que cria a Agência Brasileira de Desenvolvimento Industrial.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) – Em votação o projeto.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) - Os que forem favoráveis permaneçam como se encontram. *(Pausa.)*

APROVADO.

A SRA. DRA. CLAIR - Sr. Presidente, peço a palavra pela ordem.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) – Tem V.Exa. a palavra.

A SRA. DRA. CLAIR (PT-PR. Pela ordem. Sem revisão da oradora.) – Sr. Presidente, solicito a V.Exa. que também coloque em votação o regime de urgência do Projeto de Lei nº 3.728, de 2004, pois há concordância dos Líderes.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) – Deputada Dra. Clair, primeiro é este item da pauta.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) –

Discussão, em turno único, do Projeto de Lei nº 3.476, de 2004, que dispõe sobre incentivos à inovação e à pesquisa científica e tecnológica no ambiente produtivo, e dá outras providências.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) – Sobre a Mesa requerimento do nobre Líder do PFL, Deputado José Carlos Aleluia, solicitando a retirada de pauta.

O SR. MURILO ZAUITH - Sr. Presidente, peço a palavra pela ordem.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) – Tem V.Exa. a palavra.

O SR. MURILO ZAUITH (PFL-MS. Pela ordem. Sem revisão do orador.) – Sr. Presidente, peço a V.Exa. que aguarde o Líder do PFL, que já está a caminho do plenário, para que S.Exa. confirme essa retirada.

O SR. SANDRO MABEL - Sr. Presidente, peço a palavra para uma Comunicação de Liderança.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) - Concedo a palavra ao nobre Deputado Sandro Mabel, para uma Comunicação de Liderança, pelo PL.

O SR. SANDRO MABEL (Bloco/PL-GO. Como Líder. Sem revisão do orador.) - Sr. Presidente, estamos votando matérias importantes e essenciais para o País. Quando existe dúvida no relatório, que chegam até quentes às nossas mãos, apesar de sermos do Governo, queremos votar certo.

Cumprimento o Deputado Ricardo Izar, o trabalho é grande, mas é um absurdo contra o consumidor deixarmos abertos esses contratos sem passar por cartório, quando não há instituição financeira junto, porque vamos criar muitas incorporadoras. Existem pessoas direitas, mas também há muitos bandidos que vendem contrato para um, vende o prédio para outro, e aí acontece uma explosão como a ENCOL, caso que não se prevê no projeto.

Agora, aprova-se um texto e se diz que ele é que entrará. Na hora de votar, aparece um texto que ninguém viu. Quando às emendas de plenário, passam por cima delas sem discussão.

Sr. Presidente, para votar desse jeito, podemos votar, mas quando surge uma dúvida grande, deve-se parar quando houver emenda. Concordo, mas estamos fazendo neste caso particular uma ação que poderia melhorar a segurança do consumidor, que gasta 70, 80, 100 mil reais num imóvel para depois não recebê-lo.

Sr. Presidente, deveríamos dar atenção a esse tipo de matéria como a outras que entrarão, a fim de não votá-las sem a menor condição.

Sr. Presidente, fui ao gabinete de V.Exa. e expliquei essa questão, que foi acordada, mas depois chega o relatório — ainda não o vi o — votarmos e passarmos por cima do resto.

Sr. Presidente, deixo registrado meu protesto em relação à forma como foi votado o relatório, sobretudo essa emenda, que é contra o consumidor.

As incorporadoras e construtoras precisam... foi ajustado um texto que, segundo o Presidente que as representa, é bom, protege os 2 lados, mas não podemos deixar o consumidor solto para fazer quantos contratos particulares queira.

Não é certo, isso também é sonegação. A pessoa faz um contrato de gaveta, deixa guardado, não declara no Imposto de Renda, não recolhe o tributo. Temos de ter cuidado com isso.

Obrigado.

O SR. TARCISIO ZIMMERMANN - Sr. Presidente, peço a palavra pela ordem.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) - Tem V.Exa. a palavra.

O SR. TARCISIO ZIMMERMANN (PT-RS. Pela ordem. Sem revisão do orador.) - Sr. Presidente, quero também registrar minha tristeza. Alguns aspectos deste texto, que precisariam de correção, e não apenas o trabalhista, acabaram não sendo acatados na pressa. Não nos permitiram fazer interveniência de forma a melhorar o relatório. Ele novamente deverá retornar do Senado Federal para a Câmara dos Deputados, e obviamente a pressa acabará sendo inimiga da perfeição e do resultado que gostaríamos de obter.

Lamento que o esforço de diálogo, de negociação feito com o Relator, que saudei, mas retiro a saudação, não tenha sido acatado nem honrado neste plenário.

Muito obrigado.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) – Requerimento sobre a mesa do nobre Líder do PFL, Deputado José Carlos Aleluia, que solicita a retirada de pauta do PL nº 3.476.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) - Para encaminhar, concedo a palavra ao nobre Deputado José Carlos Aleluia, que falará a favor da matéria.

O SR. JOSÉ CARLOS ALELUIA (PFL-BA. Sem revisão do orador.) – Sr. Presidente, Sras. e Srs. Deputados, em primeiro lugar, registro o trabalho paciente, cuidadoso e competente do Deputado Zarattini. Registro também a participação do Ministro de Ciência e Tecnologia, um jovem Deputado do Estado do Presidente Inocêncio Oliveira, que por várias vezes interagiu não só com a base do Governo, mas com a Oposição, em prol da aprovação desse projeto.

Acreditamos piamente que investir em tecnologia e educação são fundamentos importantes para que o País possa retomar o desenvolvimento e ser competitivo. Portanto, esse projeto é relevante, encurta o caminho entre a universidade e a empresa.

Apresentamos requerimento de retirada de pauta para ensejar o diálogo com S.Exa. o Relator em 2 pontos fundamentais. Um deles refere-se à decisão tomada nos últimos dias de junho pelo Supremo Tribunal Federal. O Ministro Marco Aurélio decidiu ser inconstitucional lei aprovada pela Câmara e pelo Senado e sancionada pelo Sr. Presidente da República que autorizava a contratação temporária para serviços permanentes no Conselho de Direito Econômico. S.Exa. entende, e nós também entendemos - naquela oportunidade votamos contra -, que não cabe contratação temporária para serviços permanentes. A contratação tem de ser mediante concurso público.

Uma das nossas emendas tem o intuito de suprimir a contratação sem concurso, a contratação temporária para docentes. A segunda é uma indagação no que se refere à venda de tecnologia pelas instituições públicas. No meu entendimento haveria competição - e refiro-me ao art. 6º, Deputado Zarattini -, em bases distintas com a produção de tecnologia por institutos que não têm isenção de imposto.

Tenho certeza em relação à primeira e algumas dúvidas quanto à segunda.

O Sr. João Paulo Cunha, Presidente, deixa a cadeira da presidência, que é ocupada pelo Sr. Inocêncio Oliveira, 1º Vice-Presidente.

O SR. CELSO RUSSOMANNO - Sr. Presidente, peço a palavra pela ordem.

O SR. PRESIDENTE (Inocêncio Oliveira) - Tem V.Exa. a palavra.

O SR. CELSO RUSSOMANNO (PP-SP. Pela ordem. Sem revisão do orador.) - Sr. Presidente, desejo apenas saber se V.Exa. decidiu se votaremos a PEC hoje ou vamos votá-la amanhã?

O SR. PRESIDENTE (Inocêncio Oliveira) – Assim que o Presidente João Paulo Cunha chegar dará uma decisão.

A meu ver, S.Exa. deve dividir a responsabilidade com o Plenário.

Se alguém estiver ciente de que há 409 Srs. Deputados, em plenário, está muito enganado. Agora deve haver pouco mais de 300 Parlamentares. Se o Plenário resolver votar, colocaremos em votação. Senão, amanhã, às 9h, poderemos convocar sessão extraordinária, considerando-se a PEC paralela como a primeira a ser votada, já que é a menos polêmica, possui menos atritos, menos divergência. E, em seguida, votaríamos a outra PEC.

O SR. MIRO TEIXEIRA - Sr. Presidente, peço a palavra pela ordem.

O SR. PRESIDENTE (Inocêncio Oliveira) - Tem V.Exa. a palavra.

O SR. MIRO TEIXEIRA (PPS-RJ. Pela ordem. Sem revisão do orador.) - Sr. Presidente, V.Exa. disse muito bem: o Presidente João Paulo Cunha vai dividir a responsabilidade com o Plenário. Agora, imagino que, de qualquer maneira, devemos permitir que o nobre Relator leia o seu parecer.

O SR. PRESIDENTE (Inocêncio Oliveira) – De acordo.

O SR. MIRO TEIXEIRA – Pelo menos isso. Para que fique consolidado o texto que merecerá o debate entre todos nós, que poderá ocorrer hoje ou amanhã.

O SR. POMPEO DE MATTOS - Sr. Presidente, peço a palavra pela ordem.

O SR. PRESIDENTE (Inocêncio Oliveira) - Tem V.Exa. a palavra.

O SR. POMPEO DE MATTOS (PDT-RS. Pela ordem. Sem revisão do orador.) - Sr. Presidente, só desejo reafirmar, até para que não haja despropósito de nossa parte, que havíamos advertido inicialmente que a sessão chegaria a este ponto. Na verdade, deveria ter sido convocada outra sessão extraordinária exatamente para votar a PEC.

O PDT advertiu no começo desta sessão que após a votação dos projetos, obviamente não haveria *quorum* para votar a PEC. Tenho certeza de que isso ocorrerá, caso ela seja colocada em pauta. Chegamos a um impasse. Talvez seja inadequado votar a PEC agora do que deixar para outra hora, porque "pior a emenda do que o soneto".

Estávamos certos ao fazer tal previsão. Se tivéssemos, de forma precavida e responsável, convocado sessão extraordinária para votar a PEC antes desse projeto

de lei, teríamos logrado êxito em nosso intento. Por isso, lamentavelmente, a matéria vai ficar prejudicada.

O SR. JOSÉ CARLOS ALELUIA - Sr. Presidente, peço a palavra para uma questão de ordem.

O SR. PRESIDENTE (Inocêncio Oliveira) - Tem V.Exa. a palavra.

O SR. JOSÉ CARLOS ALELUIA (PFL-BA. Pela ordem. Sem revisão do orador.) - Sr. Presidente, se V.Exa. concordar, poderemos sustar o requerimento para o Relator se manifestar sobre as observações que fizemos. Em seguida, poderei decidir sobre a retirada do requerimento. Acredito que ganharemos muito tempo.

O SR. PRESIDENTE (Inocêncio Oliveira) – A Presidência atenderá a V.Exa.

O SR. PRESIDENTE (Inocêncio Oliveira) - Concedo a palavra, para oferecer parecer ao projeto de lei, ao Sr. Deputado Zarattini.

O SR. ZARATTINI (PT-SP. Para emitir parecer. Sem revisão do orador.) - Sr. Presidente, Sras. e Srs. Deputados, inicialmente, refiro-me à importância desse projeto, por meio do qual pretendemos fundamentalmente inserir o Brasil no contexto mundial.

Realmente, a competitividade de nossos produtos industriais no exterior ainda é deficiente, principalmente na indústria de ponta, definida na nova política industrial e tecnológica de comércio exterior pelo atual Governo. Nos últimos 25 anos, o País produziu baixo número de patentes, evidenciando estagnação nesse campo.

Isso acontece paradoxalmente diante de dois fenômenos: primeiro, a universidade possui centros de excelência, com a formação anual de mais de 5 mil doutores. Contudo, como falta esse valorosíssimo contingente nas empresas,

pretendemos levar essa inovação até elas; segundo, devemos focalizar na empresa a inovação em torno dessa nova política industrial e de comércio exterior que, enfatizo, não é só de responsabilidade do Governo, mas também do Estado. Cabe a eles desenvolver, por exemplo, *software*, semicondutores, bens de capital, fármacos e medicamentos essenciais para a Nação.

Foram convocados a comparecer à Comissão Especial de Inovações Tecnológicas o Dr. Ozires Silva e mais 30 representantes de universidades, de entidades empresariais, da EMBRAPA, da PETROBRAS, da FIOCRUZ e de empresas e associações privadas.

E um dos pontos fulcrais da discussão na comissão foi exatamente o artigo abordado pelo Deputado José Carlos Aleluia. Vamos conceder licença ao pesquisador público para que ele possa constituir empresa de base tecnológica e cooperar com ela. Também temos por objetivo fazer com que os laboratórios oficiais sejam compartilhados com a pequena e média empresa.

Nesse sentido, apelo para S.Exa. a fim de que possamos votar agora esse parecer, que é exatamente o inverso das emendas do ilustre Deputado Onyx Lorenzoni.

Os Deputados Onyx Lorenzoni e José Carlos Aleluia levantam, neste momento, questão no seguinte teor: de fato, a contratação temporária para substituir o pesquisador que saiu da universidade, de um instituto do Governo, que é um órgão público, para trabalhar na atividade privada, fazer a inovação na empresa, necessita um substituto. Sobre esse tipo contratação a Constituição estabelece que deve ser de relevante interesse nacional e coletivo.

Na atual situação, em que nosso País precisa dar um grande salto na industrialização, por que essa questão não é e não deve ser considerada de relevante interesse nacional e coletivo?

Daí por que não acatamos a emenda do Deputado Onyx Lorenzoni, apesar de existirem outros pareceres — admitimos isso com muita humildade, Deputado José Carlos Aleluia, e temos ciência da decisão do contrato temporário pelo STF em relação ao CADE. Com tranqüilidade e humildade, acreditamos que são dois casos diferentes. A inovação realmente é de suma importância para que o Brasil saia do subdesenvolvimento.

Quanto à outra questão que o Deputado levantou, sobre o art. 8º, acatamos a sugestão de outro partido da Oposição da Casa, o PSDB, com inestimável ajuda dos expoentes desse partido no que se refere à tecnologia, os Deputados Julio Semeghini e Zenaldo Coutinho.

Aliás, negociamos com o Deputado Zenaldo Coutinho. A essência desse projeto foi a negociação. Não temos nenhuma dificuldade de dizer que seguimos o pensamento do Presidente Lula de negociar e negociar. Estamos fazendo algo que mesmo S.Exa. não reconheceu, mas tenho certeza de que, com a aprovação do nosso substitutivo, este Plenário reconhecerá. Negociamos em tempo de eleição e essa negociação dará certo.

Então, observem ilustres Deputados, caro Líder José Carlos Aleluia, acatamos a sugestão dos Deputados Julio Semeghini e Zenaldo Coutinho, ambos do PSDB, no que se refere ao art. 8.º. Ou seja, que seja facultado às ICTs, às universidades, aos institutos de pesquisas prestar a instituições públicas ou privadas serviços compatíveis com os objetivos dessa lei nas atividades voltadas à inovação

e à pesquisa científica, tecnológica no ambiente produtivo. Acatamos essa sugestão, e creio que essa é uma questão muito importante para levarmos à frente.

Por fim, quero me referir à contribuição inestimável que deram os Ministros de Ciência e Tecnologia e de Indústria e Comércio, bem como assessores e consultores da Casa Civil e do Ministério da Fazenda, para que introduzíssemos no projeto, acolhendo inúmeras sugestões, em especial uma emenda parcial do Deputado Renato Casagrande, tratamento preferencial, como diretriz na aquisição de bens e serviços pelo Poder Público, às empresas que invistam em pesquisa e desenvolvimento de tecnologias no País.

Esse é o "buy brazilian act" para a inovação. Diferentemente do Buy American Act, aqui as empresas podem ser nacionais ou multinacionais; a exigência é que só façam pesquisa aqui.

Também introduzimos no projeto uma reivindicação do PFL, Deputado José Carlos Aleluia, que não saiu do seu partido, mas da indústria, do PSDB e de toda a base do Governo: que a União fomentará a inovação das empresas mediante concessão de incentivos fiscais com relação à inovação, e ao Congresso Nacional deverá ser enviado, em 120 dias, contados da publicação dessa lei, um projeto normatizando o novo regime fiscal para as empresas industriais e para a inovação.

Votamos pela adequação financeira e orçamentária; a juridicidade, a constitucionalidade e a boa técnica legislativa do projeto e das emendas a ele apresentadas, com exceção de uma emenda, a de n.º 18, flagrantemente inconstitucional.

No mérito, votamos pela aprovação do projeto e das Emendas n.ºs 8, 9, 11, 14 e 22, na forma do substitutivo, e pela rejeição das Emendas n.ºs 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 10, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 21 e 22.

Sr. Presidente, Sras. e Srs. Deputados, restaria por final somente fazer o agradecimento à excelente consultoria desta Casa que, nas pessoas da Dra. Walkyria Tavares, do Dr. Alexandre de Brito Nobre e do Dr. Jerônimo Guedes, nos deram valiosíssima contribuição para elaborar este voto, este relatório e este substitutivo.

Muito obrigado.

O Sr. Inocêncio Oliveira, 1º Vice-Presidente, deixa a cadeira da presidência, que é ocupada pelo Sr. João Paulo Cunha, Presidente.

O SR. JOSÉ CARLOS ALELUIA - Sr. Presidente, peço a palavra pela ordem.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) - Tem V.Exa. a palavra.

O SR. JOSÉ CARLOS ALELUIA (PFL-BA. Pela ordem. Sem revisão do orador.) - Sr. Presidente, o Deputado Zarattini fez uma alteração importante no art. 8.º, a partir de uma sugestão do Deputado Julio Semeghini. Entendo que S.Exa. ressalva a possibilidade de se fazer contratação de serviço quando for inerente à inovação tecnológica e à pesquisa de ciência e tecnologia. Acho que ainda há uma questão a ser resolvida, mas isso pode ser feito na organização das universidades e dos centros de pesquisa. Portanto, acho que a alteração do art. 8º é boa e S.Exa. não alterou o art. 6º, razão pela qual entendo restar uma certa lacuna, mas também a entendemos suportável.

Quanto à contratação temporária, há uma lei que a permite. Quando se explicita algo numa lei, está-se querendo explicitar uma exceção em relação à lei vigente. Nós vamos votar contra esse artigo. No entanto, retiramos o requerimento, permitindo que o projeto evolua, e vamos marcar nossa posição contrária à contratação no serviço público sem concurso.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) – Obrigado, Deputado José Carlos Aleluia.

O SR. SANDRO MABEL - Sr. Presidente, peço a palavra pela ordem.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) - Tem V.Exa. a palavra.

O SR. SANDRO MABEL (Bloco/PL-GO. Pela ordem. Sem revisão do orador.) - Sr. Presidente, é visível que o *quorum* está se esvaziando. Há matérias importantes e pessoas interessadas nelas, que vão permanecer. Contudo, acho que poderíamos confirmar a votação da PEC para amanhã cedo, às 9h.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) – Pois não, Deputado. Eu estava apenas aguardando a votação, mas acho que o alerta de V.Exa. é procedente.

Quero apenas fazer uma lembrança, em particular para as Lideranças. Temos 413 Deputados às 22h. Ou seja, muito provavelmente, em Brasília, temos 430 ou 440 Deputados. Se todos os Srs. Líderes se empenharem, na sessão de amanhã, no período da manhã, teremos número suficiente para deliberar sobre a emenda constitucional.

Acato a sugestão do Deputado Sandro Mabel inclusive porque, como ainda temos várias matérias até chegarmos à PEC paralela, certamente a tendência é o plenário se esvaziar mais ainda.

Quero assumir com os Srs. Líderes a convocação de sessão extraordinária para amanhã, às 9h, tendo, seguramente, como ponto de pauta, a PEC paralela. Penso que todos os Srs. Líderes deveriam mobilizar suas bancadas para termos número logo na primeira ou segunda hora. Assim, poderíamos votar a matéria amanhã de manhã.

O SR. CELSO RUSSOMANNO – Sr. Presidente, peço a palavra pela ordem.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) – Tem V.Exa. a palavra.

O SR. CELSO RUSSOMANNO (PP-SP. Pela ordem. Sem revisão do orador.) - Sr. Presidente, pode contar com o Partido Progressista.

O SR. MIRO TEIXEIRA – Sr. Presidente, peço a palavra pela ordem.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) – Tem V.Exa. a palavra.

O SR. MIRO TEIXEIRA (PPS-RJ. Pela ordem. Sem revisão do orador.) - Sr. Presidente, não seria razoável passarmos as demais matérias para amanhã também? Esta matéria já está em processo de encaminhamento. Refiro-me às demais.

Há muito mais sentido em nos reunirmos amanhã: o *quorum* seria maior, haveria um número maior de Parlamentares querendo participar desse conjunto de decisões, e, havendo acordo, como vejo que há em todas as matérias, rapidamente chegaríamos à PEC paralela. Não ficaríamos só com ela.

O SR. ARNALDO FARIA DE SÁ – Sr. Presidente, peço a palavra pela ordem.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) – Tem V.Exa. a palavra.

O SR. ARNALDO FARIA DE SÁ (PTB-SP. Pela ordem. Sem revisão do orador.) - Sr. Presidente, quero dizer a V.Exa. que a sugestão de votarmos as PECs amanhã é prudente, mas que fosse votada primeiro a PEC nº 227.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) – Está assegurado isso, Deputado Arnaldo.

O SR. ARNALDO FARIA DE SÁ – Obrigado.

O SR. JOSÉ THOMAZ NONÔ – Sr. Presidente, peço a palavra pela ordem.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) – Tem V.Exa. a palavra.

O SR. JOSÉ THOMAZ NONÔ (PFL-AL. Pela ordem. Sem revisão do orador.) - Sr. Presidente, quero dividir com V.Exa. uma angústia: como é que vai haver gente, ao mesmo tempo, votando a LDO na Comissão e aqui?

Veja bem, a programação é votar a LDO à tarde, mas ela tem que ser votada na Comissão de Orçamento. Se votarmos aqui a PEC paralela, a Mesa exigirá a permanência. Como acertamos isso para amanhã?

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) - Não sei se resolverei a angústia de V.Exa. Amanhã, no período da manhã, a reunião da Comissão Mista de Planos, Orçamentos Públicos e Fiscalização para a apreciação da Lei de Diretrizes Orçamentárias mobilizará todos para o plenário da Câmara. Então, durante a apreciação da LDO, haverá uma conversa com o Presidente do Congresso, Senador José Sarney, para que os Parlamentares participem da sessão aqui e lá de forma simultânea. Na hora em que estivermos em votação aqui, suspende-se os trabalhos da Comissão de Orçamento, os Deputados vêm ao plenário, votam e voltam à Comissão de Orçamento.

O SR. SANDRO MABEL - Sr. Presidente, peço a palavra pela ordem.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) - Tem V.Exa. a palavra.

O SR. SANDRO MABEL (Bloco/PL-GO. Pela ordem. Sem revisão do orador.) - Sr. Presidente, estamos mobilizados. As pessoas interessadas estão aqui. Temos de continuar essa votação.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) – Não acatarei a sugestão do Deputado Miro Teixeira. Manterei a pauta do jeito que está hoje. Para a sessão de amanhã, no período da manhã, pautaremos a PEC Paralela e a PEC do trabalho escravo, com a concordância de todos os Srs. Líderes, como segundo item da pauta.

Se for possível produzir um acordo até amanhã, no período da manhã, votaremos as duas. Se não for, votaremos a PEC Paralela, que já tem um acordo bastante largo no plenário. Certo, Deputado Miro Teixeira?

O SR. MIRO TEIXEIRA (PPS-RJ. Sem revisão do orador.) - Por mim, tudo bem, Sr. Presidente.

O SR. RENATO CASAGRANDE - Sr. Presidente, peço a palavra pela ordem.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) - Tem V.Exa. a palavra.

O SR. RENATO CASAGRANDE (PSB-ES. Pela ordem. Sem revisão do orador.) - Sr. Presidente, fui Presidente da Comissão Especial que debateu este projeto.

Quero parabenizar o Deputado Zarattini pelo trabalho que realizou. S.Exa. conseguiu ouvir muita gente, muitas Lideranças, instituições, entidades. Houve várias audiências públicas.

Uma matéria importante como esta, que estabelece e aperfeiçoa a relação entre instituições públicas de pesquisa, de inovação com as empresas privadas é uma matéria necessária para dar sustentação a nossa política industrial.

Parabéns, Deputado Zarattini e membros da Comissão que colaboraram muito para chegarmos a este parecer e avançar nessa matéria!

Muito obrigado, Sr. Presidente.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) – Para encaminhar a favor da matéria, concedo a palavra ao Deputado Walter Pinheiro. (*Pausa.*) Abre mão da palavra, Deputado? (*Pausa.*) Obrigado.

Concedo a palavra ao Deputado Henrique Fontana. (*Pausa.*) Obrigado.

Concedo a palavra ao Deputado Walter Feldman. (*Pausa.*) Obrigado.

Concedo a palavra ao Deputado Gilberto Nascimento.

O SR. GILBERTO NASCIMENTO (PMDB-SP. Sem revisão do orador.) - Sr. Presidente, Sras. e Srs. Deputados, em que pese o adiantado da hora, não poderia deixar de me manifestar a respeito do projeto. Antes que ele chegue em minhas mãos, quero chamar a atenção dos senhores taxistas, senhores proprietários de peruas e senhores empresários para um projeto que tramita nesta Casa, que, se aprovado — há um pedido de retirada de pauta; se aprovado, não haverá esse problema —, os senhores terão de encostar o seu táxi a cada 6 meses numa grande fila.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) – Deputado Gilberto Nascimento, o projeto em tela é o de inovação e pesquisa científica e tecnológica no ambiente produtivo.

O SR. GILBERTO NASCIMENTO - Sr. Presidente, agora está chegando o projeto em minhas mãos. Concluo, dizendo que, se esse projeto que citei for aprovado, empresas ganharão por 40 anos o direito de explorar donos de carros. A

cada 6 meses, haverá motoristas de táxi, perueiros e donos de ônibus pagando. Há jabuti na árvore. Voltarei a falar daqui a pouco sobre isso.

Falaremos agora sobre o Projeto de Lei nº 3.476, que dispõe sobre incentivos à inovação e à pesquisa científica e tecnológica no ambiente produtivo e dá outras providências.

Sr. Presidente, falar em desenvolvimento tecnológico, de pesquisa, num momento como este, é muito importante. É claro que não falaremos mais uma vez desse assunto como falamos inicialmente. Sou totalmente favorável a este projeto.

O Ministro Eduardo Campos, do Ministério da Ciência e Tecnologia, sem dúvida nenhuma, fará com que a lei seja aplicada na totalidade, porque é um projeto que altera, traz incentivos e faz com que o País participe desta discussão.

Sr. Presidente, encerro minhas palavras. Daqui a pouco volto a falar sobre o Projeto de Lei nº 5.979, isto é, se não aceitarem a retirada de pauta.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) - Para falar a favor, concedo a palavra ao nobre Deputado Julio Semeghini.

O SR. JULIO SEMEGHINI (PSDB-SP. Sem revisão do orador) – Sr. Presidente, Sras. e Srs. Deputados, serei breves, porque sabemos da importância dos projetos de lei que ainda têm de ser votados nesta Casa.

Este projeto é de extrema importância para o Brasil e merece que ressaltemos aqui o trabalho de algumas pessoas que permitiram que o Brasil, na noite de hoje, aprovasse o projeto da inovação.

Este projeto não só aproxima os institutos científicos e tecnológicos do setor produtivo no Brasil, que é o que estamos precisando, mas dá direito ao Brasil voltar a ter patente, colocar-se num contexto global, valorizar o desenvolvimento, a criação

do brasileiro, a inovação de produtos, de processos, fazendo com que o Brasil pare de ficar apenas importando tecnologia, podendo pegar os exemplos que tem tido na área de aviação, na área da EMBRAPA, em vários setores e colocar em prática outros setores, para que nos consolidemos como exemplo de competitividade no mundo globalizado. Além de tudo, valoriza a figura do criador e do inventor e permite que sejam remunerados pelo lucro e por tudo que gerar receita.

Este trabalho chega, na noite de hoje, por meio de um trabalho que começou anteriormente. Quero ressaltar o Ministro Sardenberg e o nosso ex-Secretário da Ciência e Tecnologia, Carlos Américo Pacheco. O Relator Zaratini conversou com todos os partidos, com as universidades, realizou audiências públicas brilhantes e exemplares nesta Casa. S.Exa. permitiu que chegássemos a um consenso e corrigíssemos grandes prejuízos que poderíamos estar causando ao Brasil, depois de bastante negociação. Saúdo também o Ministro Eduardo Campos, que apoiou e controlou esse trabalho, com todo seu time, na Secretaria de Ciência e Tecnologia.

Sr. Presidente, Sras. e Srs. Deputados, este projeto sozinho, como estava sendo votado aqui hoje, não traria nada para o Brasil, apenas uma intenção de colocar os institutos de pesquisa, os inovadores, os pesquisadores mais próximos do setor produtivo. Este projeto, assim como em todos os países do mundo que deu certo a inovação, deverá incentivar as empresas a investirem na inovação no Brasil.

Este projeto recebeu, de forma brilhante, depois de muita insistência do PSDB e do PFL, a emenda, acatada pelo Relator, de autoria do Deputado Eduardo Sciarra, que assume o compromisso do Governo Federal de, em 120 dias, apresentar a esta Casa um projeto que dará incentivo à concessão de regime fiscal para as empresas que de fato investirem na inovação neste Brasil.

Agora, Sras. Deputadas, Srs. Deputados, parte dos recursos contingenciados, provenientes dos fundos setoriais que esta Casa aprovou, é fundamental para que o Brasil coloque em prática a inovação. O Governo Lula precisa apoiar a administração do Ministro Eduardo Campos, tirar o dinheiro da pesquisa que está contingenciado para fazer superávit e, de fato, aplicá-lo na pesquisa brasileira.

Somente com os fundos setoriais, com essa lei de inovação e uma lei que será apresentada a esta Casa no máximo em 120 dias, que apoiará as empresas que investirão em pesquisa e inovação neste País, colocaremo-nos em condições de competir nesse mundo globalizado.

Muito obrigado, Sr. Presidente.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) – NÃO HAVENDO MAIS ORADORES INSCRITOS, DECLARO ENCERRADA A DISCUSSÃO.

Para encaminhar a favor.

O Deputado Walter Pinheiro abre mão da palavra.

O Deputado Henrique Fontana abre mão da palavra.

Com a palavra o Deputado Julio Semeghini.

O SR. JULIO SEMEGHINI (PSDB-SP. Sem revisão do orador.) - Sr. Presidente, o PSDB encaminha a favor.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) – Em votação o substitutivo oferecido pelo Relator, nobre Deputado Zarattini, designado em plenário pela Comissão Especial, ressalvados os destaques.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) - Os Srs. Deputados que o aprovam permaneçam como se encontram. *(Pausa.)*

APROVADO.

Está prejudicada a proposição inicial.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) - Destaque para Emenda nº 17 da bancada do PFL.

Suprimam-se os arts. 6º e 8º do Projeto de Lei nº 3.476.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) - Em votação.

Para encaminhar, concedo a palavra ao nobre Deputado José Carlos Aleluia, que falará a favor da matéria.

O SR. JOSÉ CARLOS ALELUIA (PFL-BA. Pela ordem. Sem revisão do orador.) - Sr. Presidente, vou retirar esse destaque porque o Deputado Zarattini fez uma correção que entendo evolui no art. 8º, e como o art. 6º é mais claro em relação à pesquisa retiro o destaque.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) – Está retirado.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) – Há um outro destaque da bancada do PFL, subscrito pelo nobre Líder Deputado José Carlos Aleluia, para a Emenda nº 10, suprimindo o art. 24 do projeto de lei.

O SR. JOSÉ CARLOS ALELUIA - Sr. Presidente, peço a palavra pela ordem.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) - Tem V.Exa. a palavra.

O SR. JOSÉ CARLOS ALELUIA (PFL-BA. Pela ordem. Sem revisão do orador.) - Sr. Presidente, nós mantemos este porque diz respeito à contratação sem concurso público.

Como temos que votar, Sr. Presidente? Sim ou não?

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) - Vota-se a emenda. Os Srs. Deputados que forem favoráveis à emenda de V.Exa. devem votar "sim"; os Srs. Deputados que forem contrários a ela devem votar "não".

Se votarem "sim", será suprimido o art. 24.

O SR. JOSÉ CARLOS ALELUIA – Sr. Presidente, eu entendo que a supressão não prejudica em nada, porque já existe uma lei específica para a contratação temporária. Portanto, não há necessidade de mencionar isso no texto.

O PFL vota "sim".

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) - Em votação o destaque do PFL para a Emenda nº 10.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) - Os Srs. Deputados que o aprovam permaneçam como se encontram. *(Pausa.)*

REJEITADO.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) – Há sobre a mesa e vou submeter a votos a seguinte

REDAÇÃO FINAL:

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) – Os Srs. Deputados que a aprovam permaneçam como se acham. *(Pausa.)*

APROVADA.

A matéria vai ao Senado Federal.

O SR. WALTER PINHEIRO - Sr. Presidente, peço a palavra pela ordem.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) - Tem V.Exa. a palavra.

O SR. WALTER PINHEIRO (PT-BA. Pela ordem. Sem revisão do orador.) - Sr. Presidente, em primeiro lugar, parabenizo ao Deputado Zarattini, pelo trabalho desenvolvido, principalmente nos casos que dizem respeito à inovação tecnológica, mas também vários Parlamentares, como também aos Deputados Julio Semeghini, Zarattini, a nossa companheira Ângela, da Comissão de Ciência e Tecnologia.

Aproveito a oportunidade para fazer uma ressalva relativa ao companheiro, Deputado Eduardo Campos, hoje Ministro. Nós, desta Casa, temos tido com aquele Ministério, particularmente nesta área, grande empenho e demonstração de sensibilidade e de amplo conhecimento da política de desenvolvimento adotada neste País e seu comprometimento com ela.

Cumpre ressaltar que demos um passo significativo para a obtenção de recursos e, principalmente demonstramos compromisso com a aplicação de recursos na área da pesquisa e do desenvolvimento.

Saliento ainda o papel destacado dos servidores daquele Ministério, e particularmente do Ministro Eduardo Campos, que tem demonstrado imensa capacidade de discutir matérias que estão no centro de toda e qualquer possibilidade de desenvolvimento industrial e tecnológico, que é o incentivo à pesquisa e à inovação tecnológica.

A Câmara dos Deputados, nesta noite, quase madrugada, dá contribuição extremamente positiva para o desenvolvimento tecnológico do País.

Era o que tinha a dizer.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) – Item 4

Discussão, em turno único, do Projeto de Lei nº 5.979, de 2001, que acrescenta ao art. 66-A e altera a redação do "caput" do art. 104, na Lei nº 9.503, de 23 de setembro de 1997 e estabelece normas referentes à Inspeção Técnica Veicular — ITV —, tendo apensado o Projeto de Lei nº 1.174, de 2003.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) – Sobre a mesa requerimento no seguinte teor:

Requeremos, nos termos regimentais do parágrafo único do Regimento Interno da Câmara dos Deputados, a retirada da pauta do PL nº 5.979.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) - Em votação.

Para encaminhar, concedo a palavra ao nobre Deputado Arnaldo Faria de Sá, que falará a favor da matéria.

O SR. ARNALDO FARIA DE SÁ (PTB-SP. Sem revisão do orador.) – Entendemos que esse projeto não tem ainda a tranqüilidade da sua aprovação pelo Plenário. E, como caminhamos no sentido de aprovar tudo aquilo que...

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) – Vamos rejeitar o projeto. Desta forma, encerra tudo.

O SR. ARNALDO FARIA DE SÁ – Se é para rejeitar, então, retiro o requerimento.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) – Está certo, Deputado.

O SR. JOSÉ CARLOS ALELUIA - Sr. Presidente, peço a palavra pela ordem.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) - Tem V.Exa. a palavra.

O SR. JOSÉ CARLOS ALELUIA (PFL-BA. Pela ordem. Sem revisão do orador.) - Sr. Presidente, que acordo existe em torno do projeto? Vamos rejeitar o projeto que trata da inspeção veicular? Faremos isso depois de o projeto ter sido aprovado na Comissão? Não é esse o acordo. E, se não existe acordo, vamos retirá-lo de pauta. Porque também não existe acordo em torno da rejeição do projeto.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) – O Deputado Arnaldo Faria de Sá encaminhou a favor da retirada de pauta do projeto.

O SR. ARNALDO FARIA DE SÁ (PTB-SP. Pela ordem. Sem revisão do orador.) – Sr. Presidente, eu estava encaminhando no sentido de retirar o projeto de pauta. Logicamente, sua sugestão era mais importante, pois se tratava de rejeitar o projeto.

O SR. PROFESSOR LUIZINHO – Sr. Presidente, peço a palavra pela ordem.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) – Tem V.Exa. a palavra.

O SR. PROFESSOR LUIZINHO (PT-SP. Pela ordem. Sem revisão do orador.) – Sr. Presidente, aprovamos a urgência para esse projeto em novembro do ano passado, e fizemos um acordo de encaminhamento. O Deputado Antonio Carlos Pannunzio provocou o encaminhamento para que fosse criada a Comissão Especial, que tivéssemos o mesmo prazo dessas Comissões para a apresentação de emendas e para que buscássemos um acordo. Este projeto foi aprovado por consenso nas 2 Comissões anteriores e, por esmagadora maioria, na Comissão Especial — se não me engano, com uma declaração de voto contrário.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) – Deputado Professor Luizinho, o Deputado Gilberto Nascimento foi àquela tribuna e disse que tem "jabuti na árvore".

O SR. PROFESSOR LUIZINHO – Mas, se isso é verdade, S.Exa. tem de mostrar o jabuti. Ninguém na Casa pode dizer isso.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) – Solicito à Casa que rejeitemos o projeto, para que não haja problema.

O SR. PROFESSOR LUIZINHO – Sr. Presidente, se cada vez que alguém, por causa de esperteza ou outro "jabuti" que eu não conheça, utilizar esse

argumento para que rejeitemos o projeto, como o Governo poderá avançar em suas medidas? Não podemos aceitar essa situação, que coloca toda a Casa sob suspeição.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) – Em votação o requerimento para retirada de pauta. Os Srs. Deputados que o aprovam permaneçam como se encontram. *(Pausa.)*

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) – Os Srs. Deputados que o aprovam permaneçam como se encontram. *(Pausa.)*

REJEITADO.

O SR. OSMAR SERRAGLIO - Sr. Presidente, pela ordem.

O SR. ARNALDO FARIA DE SÁ (PTB-SP. Sem revisão do orador.) - Sr. Presidente, peço verificação de votação.

(*Tumulto no plenário.*)

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) – Discussão, em turno único, do Projeto de Lei...

O SR. ARNALDO FARIA DE SÁ - Sr. Presidente, eu pedi verificação de votação.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) – É intempestivo, Sr. Deputado.

O SR. OSMAR SERRAGLIO - Sr. Presidente, eu pedi a palavra pela ordem.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) – É intempestivo, Sr. Deputado.

O SR. ARNALDO FARIA DE SÁ - Sr. Presidente, pela ordem.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) –

Discussão, em turno único, do Projeto de Lei nº 5.979, de 2001, que acrescenta ao art. 66-A e altera a

redação do "caput" do art. 104, na Lei nº 9.503, de 23 de setembro de 1997 e estabelece normas referentes à Inspeção Técnica Veicular — ITV.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) – Para oferecer parecer ao projeto pela Comissão de Constituição e Justiça e de Redação, concedo a palavra ao nobre Deputado José Mentor.

O SR. JOSÉ MÚCIO MONTEIRO - Sr. Presidente, peço a palavra pela ordem.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) - Tem V.Exa. a palavra.

O SR. JOSÉ MÚCIO MONTEIRO (PTB-PE. Pela ordem. Sem revisão do orador.) - Sr. Presidente, ninguém aqui tem interesse em prejudicar ninguém. Evidentemente estamos em clima de emoção, alguns ânimos já estão exaltados.

Com relação ao encaminhamento da votação para retirada de pauta, V.Exa. encaminhou e eu senti que o Plenário, em respeito aos que construíram o projeto, era a favor da retirada de pauta. Se formos votar, talvez estejamos cometendo uma injustiça, aprovando ou não aprovando a matéria.

Proponho, então, em nome do meu Partido e em nome de alguns companheiros, que se retire o projeto de pauta, para que cessem as emoções e para que, assim, possamos legislar com o juízo no lugar. Não vamos fazer provocação. Não estamos querendo prejudicar ninguém. Estamos apenas pedindo o direito de estudar mais o projeto.

Em nome do meu partido, encaminho pela retirada de pauta do projeto. Ele deve voltar ao plenário para os Parlamentares darem sua opinião.

O SR. RICARDO BARROS - Sr. Presidente, peço a palavra pela ordem

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) - Tem V.Exa. a palavra.

O SR. RICARDO BARROS (PP-PR. Pela ordem. Sem revisão do orador.) - Sr. Presidente, não há inscritos para falar a favor do projeto. Inscrevi-me para encaminhar contrariamente e não há nenhum inscrito para falar a favor. Isso já é sintomático. Se ninguém quer ir à tribuna defender o projeto, é porque ele não é bom. Não há nenhum inscrito para falar a favor até agora. Então, é natural que o projeto se encaminhe para a rejeição.

O SR. PASTOR AMARILDO - Sr. Presidente, peço a palavra pela ordem.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) - Tem V.Exa. a palavra.

O SR. PASTOR AMARILDO (PSC-TO. Sem revisão do orador.) - É intempestivo, Sr. Presidente. Se o pedido do companheiro é para votarmos o projeto, vamos rejeitá-lo, e pronto.

O SR. RONALDO DIMAS - Sr. Presidente, peço a palavra pela ordem.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) - Tem V.Exa. a palavra.

O SR. RONALDO DIMAS (PSDB-TO. Sem revisão do orador.) - Sr. Presidente, nem o avulso do projeto está disponível. Está complicado.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) - Vou providenciar.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) - Concedo a palavra ao nobre Deputado Professor Luizinho para uma Comunicação de Liderança, pelo PT.

O SR. PROFESSOR LUIZINHO (PT-SP. Como Líder. Sem revisão do orador.) - Sr. Presidente, entendo o sentimento de V.Exa. e com ele concordo. Quero deixar isso bem claro.

Não podemos, no plenário da mais alta Casa do País, na Câmara dos Deputados, permitir que alguém levante dúvidas sobre ética e moral sem apontá-las clara e definidamente, pois isso macula todos.

Na minha opinião, isso ofende não apenas o Presidente da Casa, que zela pela ética, moral e bom desempenho dos trabalhos, mas cada Deputada e Deputado.

Há a Comissão de Ética, a Ouvidoria e a Comissão Especial de apuração. Se há problemas, que eles sejam apresentados a essas instâncias. Cabe a elas investigá-los e solucioná-los.

Sr. Presidente, Sras. e Srs. Deputados, qual a lógica que haverá entre nós se cada vez que alguém levantar uma dúvida sobre determinada matéria ela for automaticamente rejeitada? É óbvio que a esperteza estará colocada. Aí, sim, se criará jabuti na horta do outro.

Isso é para garantir, organizar e referendar esta Casa. O processo desse projeto é conhecido por todos. Em novembro, o PSDB e o FFL votaram conosco com o compromisso da tramitação normal, constituição de uma Comissão Comissão Especial de 45 dias.

Nós, a Maioria e a Minoria, não apenas respeitamos essa situação, como também demos prazo muito superior ao que estava previsto.

A matéria foi votada por consenso nas 2 Comissões anteriores: na Comissão de Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável e na Comissão de Finanças e Tributação.

Na Comissão Especial, houve opinião contrária. Realizaram audiências públicas. Votaram o parecer na Comissão, que foi aprovado por ampla maioria. Ora,

se havia algum problema, por que ele não se apresentou durante todo o tempo de tramitação do projeto.

É inaceitável dizer que o projeto chegou ao plenário na última hora, sem saber de onde veio e como foi feito. Todos acompanharam o encaminhamento do processo.

Sr. Presidente, faço um pedido a V.Exa — entendo seu sentimento: não dê concepção a esse ponto que ficou pendente no plenário. Construíram uma dúvida, não sei se por interesse, mas ela está pairando sobre a cabeça de todos; e, por isso o rejeitamos.

O Governo é a favor da votação do projeto. Concordei com o adiamento para evitar qualquer atropelo. O trabalho realizado não pode se perder. Amanhã continuamos a conversa. Ainda na primeira semana de agosto, por exemplo, podemos localizar o jabuti, pegá-lo, trancá-lo na cadeia — isso se ele realmente existir. Mas se for esperteza criar jabuti na horta do outro, também vamos saber. Por isso o prazo passou a ser profundamente necessário.

Creio ser consenso de todos os Srs. Líderes fazerem acordo, como aconteceu em outros momentos. Sugiro então que se retire de ofício, já que o requerimento foi rejeitado, ou que o Relator peça vistas para continuar analisando a matéria para cercearmos na nascente o que foi construído hoje.

Era o que tinha a dizer, Sr. Presidente. Mais uma vez me solidarizo com V.Exa., pois estou totalmente de acordo como conduziu a sua repulsa.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) - Obrigado, Deputado.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) - Srs. Líderes, Srs. Deputados, no ano passado esse projeto, com pedido de urgência, chegou ao plenário. O Deputado

Aloysio Nunes Ferreira levantou a questão que não poderia votar a urgência e votar imediatamente o projeto.

Combinamos, desta Mesa, que criaríamos uma Comissão Especial que faria estudo sobre a matéria — e aprovamos a urgência.

O Ministro das Cidades, Olívio Dutra, e o Presidente do DENATRAN, Sr. Ailton Brasiliense, estiveram em meu gabinete e me entregaram um dossiê sobre o que acontece nas estradas do País. perguntaram-me se a Câmara dos Deputados poderia ajudar o Governo a melhorar a situação dos carros no Brasil, dando prioridade a essa matéria.

Instalei a Comissão e foram designados seus membros, o Relator e o Presidente. A Comissão fez o debate e aprovou o relatório. Apresentei aos Srs. Líderes a hipótese de trazê-lo ao plenário. Todos concordaram. Quando V.Exa. afirma que há jabuti na árvore, ou os Srs. Líderes estão sendo enganados por alguém, ou o Plenário está sendo enganado por alguém, ou alguém está tentando enganar todo mundo, inclusive o Ministro Olívio Dutra. V.Exa. precisa ter um pouco mais de cuidado com essas afirmativas, senão instalaremos no plenário da Casa um relacionamento não adequado para o tratamento entre nós Parlamentares.

Não tenho nenhum problema em retirar da pauta ou rejeitar simbolicamente esse projeto, assim como não tenho nenhum problema em, havendo concordância entre os Srs. Líderes, após a apresentação dos pareceres, adiar a discussão da matéria. Mas que fique bem claro o processo transparente dessa matéria. Que fique muito bem claro! Quem tem dúvidas que apresente exatamente quais são. O relatório do Ministro Olívio Dutra e o estudo feito pela Comissão continuam no arquivo da Presidência à disposição de todos as Sras. e Srs. Deputados.

Então, com essas palavras, indago dos Srs. Líderes se podemos, então, chamar os 3 membros das Comissões e adiar a discussão da matéria.

O SR. ANTONIO CARLOS MENDES THAME - Sr. Presidente, peço a palavra para uma questão de ordem, com base no art. 152, § 1º, do Regimento Interno.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) -Tem V.Exa.

DISCURSO DO SR. DEPUTADO ANTONIO CARLOS MENDES THAME QUE, ENTREGUE À REVISÃO DO ORADOR, SERÁ POSTERIORMENTE PUBLICADO.

O SR. JOSÉ THOMAZ NONÔ - Sr. Presidente, peço a palavra pela ordem.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) - Tem V.Exa. a palavra.

O SR. JOSÉ THOMAZ NONÔ (PFL-AL. Pela ordem. Sem revisão do orador.) - Sr. Presidente, acho que a votação de hoje não pode ser feita em termos emocionais para nenhum de nós. Nem os que estão no plenário nem os que estão na Mesa nem ninguém. A decisão tem de ser serena, e esse processo não é tão inocente quanto se pretende.

Não vou fazer aqui nenhum juízo de natureza ética, até porque não me compete, mas quero confessar também a minha ignorância sobre a matéria. Nem fui ouvido como Líder nem sabia disso, porque tramitam na Casa milhares e milhares de processos.

O efeito desse processo atinge a 25 milhões de veículos — 3, 5, 8, 10, 15, vejam bem, 35, me aconselham os mais entendidos em automóvel —, 35 milhões. Estamos criando um negócio para inspecionar 35 milhões de veículos.

Não é preciso ser voltairiano para entender que esse não é um negócio cândido nem simples nem fácil.

Cria-se aqui, por exemplo, nos termos do projeto do qual tomei conhecimento agora, uma concorrência com o prazo de 20 anos, prorrogável talvez por mais 20. Sem dúvida alguma é algo insólito, pouco usual.

Vamos criar uma inspeção semestral para veículos escolares. Todos os veículos escolares vão atravancar os DETRANs, e vamos dar a alguém o privilégio, ainda que legal, de explorar uma coisa que é melhor do que tudo que se criou aqui, inclusive pedágio de estrada.

Está sobre a Mesa, subscrito pela quase totalidade das lideranças, pedido de adiamento da discussão. Acho que é o melhor que podemos fazer. Vamos adiar a discussão. Que se reflita e se retire de pauta. Ganhamos todos.

O SR. ARLINDO CHINAGLIA - Sr. Presidente, peço a palavra pela ordem.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) - Tem V.Exa. a palavra.

O SR. ARLINDO CHINAGLIA (PT-SP. Pela ordem. Sem revisão do orador.) - Sr. Presidente, inicialmente quero cumprimentar V.Exa. pela defesa que fez desta Casa, em nome de todos nós, Deputados, visto que não tolerou, como não poderia, que ficasse no ar qualquer dúvida.

Assim sendo, nesta condução, V.Exa. nos apresentou algumas possibilidades.

Em nome da Liderança do PT, preferimos seja retirado de pauta este projeto, porque isso vai permitir a todos os Líderes, a todas as bancadas, a todos os Deputados o melhor e mais profundo conhecimento. E que prevaleça, de maneira cabal, as posições políticas de cada bancada e de cada Deputado.

O SR. SANDRO MABEL - Sr. Presidente, peço a palavra pela ordem.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) - Tem V.Exa. a palavra.

O SR. SANDRO MABEL (Bloco/PL-GO. Pela ordem. Sem revisão do orador.) - Sr. Presidente, concordo com V.Exa. e o cumprimento pela defesa que faz desta Casa.

Há dois pontos que precisam ser analisados. Não podemos deixar de levantar a questão do jabuti; tem de ser mostrada pelo menos. V.Exa., pela correção que tem tido, tomou a providência enérgica no momento correto.

Concordo com o Deputado Arlindo Chinaglia, até para darmos celeridade à votação, porque amanhã cedo teremos outra.

Estamos aqui desde segunda-feira. Se não discutirmos a matéria, que a retiremos de pauta e passemos a apreciar um novo projeto — este ficaria para ser discutido depois.

Sugiro a retirada de pauta da matéria. Vamos dar celeridade, Sr. Presidente.

O SR. CARLOS WILLIAN - Sr. Presidente, peço a palavra pela ordem.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) - Tem V.Exa. a palavra.

O SR. CARLOS WILLIAN (PSC-MG. Pela ordem. Sem revisão do orador.) - Sr. Presidente, esse negócio de jabuti — lá em Minas Gerais nem existe essa expressão — não acontece nem está acontecendo nesta Casa. Mas como todo mundo quer ver o jabuti, vou mostrar o jabuti.

Sr. Presidente, o projeto foi discutido nesta Casa de forma democrática. E atendemos ao apelo do Sr. Ministro com consciência, espírito público, e pelo amor que temos à Nação.

O projeto tramitou tranqüilamente nesta Casa. Nosso papel é fazer leis para melhorar a vida do povo brasileiro, e todos os membros que trabalharam nesse projeto assim procederam.

Concordo com o que aqui foi dito pelo nosso grande Líder Professor Luizinho. Na verdade não pode haver dúvida pairando sobre esta Casa.

Sou do PSC e usarei também a expressão que o PT sempre usou: nem tudo que é legal é moral.

Então, este projeto tem alguns vícios que os Deputados na iminência de consertar o sistema de segurança do Brasil não se ativeram a isso. Por exemplo, o art. 20 fala que a concorrência será por 20 anos, prorrogável por mais 20.

Sr. Presidente, num país democrático não existe concorrência de 20 anos, ainda mais para prestar serviço de vistoria em cima de veículos. Primeiro, os táxis e outros veículos vão ser vistoriados de seis em seis meses. Depois os carros saem da fábrica com garantia de três anos, e mesmo assim terão de passar por uma vistoria.

V.Exa. sabe onde está o jabuti, Sr. Presidente?

O País foi dividido em três partes. Não por esta Casa, mas pelos empresários que fizeram *lobby* aí fora. Já tenho o nome das três empresas que vão trabalhar nesse serviço no Brasil.

Sr. Presidente, sugiro a retirada do projeto da pauta para voltarmos a analisar os 20 anos.

Outro ponto: não dar exclusividade ao DENATRAN, mas, sim, aos DETRANs estaduais e talvez aos municipais, para que isso não fique na mão de três empresas.

Se o projeto passar, está guardado o jabuti, o nome das três empresas que vão fazer esse serviço. Vou guardá-los agora. Depois vou mostrar o nome da empresa que vai ganhar a concorrência. Está guardado aqui e vou mantê-lo em segredo.

Muito obrigado.

O SR. JOSÉ CARLOS ALELUIA - Sr. Presidente, peço a palavra pela ordem.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) - Tem V.Exa. a palavra.

O SR. JOSÉ CARLOS ALELUIA (PFL-BA. Pela ordem. Sem revisão do orador.) - Sr. Presidente, quero dizer a V.Exa. que a inspeção veicular é muito antiga. Esse assunto surgiu quando foi votado o Código de Trânsito Brasileiro.

Tenho um projeto que transfere a questão para os Estados. Este projeto a ser votado é em oposição ao por mim apresentado. O Líder do PMDB e eu havíamos decidido votar contra.

Acho que deve ser retirado o projeto de pauta para que fique claro o interesse de ambos os lados. Quem está dizendo que tem interesse é porque tem interesse.

É preciso que o projeto seja votado em determinado momento às claras, com a Casa cheia, para que o Brasil tenha ou não inspeção veicular, mas que o Congresso possa deliberar sobre o assunto.

Apóio a posição do Líder do PT, do Líder do Governo e de V.Exa.

Muito obrigado.

O SR. JOÃO LEÃO - Sr. Presidente, peço a palavra pela ordem.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) - Tem V.Exa. a palavra.

O SR. JOÃO LEÃO (Bloco/PL-BA. Pela ordem. Sem revisão do orador.) - Sr. Presidente, solicito aos membros da Comissão de Orçamento a comparecerem à referida Comissão, pois teremos 3 votações nominais, para encerrarmos a LDO.

O SR. JOSÉ MÚCIO MONTEIRO (PTB-PE. Sem revisão do orador.) – Sr. Presidente, queria tirar uma dúvida. Podemos ainda propor a retirada do projeto de pauta, por acordo?

O SR. PROFESSOR LUIZINHO - Sr. Presidente, peço a palavra pela ordem.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) - Tem V.Exa. a palavra.

O SR. PROFESSOR LUIZINHO (PT-SP. Pela ordem. Sem revisão do orador.) - Sr. Presidente, só tem um jeito de resolver a postura de alguém que neste plenário diz que é contra a licitação na União, porque a queria no seu Estado, que no seu Estado não tem jabuti e que na União tem, e que tem os nomes: encaminhar à Comissão de Ética.

Então, formalmente, estou solicitando a V.Exa. que seja encaminhado um processo à Comissão de Ética, para que tudo seja esclarecido e possamos saber onde está esse jabuti. Assim, os que aqui fizeram esse tipo de acusação que lá se apresentem para ser sanada a desconfiança que paira neste momento sobre a cabeça das Sras. e dos Srs. Deputados deste Parlamento. Porque, como disse, se daqui para frente esse método tiver validade e for aceito, vamos ouvir histórias neste plenário a cada projeto. Repito: a cada projeto, vai haver, neste plenário, histórias.

O SR. JOSÉ MÚCIO MONTEIRO - Sr. Presidente, peço a palavra pela ordem.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) - Tem V.Exa. a palavra.

O SR. JOSÉ MÚCIO MONTEIRO (PTB-PE. Pela ordem. Sem revisão do orador.) - Sr. Presidente, o nobre Líder do Governo, Deputado Professor Luizinho, obteve muitas vitórias nesta semana, conduziu-nos com muito brilho, conseguiu aprovar várias matérias que o Governo queria ver aprovadas. Mas quero usar uma expressão nordestina: peço a S.Exa. que tire isso por menos.

Talvez o nosso companheiro, no excesso da emoção, tenha usado uma expressão que não foi bem interpretada. Na realidade, S.Exa. não culpou ninguém, não quis desconfiar de ninguém. S.Exa. apenas quis dar sua opinião a respeito de um projeto que está em pauta e que não está sendo bem esclarecido.

Sr. Presidente, a sensatez nos leva a retirar este projeto de pauta, para que seja melhor estudado, sem Comissão de Ética, sem jogar pedra em ninguém, sem um estar desconfiando do outro. Será pecado querermos estudar com mais profundidade um projeto para votarmos melhor?

Então, o meu partido propõe que se retire esse projeto de pauta.

O SR. ALBERTO FRAGA - Sr. Presidente, peço a palavra pela ordem.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) - Tem V.Exa. a palavra.

O SR. ALBERTO FRAGA (PTB-DF. Pela ordem. Sem revisão do orador.) - Sr. Presidente, na mesma linha do nobre Deputado José Múcio Monteiro, proponho a V.Exa. um acordo. Nesta Casa, tudo está sendo feito na base do acordo.

Para que essa questão seja resolvida, proponho um acordo para que seja retirado de pauta, pela Liderança. Por causa de uma palavra mal pronunciada, cria-se esse mal-estar dentro do plenário e, com isso, ficamos sem votar. Então, que S.Exa., por acordo, retire este projeto de pauta e num outro dia ele seja discutido.

O SR. CARLOS RODRIGUES - Sr. Presidente, peço a palavra pela ordem.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) - Tem V.Exa. a palavra.

O SR. CARLOS RODRIGUES (Bloco/PL-RJ. Pela ordem. Sem revisão do orador.) - Sr. Presidente, sejamos razoáveis. Na Europa, existe a inspeção veicular. O carro tem a primeira inspeção após 5 anos de uso; depois passa a ter inspeção de 2 em 2 anos; e, depois de 10 anos de uso, passa a ter anualmente.

Não existe jabuti neste projeto; este projeto é o próprio jabuti. Imaginem comprar um carro novo e depois de 6 meses ter de fazer a primeira inspeção veicular. Ora, já existe montadora dando 3 ou 4 anos de garantia no carro. Portanto, o que estamos votando é mais um imposto em cima do povo brasileiro.

Sejamos razoáveis, vamos pensar melhor e reformular este projeto, porque a sociedade brasileira está cheia desses jabutis.

O SR. ARLINDO CHINAGLIA - Sr. Presidente, peço a palavra pela ordem.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) - Tem V.Exa. a palavra.

O SR. ARLINDO CHINAGLIA (PT-SP. Pela ordem. Sem revisão do orador.) - Sr. Presidente, quero fazer uma proposta concreta. V.Exa. solicitou a opinião dos Líderes, e eu, na condição de Líder, fui o primeiro a dizer que esse projeto deveria ser retirado de pauta. Nenhuma Liderança foi contra esse encaminhamento. Assim sendo, proponho a V.Exa. que, cumprindo as normas regimentais, retiremos o projeto de pauta, porque este será o projeto mais fiscalizado, mais debatido a partir dessa noite.

Vamos retirar o projeto de pauta e fazer o melhor pelo Brasil.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) – Vamos ultrapassar essa fase para posteriormente aprovar o requerimento do Deputado José Carlos Aleluia, que adia a discussão.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) - Concedo a palavra, para oferecer parecer ao projeto, em substituição à Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania, ao Sr. Deputado Maurício Rands.

O SR. MAURÍCIO RANDS (PT-PE. Para emitir parecer. Sem revisão do orador.) - Sr. Presidente, a Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania não tem pronunciamento de mérito, a ela cabe pronunciar-se sobre a constitucionalidade, juridicidade e técnica legislativa das propostas.

De sorte que o parecer da Comissão é pela constitucionalidade, juridicidade e técnica legislativa do projeto, com algumas emendas e subemendas meramente de redação.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) - Requerimento sobre a mesa do nobre Líder do PFL, Deputado José Carlos Aleluia, requerendo nos termos regimentais o adiamento da discussão por 2 sessões do PL nº 5.979-A, de 2001, constante do item 4 da presente Ordem do Dia. Subscreve o nobre líder José Carlos Aleluia.

Vamos dispensar os encaminhamentos, Deputado, para votarmos diretamente.

Aqueles que forem favoráveis permaneçam como se encontram.

APROVADO.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) - Informo que em agosto, se possível, realizaremos uma Comissão Geral no plenário sobre essa matéria. *(Palmas.)* Convidaremos o Ministro dos Transportes, o Ministro das Cidades, o Presidente do DENATRAN, traremos tudo sobre os DETRAN's do Brasil — todos

eles primam pela ética e pela compostura — para fazer esse importante debate para o nosso País.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) - Item 5 da pauta.

Discussão, em turno único, do Projeto de Lei nº 3.866, de 2004, que institui Gratificação Específica de Apoio Técnico-Administrativo e Técnico-Marítimo às Instituições Federais de Ensino e dá outras providências.

Pendente de pareceres das Comissões: de Trabalho, de Administração e Serviço Público; de Finanças e Tributação; e de Constituição e Justiça e de Cidadania.

O SR. JOÃO MENDES DE JESUS - Sr. Presidente, peço a palavra pela ordem.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) - Tem V.Exa. a palavra.

O SR. JOÃO MENDES DE JESUS (Bloco/PSL-RJ. Pela ordem. Sem revisão do orador.) - Sr. Presidente, votei com o PSL, nas votações anteriores.

O SR. GILBERTO KASSAB (PFL-SP. Pela ordem. Sem revisão do orador.) - Sr. Presidente, votei com meu partido, nas votações anteriores.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) - Concedo a palavra, para oferecer parecer ao projeto pela Comissão de Trabalho, Administração e Serviço Público, ao Deputado Wasny de Roure.

O SR. WASNY DE ROURE (PT-DF. Para emitir parecer. Sem revisão do orador.) – Sr. Presidente, no âmbito da Comissão de Trabalho, Administração e Serviço Público, o parecer ao Projeto de Lei nº 3.866, de 2004, de autoria do Poder Executivo, que propõe a criação da Gratificação Específica de Apoio Técnico-

Administrativo e Técnico Marítimo às Instituições Federais de Ensino, GEAT, e dá outras providências.

Sr. Presidente, no âmbito desta Comissão, o Governo resgata uma antiga luta dos servidores das universidades e das escolas técnicas, correspondendo, portanto, aos anseios dos trabalhadores. Esperamos que, com a vinda em breve do novo projeto de reestruturação da carreira, possamos de fato incorporar essa gratificação e que essas categorias alcancem o propósito firmado na negociação.

Portanto, no âmbito da Comissão, o parecer é favorável.

O SR. NEUCIMAR FRAGA - Sr. Presidente, peço a palavra pela ordem.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) - Tem V.Exa. a palavra.

O SR. NEUCIMAR FRAGA (Bloco/PL-ES. Pela ordem. Sem revisão do orador.) - Sr. Presidente, na votação anterior, votei de acordo com a orientação do partido.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) - Concedo a palavra, para oferecer parecer ao projeto pela Comissão de Finanças e Tributação, ao Deputado Carlos Mota.

O SR. CARLOS MOTA (Bloco/PL-MG. Para emitir parecer. Sem revisão do orador.) – Sr. Presidente, Sras. e Srs. Deputados, o parecer é favorável, na medida em que a matéria está devidamente adequada sob o ponto de vista financeiro-jurídico.

O parecer é favorável, Sr. Presidente.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) - Concedo a palavra, para oferecer parecer ao projeto, em substituição à Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania, à Sra. Deputada Iara Bernardi.

A SRA. IARA BERNARDI (PT-SP. Para emitir parecer. Sem revisão da oradora.) - Sr. Presidente, por todas as negociações que já aconteceram, por toda a luta, damos o parecer favorável à aprovação desse projeto, que satisfaz os requisitos de constitucionalidade, juridicidade e técnica legislativa.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) – NÃO HAVENDO MAIS ORADORES INSCRITOS, DECLARO ENCERRADA A DISCUSSÃO.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) - Em votação o Projeto de Lei nº 3.866, de 2004.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) - Os Srs. Deputados que o aprovam permaneçam como se encontram. *(Pausa.)*

APROVADO.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) - Há sobre a mesa e vou submeter a votos a seguinte

REDAÇÃO FINAL:

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) - Os Srs. Deputados que a aprovam permaneçam como se encontram. *(Pausa.)*

APROVADA.

A matéria vai ao Senado Federal.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) – Item 6.

Discussão, em turno único, do Projeto de Lei nº 3.332, de 2004, que dispõe sobre a reestruturação das carreiras de Procurador da Fazenda Nacional, de Advogado da União, de Procurador Federal, de Procurador do Banco Central do Brasil e de Defensor

Público da União, e dá outras providências; pendente de parecer da Comissão de Finanças e Tributação.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) – Concedo a palavra, para oferecer parecer ao projeto, em substituição à Comissão de Finanças e Tributação, à Sra. Deputada Alice Portugal.

A SRA. ALICE PORTUGAL (PCdoB-BA. Para emitir parecer. Sem revisão da oradora.) – Sr. Presidente, a Comissão de Finanças e Tributação considera que o projeto está apto para ser votado e, quanto à adequação financeira, devidamente estruturado para sua aprovação.

O SR. EDUARDO CUNHA - Sr. Presidente, peço a palavra pela ordem.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) - Tem V.Exa. a palavra.

O SR. EDUARDO CUNHA (PMDB-RJ. Pela ordem. Sem revisão do orador.) – Sr. Presidente, sou Relator designado para apresentar parecer a esta matéria.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) – Desculpe-me, não tinha visto V.Exa., por isso designei a Deputada Alice Portugal. Mas sem prejuízo das ponderações da Deputada, as quais constarão da ata, ofereço a V.Exa. a relatoria do projeto.

O SR. EDUARDO CUNHA – Obrigado, Sr. Presidente.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) - Concedo a palavra, para oferecer parecer ao projeto, em substituição à Comissão de Finanças e Tributação, ao Sr. Deputado Eduardo Cunha.

O SR. EDUARDO CUNHA (PMDB-RJ. Para emitir parecer. Sem revisão do orador.) – Sr. Presidente, somos pela adequação orçamentária e financeira do Projeto de Lei nº 3.332, de 2004, e no mérito, pela aprovação do Projeto de Lei nº

3332, de 2004, da Emenda nº 1, e pela rejeição das Emendas nºs 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, apresentadas na Comissão de Trabalho, de Administração e Serviço Público, por inadequação financeira.

Votei pela aprovação da Emenda nº 1 e rejeição das Emendas nºs 2 a 9, por considerá-las inadequadas, e o projeto, por adequação.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) – Inadequação das Emendas nºs 2 a 9?

O SR. EDUARDO CUNHA – Inadequação orçamentária das Emendas nº s 2 a 9.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) – Adequação da Emenda nº 1?

O SR. EDUARDO CUNHA – Adequação da Emenda nº 1 e adequação orçamentária do projeto.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) – Há oradores inscritos.

Concedo a palavra ao Deputado Ricardo Barros. *(Pausa.)*

Concedo a palavra ao Deputado Babá. *(Pausa.)*

Concedo a palavra ao Deputado Luiz Carlos Hauly. *(Pausa.)*

Concedo a palavra ao Deputado Walter Pinheiro, que falará a favor da matéria.

O SR. WALTER PINHEIRO (PT-BA. Sem revisão do orador.) – Sr. Presidente, esta matéria é de suma importância e atende à expressiva parcela do serviço público. Como faz parte de acordo no tocante a gratificações e reestruturação de carreira, o que vem sendo objeto de debate tanto no Parlamento quanto no Governo, somos favoráveis à aprovação da matéria.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) – Concedo a palavra ao Deputado Fernando Coruja. *(Pausa.)*

Concedo a palavra ao Deputado Walter Feldman. *(Pausa.)*

Concedo a palavra ao Deputado Eduardo Valverde. *(Pausa.)*

Concedo a palavra ao Deputado José Pimentel. *(Pausa.)*

Concedo a palavra ao Deputado Zé Geraldo. *(Pausa.)*

Concedo a palavra ao Deputado Arnaldo Faria de Sá.

O SR. ARNALDO FARIA DE SÁ (PTB-SP. Sem revisão do orador.) – Sr. Presidente, este projeto que trata das carreiras jurídicas é extremamente importante. Lembro que, quando da votação na Comissão de Trabalho, Administração e Serviço Público, tivemos oportunidade de garantir a questão da paridade, o que é extremamente importante. Portanto, a aprovação deste projeto vai garantir o acordo que foi feito pelo Governo com as carreiras jurídicas quando estas estavam em paralisação.

A aprovação é da mais alta importância. Esperamos que o projeto rapidamente seja apreciado pelo Senado da República.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) – Concedo a palavra ao Deputado Neucimar Fraga.

O SR. NEUCIMAR FRAGA (Bloco/PL-ES. Sem revisão do orador.) – Sr. Presidente, abro mão da minha fala.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) – Obrigado, Deputado.

Concedo a palavra ao Deputado Antonio Carlos Biscaia. *(Pausa.)*

Concedo a palavra ao Deputado Carlos Mota. *(Pausa.)*

Concedo a palavra ao Deputado Paulo Rubem Santiago. *(Pausa.)*

Concedo a palavra ao Deputado Luiz Couto. *(Pausa.)*

Concedo a palavra ao Deputado Gilberto Nascimento. *(Pausa.)*

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) – Em discussão. (*Pausa.*)

NÃO HAVENDO MAIS ORADORES INSCRITOS, DECLARO ENCERRADA A DISCUSSÃO.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) – Em votação.

O SR. BETO ALBUQUERQUE - Sr. Presidente, peço a palavra pela ordem.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) - Tem V.Exa. a palavra.

O SR. BETO ALBUQUERQUE (PSB-RS. Pela ordem. Sem revisão do orador.) - Sr. Presidente, na Emenda nº 1 há divergências entre a opinião da Comissão de Constituição e Justiça e de Redação e a Comissão de Finanças e Tributação, que opinou pela sua adequação financeira. Pergunto a V.Exa.: em se tratando de emenda com divergências, nós a votaremos em separado?

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) – Não.

Segundo o parecer do Relator, a Emenda nº 1 é injurídica e as Emendas nºs 2 a 9 são inadequadas. Portanto, nenhuma emenda irá a voto.

O SR. BETO ALBUQUERQUE - Muito obrigado.

O SR. EDUARDO CUNHA Sr. Presidente, peço a palavra pela ordem.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) - Tem V.Exa. a palavra.

O SR. EDUARDO CUNHA (PMDB-RJ. Pela ordem. Sem revisão do orador.) - Sr. Presidente, há destaque de bancada, do PMDB, na Emenda nº 1.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) – O destaque fica prejudicado, evidentemente, por conta da injuridicidade da emenda.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) - Para encaminhar, concedo a palavra ao nobre Deputado Walter Pinheiro, que falará a favor da matéria. *(Pausa.)* S.Exa. abre mão da inscrição.

Os Deputados Fernando Coruja, Luiz Carlos Hauly, Walter Feldman, Eduardo Valverde, José Pimentel, Zé Geraldo e Antonio Carlos Biscaia também abrem mão da inscrição.

Não há mais oradores.

A SRA. ALICE PORTUGAL – Sr. Presidente, peço a palavra pela ordem.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) – Tem V.Exa. a palavra.

A SRA. ALICE PORTUGAL (PCdoB-BA. Pela ordem. Sem revisão da oradora.) – Sr. Presidente, como caminhamos para um consenso nesta votação e já que tratamos da categoria com o menor salário no serviço público, minha categoria, a dos servidores técnico-administrativos e técnico-marítimos das universidades, para que essa gratificação tenha efeito, inclusive com a retroatividade, o Senado precisa votar essa matéria amanhã.

Deixo o apelo, antes de nossa votação, ao Senado no sentido de que realize a votação amanhã, para que os servidores possam ter essa gratificação. Ainda não é a carreira que eles almejam. A propósito, neste momento, eles se encontram em greve, lutando para que o projeto de carreira seja enviado a esta Casa.

Parabenizo a Casa por ter posto na pauta a matéria e apelo ao Senado no sentido de que a vote amanhã.

Obrigada.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) – Emenda aprovada pela Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania, que diz o seguinte: "Esta lei reestrutura as

carreiras de Procurador da Fazenda Nacional, de Advogado da União, de Procurador Federal, de Procurador do Banco Central do Brasil e de Defensor Público da União, aumentando o vencimento básico e reduzidos os patamares de remuneração dessas carreiras".

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) – Em votação a emenda.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) – Os Srs. Deputados que a aprovam permaneçam como se encontram. *(Pausa.)*

APROVADA.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) – Em votação o Projeto de Lei nº 3.332, de 2004.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) – Os Srs. Deputados que o aprovam permaneçam como se encontram. *(Pausa.)*

APROVADO.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) – Há sobre a mesa e vou submeter a voto a seguinte

REDAÇÃO FINAL:

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) – Os Srs. Deputados que a aprovam permaneçam como se encontram. *(Pausa.)*

APROVADA.

A matéria vai ao Senado Federal.

O SR. WASNY DE ROURE – Sr. Presidente, peço a palavra para uma questão de ordem.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) – Tem V.Exa. a palavra.

O SR. WASNY DE ROURE (PT-DF. Pela ordem. Sem revisão do orador.) – Sr. Presidente, estou bastante preocupado. V.Exa. já tem em mãos o requerimento de urgência ao PL nº 3.728, que trata da gratificação dos servidores de apoio técnico-administrativo da AGU. Não seria justo que os advogados recebessem e a carreira de apoio não recebesse.

Portanto, solicito a apreciação do requerimento de urgência, para que possamos apreciar essa matéria ainda nesta sessão, Sr. Presidente.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) – Deputado, vamos primeiro votar o PL nº 3.501. Em seguida, vou apreciar a questão de ordem de V.Exa.

O SR. WASNY DE ROURE (PT-DF. Sem revisão do orador.) – Muito obrigado.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) – Item 7.

Discussão, em turno único, do Projeto de Lei nº 3.501, de 2004, que reestrutura a remuneração dos cargos das Carreiras de Auditoria da Receita Federal, Auditoria-Fiscal da Previdência Social e Auditoria-Fiscal do Trabalho, altera o pro labore', devido aos ocupantes dos cargos efetivos da Carreira de Procurador da Fazenda Nacional e a Gratificação de Desempenho de Atividade Jurídica — GDAJ, devida aos ocupantes dos cargos efetivos das Carreiras de Advogados da União, de Procuradores Federais, de Procuradores do Banco Central, de Defensores Públicos da União e aos integrantes dos quadros suplementares de que trata o art.

46 da Medida Provisória nº 2.229/43, de 6 de setembro de 2001, e dá outras providências. Pendente de parecer das Comissões Finanças e Tributação e de Constituição e Justiça e Cidadania.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) – Concedo a palavra, para oferecer parecer ao projeto e às emendas iniciais, em substituição à Comissão de Finanças e Tributação, ao Sr. Deputado José Pimentel.

O SR. JOSÉ PIMENTEL (PT-CE. Para emitir parecer. Sem revisão do orador.) – Sr. Presidente, Sras. e Srs. Deputados, o nosso parecer é apenas quanto à compatibilidade orçamentária e financeira. O projeto original é compatível orçamentária e financeiramente.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) – Concedo a palavra, para oferecer parecer ao projeto, em substituição à Comissão de Constituição e Justiça e de Redação, ao Sr. Arnaldo Faria de Sá.

O SR. ARNALDO FARIA DE SÁ (PTB-SP. Para emitir parecer. Sem revisão do orador.) – Sr. Presidente, Sras. e Srs. Parlamentares, o Deputado Wagner Lago havia preparado seu relatório, e peço autorização de V.Exa. para ler apenas a parte final, em virtude de S.Exa. ter se ausentado por estar com sua pressão arterial elevada.

O Deputado Wagner Lago, no seu relatório, diz que cabe à Comissão examinar os aspectos relacionados à constitucionalidade, juridicidade e técnica legislativa. O projeto proveniente do Poder Executivo é com efeito de iniciativa privativa do Presidente da República, nos termos do art. 61, § 1º, inciso II, alínea "a", por se tratar de reestruturação da remuneração dos servidores públicos. Como tal,

sua discussão e votação iniciam-se na Câmara dos Deputados. Cabe ao Congresso Nacional, com sanção do Presidente da República, dispor sobre matérias de competência da União.

Há, entretanto, alguns óbices à aprovação da matéria nos exatos termos que foram encaminhados a esta Casa. O primeiro e maior deles diz respeito ao disposto no art. 11, quanto ao regular cálculo das gratificações devidas nos arts. 4º e 5º: Gratificação de Incremento à Arrecadação — GIA e Gratificação de Incremento à Atividade de Fiscalização do Trabalho — GIAFT. Integradas aos proventos de aposentadoria e pensões, estabeleceu condições e limites à sua percepção, de pelo menos 60 meses no exercício do cargo, aplicação da média aritmética dos valores recebidos nos últimos 60 meses anteriores à aposentadoria ou à instituição da pensão.

Ocorre que, pelo § 1º do mesmo artigo, se as aposentadorias e pensões ocorrerem antes de transcorrido o período de 60 meses, seu valor se reduziria a 30% do valor máximo a que o servidor fazia jus na atividade, atribuindo-se o mesmo tratamento no caso de aposentadorias e pensões já concedidas até o início da vigência da lei consectária.

Ora, isso afronta a Constituição Federal, mesmo após a promulgação da reforma previdenciária, nos termos do § 7º da Emenda Constitucional nº 41:

Ao servidor já aposentado, ao beneficiário da pensão, na data da vigência da lei, são inaplicáveis os critérios de validação fixados no § 1º do art. 4º e no § 2º do art. 5º, pelo simples fato de que os benefícios que recebem decorrem precisamente do mesmo tipo de avaliação de desempenho a que os ativos se submeteram ao longo de todo o período de atividade, com incorporação da GDAT e sua

transformação em GAT, em percentuais fixos sobre os vencimentos, o que significa na prática a conversão da atual GDAT em Gratificação de Incremento da Arrecadação e Gratificação de Incremento da Atividade de Fiscalização do Trabalho.

Conseqüentemente, discriminar negativamente aposentados e pensionistas no cálculo de uma mesma gratificação de avaliação de desempenho (*ininteligível*) equivale a desconsiderar o critério que vinha sendo aplicado e fora reconhecido, pelo qual se incorporaram à remuneração os respectivos benefícios.

É oportuno fazer menção à manifestação da Relatora do Supremo Tribunal Federal, Ministra Ellen Gracie, em seu recente voto, na ocasião do julgamento da constitucionalidade da contribuição previdenciária dos servidores civis inativos, que, em seu argumento, defendeu o princípio da isonomia entre ativos e inativos, mas, mais importante, que não há contribuição sem benefício, nem benefício sem contribuição. Um não existe sem o outro. A cobrança da contribuição fere essa lógica, porque não há nenhum benefício que vá ser dado em contrapartida.

Ora, o regime proposto fere precisamente o princípio, pois servidores da ativa, que ensejaram a percepção das pensões, sempre contribuíram sobre a gratificação de desempenho a que faziam jus, que, ao ser restituída, com outra denominação, provoca a redução do benefício já incorporado em atividade.

Em outras palavras, na linha de pensamento da Ministra do STF, nova contribuição não poderia ser instituída, pois a anterior já assegura benefício e nenhum benefício está previsto nesse caso. Em vez de criar uma nova contribuição, o que faz é reduzir os benefícios preexistentes. Limitando a 30% do valor, a contribuição lhe assegura o direito, o que equivale a dizer que a falta de

correspondência reside exatamente no fato de uma contribuição integral ter como contrapartida um benefício parcial.

Vale lembrar que o direito à paridade foi conquistado na Constituição de 1988, pois a disparidade crescente entre ativos, de um lado, e aposentados e pensionistas, de outro, levou a condições dramáticas a situação de antigos servidores e seus familiares e dependentes. A defasagem decorria principalmente do mesmo expediente que agora se quer estabelecer com a criação de gratificações e vantagens restritas aos servidores em atividade, relegando aposentados e pensionistas a uma espécie de quadro suplementar em extinção.

Outro dispositivo que merece reparo é o art. 7º, por vincular a aferição de desempenho só a novos servidores de carreiras e órgãos distintos, o que representa um desvirtuamento do próprio instituto de gratificação, criada para fins específicos. Se a gratificação é específica de cada carreira em função do desempenho de seus integrantes, segundo orientação de seus dirigentes, e tendo em vista as características de cada órgão de administração, não se afigura crível vinculá-la aleatoriamente ao desempenho de outro grupo de servidores. Atuando de forma autônoma, as remunerações não se intercomunicam, não se vinculam e, portanto, *(ininteligível)* de determinação.

Diante do exposto, sou pela constitucionalidade, juridicidade e boa técnica legislativa do Projeto nº 3.501, bem como das 204 emendas apresentadas, e voto pela sua aprovação, com as 2 emendas anexas ao substitutivo: emenda supressiva — *"suprima-se o art. 6º do Projeto de Lei 3.501"* — e emenda substitutiva — *"dê-se ao art. 9º do Projeto 3.501 a seguinte redação: Art. 9º. As gratificações a que se*

referem os arts. 4º e 5º integrarão os proventos de aposentadorias e pensões nos mesmos percentuais estabelecidos para os servidores que se encontram em atividade".

Essas são as emendas apresentadas pelo Relator, Deputado Wagner Lago.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) – Em discussão.

Concedo a palavra ao Sr. Deputado Alberto Fraga, para falar contrário à matéria. *(Pausa.)*

Concedo a palavra ao Sr. Deputado Walter Pinheiro. *(Pausa.).*

Concedo a palavra ao Sr. Deputado Fernando Coruja. *(Pausa.).*

Concedo a palavra ao Sr. Deputado Eduardo Valverde. *(Pausa.)*

Concedo a palavra ao Sr. Deputado José Pimentel. *(Pausa.)*

Concedo a palavra ao Sr. Deputado Zé Geraldo. *(Pausa.)*

Concedo a palavra ao Sr. Deputado Arnaldo Faria de Sá. *(Pausa.)*

Concedo a palavra ao Sr. Deputado Neucimar Fraga. *(Pausa.)*

Concedo a palavra ao Sr. Deputado Antonio Carlos Biscaia. *(Pausa.)*

Concedo a palavra ao Sr. Deputado Babá. *(Pausa.)*

Concedo a palavra ao Sr. Deputado Carlos Mota. *(Pausa.)*

Concedo a palavra ao Sr. Deputado Gilberto Nascimento. *(Pausa.)*

Concedo a palavra ao Sr. Deputado Sandro Mabel. *(Pausa.)*

Todos estes abrem mão de se pronunciarem.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) – Concedo a palavra, para oferecer parecer às Emendas de Plenário, em substituição à Comissão de Trabalho, Administração e Serviço Público, ao Sr. Tarcisio Zimmermann.

O SR. TARCISIO ZIMMERMANN (PT-RS. Para emitir parecer. Sem revisão do orador.) – Sr. Presidente, Sras. e Srs. Relatores, quero destacar que este projeto de lei é fruto de intenso processo de negociação e também de conflitos que foram recompostos sucessivamente, mas que produziram um projeto de lei que traz substanciais vantagens aos servidores públicos. Gostaria de destacar rapidamente o seguinte: em primeiro lugar, ele fixa e incorpora a GAT na remuneração dos servidores no valor máximo, aos auditores da Receita Federal, da Previdência Social e do Trabalho; ele assegura aumento de 10% para os técnicos da Receita Federal incidente sobre o valor básico das suas remunerações; ele cria a gratificação de incremento da fiscalização e arrecadação vinculada também aos auditores da Receita Federal, aos auditores da Previdência Social e do Trabalho, assegurando, nessa gratificação, o máximo de até 45% sobre o maior básico e obviamente vinculado à consecução das metas de incremento; ele assegura e contempla as carreiras jurídicas com um aumento de 30% na GDAJ (Gratificação de Desempenho de Atividade Jurídica) e no Pró-labore, que passam de 30% para 60% do básico do servidor, e este aumento vigorará até abril de 2005, quando será reduzido para 11%.

No entanto, essa diferença, essa redução será compensada por um reajuste no vencimento básico assegurado pelo Projeto de Lei nº 3.332.

Esse projeto também assegura que a GIFA será incorporada aos futuros inativos, desde que cumpram o tempo de 60 meses de fruição desta nova gratificação.

Os atuais inativos e os que aposentarem antes dos 60 meses terão uma incidência de 30% sobre o valor a que fariam jus, se na atividade.

Quero destacar uma questão que, no mérito, provocou profundos debates e que, infelizmente, não pôde prosperar para um atendimento das expectativas dos servidores públicos.

Trata-se da incidência plena da GIFA para os inativos. Portanto, a preservação da plena paridade entre os ativos e os inativos. Efetivamente, esse ponto não pôde ser alcançado. No entanto, quero destacar que, no dia de amanhã, às 11 horas da manhã, na Secretaria da Receita Federal, estará sendo instalada a mesa de negociação dos servidores da Receita Federal, buscando justamente fazer com que as pendências desse projeto, as questões não contempladas nesse projeto e novas questões que são do interesse dos servidores da Receita Federal possam ser objeto de um processo de diálogo, de debate e, esperamos, de entendimento entre o Governo e os servidores públicos.

Por essa razão, apresentamos um substitutivo global, em que rejeitamos as Emendas n°s 205 a 217 e aprovamos a Emenda 218, nos termos do parecer do Relator.

Muito obrigado, Sr. Presidente.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) - Concedo a palavra, para oferecer parecer às emendas de plenário, em substituição à Comissão de Finanças e Tributação, ao Sr. Deputado José Pimentel.

O SR. JOSÉ PIMENTEL (PT-CE. Para emitir parecer. Sem revisão do orador.) - Sr. Presidente, Sras. e Srs. Deputados, esta emenda substitutiva global apresentada pelo nobre Relator na Comissão do Trabalho, Administração e Serviço Público, é financeiramente compatível e orçamentariamente prevista.

Está previsto um desembolso de 1 bilhão 152 milhões 940 mil reais na importação desse novo projeto que envolve a carreira de Auditor da Receita Federal, Auditor Fiscal da Previdência Social, Auditor Fiscal do Trabalho, altera o pró-labore devido aos ocupantes dos cargos efetivos da carreira de Procurador da Fazenda Nacional e a Gratificação de Desempenho de Atividade Jurídica — GDAJ — devida aos ocupantes dos cargos efetivos das carreiras de Advogados da União, de Procuradores Federais, de Procuradores do Banco Central, de Defensores Públicos da União e aos integrantes dos quadros suplementares de que trata o art. 46 da Medida Provisória nº 2.229, de 2001, e dá outras providências.

Portanto, o Governo Federal acolhendo o pleito dessas categorias e ao implantar essas novas medidas estará desembolsando a quantia de mais 1 bilhão 152 milhões 940 mil reais para esses servidores. Ela é compatível.

O nosso voto é pela emenda aqui apresentada.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) – Concedo a palavra, para oferecer parecer às emendas de plenário, pela Comissão de Constituição e Justiça e Cidadania, ao nobre Deputado Arnaldo Faria de Sá.

O SR. ARNALDO FARIA DE SÁ (PTB-SP. Sem revisão do orador.) – Sr. Presidente, solicito uma orientação do Dr. Mozart, nosso Secretário-Geral. Na verdade, estamos votando a emenda substitutiva global.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) – Há um requerimento sobre a mesa solicitando preferência para a Emenda nº 218. Se for aprovado o requerimento, vamos votar a Emenda nº 218, que significa o fruto do acordo.

O SR. ARNALDO FARIA DE SÁ (PTB-SP. Para emitir parecer. Sem revisão do orador.) - Sr. Presidente, Sras. e Srs. Deputdos, somos pela constitucionalidade e juridicidade da emenda substitutiva global.

A SRA. MARIÂNGELA DUARTE - Sr. Presidente, peço a palavra pela ordem.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) - Tem V.Exa. a palavra.

A SRA. MARIÂNGELA DUARTE (PT-SP. Pela ordem. Sem revisão da oradora.) - Sr. Presidente, gostaria de fazer um agradecimento aos Relatores.

Quando o projeto chegou a esta Casa, não havia as gratificações. O que estamos votando hoje corresponde a uma reivindicação histórica dos servidores de carreira de Estado. Os fiscais do trabalho não estavam contemplados, e os Srs. Relatores acataram as emendas que os incluíam na gratificações.

O SR. CHICO ALENCAR - Sr. Presidente, peço a palavra pela ordem.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) - Tem V.Exa. a palavra.

O SR. CHICO ALENCAR (PT-RJ. Pela ordem. Sem revisão do orador.) - Sr. Presidente, em nome dos Deputados Walter Pinheiro, Jandira Feghali, Orlando Desconsi, Alice Portugal, Orlando Fantazzini, Chico Alencar, João Alfredo, Maninha, Mauro Passos, Ivan Valente, Paulo Rubem Santiago, Nazareno Fonteles, Dra. Clair, Carlos Mota, Iara Bernardi e Sérgio Miranda, informo que votaremos a favor do projeto por reconhecer que ele traz avanços. Entretanto, não posso deixar de destacar que queríamos garantir no art. 10, com sua modificação, a paridade constitucional, que é o princípio que sempre defendemos.

Vamos continuar nesse trabalho com denodo amanhã na PEC Paralela para sanar essa injustiça.

Encaminho este documento com o nosso voto em separado e peço a sua publicação.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) – Recebo o documento antecipadamente, mas, salvo melhor juízo, há um destaque para esse artigo.

O SR. CHICO ALENCAR (PT-RJ. Pronuncia o seguinte discurso.) - Sr. Presidente, Sras. e Srs. Deputados, sempre defendemos, e continuaremos defendendo a paridade remuneratória entre ativos, aposentados e pensionistas.

Entendemos que este direito inalienável não pode ser suprimido a critério das conveniências de um ou de outro governo.

É por essa razão que lutamos e conseguimos garantir, na Emenda Constitucional nº 41, a manutenção da paridade para os servidores que ingressarem até a data da promulgação da emenda.

Desse princípio não abriremos mão.

Por esse motivo, manifestamo-nos contrariamente ao art. 10 do projeto, no ponto em que não garante a paridade constitucional.

Contudo, e tendo em vista que o presente projeto também contém avanços significativos na estrutura remuneratória das carreiras envolvidas e, que o atraso em que sua votação acarretará maiores prejuízos para essas carreiras tão maltratadas nos governos anteriores, votaremos por sua aprovação.

Ressalvamos, porém, mais uma vez, que lamentamos profundamente, o ataque que se faz à paridade constitucionalmente estabelecida.

É o nosso voto.

Walter Pinheiro, Jandira Feghali, Orlando Desconsi, Alice Portugal, Orlando Fantazzini, Chico Alencar, João Alfredo, Maninha, Mauro Passos, Ivan Valente,

Destaque de votação em separado, de autoria do José Carlos Aleluia, para a Emenda nº 208. Destaque de votação em separado, de autoria da bancada do Partido Progressista, para a Emenda nº 205.

Destaque de autoria do PL, que solicita votação em separado da Emenda nº 206. E destaque para votação em separado da Emenda nº 3.501.

Creio que todos estão contemplados.

Informo ao Plenário que um dos destaques da bancada do PL, de autoria do Deputado Carlos Mota, está prejudicado. Trata-se do destaque que incide sobre o art. 6º. Será apreciado somente o destaque que trata do art. 5º.

O SR. JOSÉ PIMENTEL - Sr. Presidente, peço a palavra pela ordem.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) - Tem V.Exa. a palavra.

O SR. JOSÉ PIMENTEL (PT-CE.. Pela ordem. Sem revisão do orador.) - Sr. Presidente, nosso parecer na Comissão de Finanças quanto à compatibilidade orçamentária e financeira foi exclusivamente com relação à Emenda nº 218. As demais foram consideradas incompatíveis orçamentariamente. Foi exclusivamente em relação à 218, fiz questão de registrar isso, que pode ser constatado nas notas taquigráficas.

O SR. JOSÉ CARLOS ALELUIA – Sr. Presidente, peço a palavra para protestar.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) – Tem V.Exa. a palavra.

O SR. JOSÉ CARLOS ALELUIA (PFL-BA. Pela ordem. Sem revisão do orador.) – Sr. Presidente, faço um protesto. Não percebi que havia incompatibilidade, senão teria votado contra o parecer de S.Exa., porque quero que seja votado o destaque da paridade. Estamos, por meio desse projeto, mais uma

Paulo Rubem, Nazareno Fonteles, Dra. Clair, Carlos Mota, Iara Bernardi, Sérgio Miranda.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) – Sobre a mesa requerimento de preferência para votação da Emenda de Plenário Substitutiva nº 218 sobre o projeto.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) - Os Srs. Deputados que o aprovam permaneçam como se encontram. *(Pausa.)*

APROVADO.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) – Em votação a Emenda de Plenário nº 218, ressalvados os destaques.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) - Os Srs. Deputados que a aprovam permaneçam como se encontram. *(Pausa.)*

APROVADA.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) – Sobre a mesa requerimento de votação em globo dos destaques simples apresentados ao PL nº 3.501.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) - Os Srs. Deputados que o aprovam permaneçam como se encontram. *(Pausa.)*

APROVADO.

O SR. ALEX CANZIANI - Sr. Presidente, peço a palavra pela ordem.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) - Tem V.Exa. a palavra.

O SR. ALEX CANZIANI (PTB-PR. Pela ordem. Sem revisão do orador.) - Sr. Presidente, na votação anterior votei conforme orientação do PTB.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) - Em votação os destaques simples.

O SR. JOSÉ CARLOS ALELUIA – Sr. Presidente, peço a palavra pela ordem.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) – Tem V.Exa. a palavra.

O SR. JOSÉ CARLOS ALELUIA (PFL-BA. Pela ordem. Sem revisão do orador.) – Sr. Presidente, gostaria de saber quais são os destaques.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) - São os destaques simples.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) - Os Srs. Deputados que os aprovam permaneçam como se encontram. *(Pausa.)*

REJEITADOS.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) – Citarei ao Plenário os destaques apresentados.

O primeiro destaque é de autoria dos Deputados Carlos Mota e Luciano Castro, e propõe a votação em separado da expressão "entre a edição do regulamento a que alude o § 1º, de 31 de março de 2005, e 11% após essa última data". O segundo destaque é de autoria dos Deputados Carlos Mota e Luciano Castro, e propõe a votação em separado da expressão "após a edição de regulamento específico de até 31 de março de 2005 e 11% após essa data". Está prejudicado.

Destaque da bancada do PTB, subscrito pelo nobre Líder José Múcio Monteiro, solicitando votação em separado da Emenda nº 51.

Destaque de autoria do nobre Líder do PFL, solicitando destaque para votação em separado da Emenda nº 107. Destaque da bancada do PDT, que também solicita votação em separado da Emenda nº 107. Destaque de autoria do Líder do PV, que também solicita votação em separado da Emenda nº 107.

vez — e o Deputado José Pimentel está se especializando nisso — deixando os aposentados em descompasso com os funcionários da ativa, tanto que o parecer que apresentei à Emenda nº 107, do Deputado Arnaldo Faria de Sá, não me parece tenha nenhuma incompatibilidade. Se o objetivo foi prejudicar todos, poderei ser forçado a pedir verificação.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) – Deputado José Carlos Aleluia, vou receber a ponderação do Deputado José Pimentel, mas vou torná-la intempestiva, porque na apresentação do parecer, Deputado José Pimentel, como foi oral, a Mesa deixou de conhecer o parecer de V.Exa.

Portanto, apreciaremos destaque por destaque, permitindo que as bancadas apresentem suas posições políticas.

O SR. ARNALDO FARIA DE SÁ - Sr. Presidente, peço a palavra pela ordem.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) - Tem V.Exa. a palavra.

O SR. ARNALDO FARIA DE SÁ (PTB-SP. Pela ordem. Sem revisão do orador.) - Sr. Presidente, inclusive há o parâmetro do Projeto nº 3.332, anteriormente aprovado, em que a paridade já constava, e do Projeto nº 3.501, em que estava prejudicada.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) – Destaque nº 1 para a expressão "entre a edição do regulamento a que alude o § 1º, de 31 de maio de 2005", e 11% após essa última data.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) – Para encaminhar a favor, concedo a palavra ao Deputado Carlos Mota.

O SR. CARLOS MOTA (Bloco/PL-MG. Sem revisão do Orador.) – Sr. Presidente, abro mão.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) – Obrigado.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) - Em votação o destaque.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) - Os Srs. Deputados que o aprovam permaneçam como se encontram. *(Pausa.)*

REJEITADO.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) – Sobre a mesa destaque do Deputado José Múcio Monteiro para a Emenda nº 51, oferecida ao Projeto de Lei nº 3.501.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) – Em votação a Emenda nº 51 do Deputado José Múcio Monteiro.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) - Os Srs. Deputados que a aprovam permaneçam como se encontram. *(Pausa.)*

REJEITADA.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) – Há 3 destaques sobre a mesa solicitando votação da Emenda nº 107, um oferecido pelo Deputado Dr. Hélio, outro, pelo Deputado Jovino Cândido, e o terceiro pelo Deputado José Carlos Aleluia.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) - Para encaminhar, concedo a palavra ao nobre Deputado José Carlos Aleluia, que falará a favor matéria.

O SR. JOSÉ CARLOS ALELUIA (PFL-BA. Sem revisão do orador.) – Sr. Presidente, gostaria de registrar que mais uma vez o Governo do Presidente Lula está virando as costas aos aposentados. A emenda do Deputado Arnaldo Faria de Sá insere no art. 11 a seguinte redação: *"O disposto neste artigo aplica-se aos proventos de aposentadorias e pensões".*

Quem votar contra — é necessário, nesse caso, a orientação dos partidos — discorda da paridade, dá as costas aos aposentados. Não podemos deixar de registrar os votos dos partidos, em que pese não estarmos dispostos a pedir verificação de *quorum*. Não posso pedir verificação porque os próprios auditores e fiscais me pedem para não derrubar a sessão. Mas gostaria de ver registrados os votos dos partidos.

O PFL vota com o destaque, vota com a emenda do Deputado Arnaldo Faria de Sá.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) – Concedo a palavra ao Deputado Severiano Alves. O PDT também é autor do destaque.

O SR. SEVERIANO ALVES (PDT-BA. Sem revisão do orador.) – Sr. Presidente, o PDT não pode concordar com a insensibilidade não só do Governo, mas também do Relator, ao excluir os aposentados do benefício do art. 11.

A emenda do Deputado Arnaldo Faria de Sá repara, em parte, a injustiça que vem sendo cometida contra o funcionalismo. De sorte que o PDT defende seu destaque e pede aos companheiros que o aprovem, porque ele é importante. Não podemos ignorar os aposentados, aqueles que prestaram serviços à União, ao Brasil, que hoje fazem parte de uma classe fundamental. Repito, não podemos excluir os aposentados do benefício do art. 11.

Muito obrigado.

A SRA. JANDIRA FEGHALI - Sr. Presidente, peço a palavra para orientar o PCdoB.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) - Tem V.Exa. a palavra.

A SRA. JANDIRA FEGHALI (PCdoB-RJ. Pela ordem. Sem revisão da oradora.) - Sr. Presidente, testemunhei a luta e a greve dos auditores da Receita Federal; acompanhei e testemunhei a luta dos auditores fiscais do trabalho; e temos acompanhado, por meio de representações da bancada, Deputada Alice Portugal, a greve dos servidores das universidades.

Esse projeto não é nem de longe o ideal, pois nele há muitos limites e muitas distorções.

Não houve concordância dos servidores, que chegaram até o limite e acabaram aceitando que fosse votado.

O aspecto da paridade foi uma luta por esses corredores — durante semanas, meses —, para que esta Casa respondesse a um preceito constitucional que tenta se repor na PEC Paralela, que espero seja votada amanhã, apesar de ser violação da Constituição. Não são apenas os aposentados, mas também as pensionistas. E é muito importante que a Câmara dos Deputados recupere o direito à paridade.

Portanto, o PCdoB encaminha a favor. Respeito a história, a Constituição, os trabalhadores que não estão mais na ativa e suas pensionistas. Reconheço a beleza e a legitimidade do direito à greve exercido por esses servidores.

Neste momento, aprovaremos o projeto.

Já havíamos feito declaração de voto, por imaginar que esse destaque não iria a voto, em nome de vários Parlamentares, aqui citado pelo Deputado Chico Alencar. Na medida em que o destaque veio à pauta, o PCdoB encaminha a favor do destaque, a favor dos aposentados e pensionistas, dos servidores públicos.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) – Concedo a palavra ao nobre Deputado Arnaldo Faria de Sá, que falará como autor da emenda.

O SR. ARNALDO FARIA DE SÁ (PTB-SP. Sem revisão do orador.) - Sr. Presidente, chamo a atenção do Plenário. Quando votamos o item 6 da pauta, Projeto de Lei nº 3.332, que trata das carreiras jurídicas, o relatório aprovado garante paridade, porque já veio da Comissão de Trabalho com a aprovação desse destaque. O Projeto de Lei nº 3.501, para manter a similitude, tem que aprovar esse destaque relativo à Emenda nº 107, apresentada por mim, e que estende aos aposentados e pensionistas o mesmo direito à paridade.

Portanto, para que possamos ter paridade em nossas ações, espero que essa emenda seja aprovada por meio de destaque apresentado tanto pelo PFL quanto pelo PDT.

O SR. WALTER FELDMAN - Sr. Presidente, peço a palavra pela ordem.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) - Tem V.Exa. a palavra.

O SR. WALTER FELDMAN (PSDB-SP. Pela ordem. Sem revisão do orador.) - Sr. Presidente, todos — o PSDB e o PFL — trabalhamos na Oposição pelo sonho e pela justiça. Cabe, portanto, a defesa intransigente da paridade com o preceito que deve ser obedecido. Cabe ao Governo encontrar as condições para que essa justiça e esse sonho sejam realizados.

O PSDB, portanto, também é favorável à paridade.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) - Em votação a emenda.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) - Os Srs. Deputados que a aprovam permaneçam como se encontram. *(Pausa.)*

REJEITADA, com os registros dos partidos já mencionados.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) – Destaque da Emenda nº 208 ao Projeto de Lei nº 3.501, de 2004, de autoria do Líder do PFL, Deputado José Carlos Aleluia.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) – Em votação.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) – Aqueles que forem favoráveis ao destaque permaneçam como se encontram. (*Pausa.)*

REJEITADO.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) – Destaque do Partido Progressista à Emenda nº 205, subscrita pelo nobre Líder, Deputado Pedro Henry.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) – Para encaminhar, concedo a palavra ao autor, Deputado Dr. Heleno.

O SR. DR. HELENO (PP-RJ. Sem revisão do orador.) - Sr. Presidente, Sras. e Srs. Deputados, meus colegas, com aproximadamente 25 anos de luta, o servidor da Receita Federal, sem qualificação técnica, porém com a técnica dentro da qualificação, vem servindo e preenchendo buracos em todos os lugares e vem sustentando este País com arrimo e amor à profissão, não é ouvido nem faz eco em lugar algum e ainda é esquecido até por colegas que aqui defendem certas propostas. Por isso, pedimos para incluir nessa emenda onde melhor couber o seguinte artigo: *"Fica estruturado o Plano Especial de Cargo de Apoio à Atividade Tributária da Receita Federal, composto pelos cargos de provimento efetivo regidos pela Lei nº 8.112, de 1990, que não estejam organizados em carreiras pertencentes ao quadro permanente de pessoal da Secretaria da Receita Federal, na data da aprovação desta lei, de acordo com a Emenda Constitucional nº 42, de 19 de dezembro de 2003".*

E, na justificativa, é factível dizer que se torna bastante difícil elencar todas as tarefas que devem ser executadas para levar a bom termo as missões precípuas de fazer justiça fiscal e assegurar receita necessária à ação governamental. Assim também é factível dizer que os servidores, regidos pela Lei nº 8.112, de 1990, lotados e em exercício nas atividades da unidade da Receita Federal, colaboram efetivamente com a consecução dos objetivos traçados pelo órgão e destinado ao cumprimento do que a ordem jurídica o determina.

Dessa forma, todas as atividades, sua tarefa por qualquer servidor das unidades do órgão em apreço, têm o condão de possibilitar o atingimento das metas e objetivos para eles determinados. Destarte, a força de trabalho desses servidores não pode e não deve ser menosprezada, posto ser eles indispensáveis, para que a Secretaria da Receita Federal mantenha seu atual desempenho.

Ante o exposto, e sem desconsiderarmos o importante e fundamental papel que esses servidores públicos vêm desempenhando nos sucessivos resultados positivos da arrecadação fiscal ou federal, acreditamos ser justo e necessário que seja criado o Plano Especial da Carreira de Apoio à Atividade Tributária, com o aproveitamento dos servidores regidos pela Lei nº 5.645, de 1970, e a posterior Lei nº 8.112, de 1990, que estejam lotados e em exercício nada data da aprovação dessa lei.

Por isso, suplico aos colegas que dêem um pouco de si a esses servidores da Receita Federal de suas cidades, que recebem somente 30% em relação a outros servidores. Eles estão há anos preenchendo uma lacuna, fazendo o Brasil crescer na arrecadação sem terrorismo.

Peço aos meus colegas a devida aprovação.

Obrigado, Sr. Presidente.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) – Obrigado, Deputado.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) - Em votação a Emenda nº 205.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) – Os Srs. Deputados que a aprovam permaneçam como se encontram. *(Pausa.)*

REJEITADA.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) – Emenda do nobre Líder do PL, Deputado Sandro Mabel, para votação em separado da Emenda nº 206.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) – Para encaminhar, concedo a palavra ao Deputado Sandro Mabel, que falará a favor da matéria.

O SR. SANDRO MABEL (Bloco/PL-GO. Sem revisão do orador.) – Sr. Presidente, apenas para corrigir, houve um esquecimento quanto à fiscalização do trabalho tal como a fiscalização da Receita Federal. Que elas possam também ser avaliadas pela arrecadação e pelo belo trabalho desempenhado.

O SR. JOSÉ CARLOS ALELUIA - Sr. Presidente, peço a palavra pela ordem.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) - Tem V.Exa. a palavra.

O SR. JOSÉ CARLOS ALELUIA (PFL-BA. Pela ordem. Sem revisão do orador.) - Sr. Presidente, o PFL apoia a proposta do Deputado Sandro Mabel, portanto, vota "sim".

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) - Em votação a Emenda nº 206.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) - Os Srs. Deputados que a aprovam permaneçam como se encontram. *(Pausa.)*

APROVADA.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) – Destaque da Bancada do PFL para Emenda nº 211 do Projeto de Lei n º 3.501, subscrito pelo nobre Líder do PFL, Deputado José Carlos Aleluia.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) – Aqueles que forem favoráveis permaneçam como se encontram. *(Pausa.)*

REJEITADA.

O SR. JOSÉ CARLOS ALELUIA - Sr. Presidente, pela ordem.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) – Tem V.Exa. a palavra.

O SR. JOSÉ CARLOS ALELUIA (PFL-BA. Pela ordem. Sem revisão do orador.) – Sr. Presidente, se entendi bem, foi aprovada a emenda que apoiamos do Deputado Sandro Mabel?

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) – Sim.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) - Há sobre a mesa e vou submeter a votos a seguinte

REDAÇÃO FINAL:

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) - Aqueles que forem pela aprovação permaneçam como se acham. *(Pausa.)*

APROVADA.

A matéria vai ao Senado Federal.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) –

"Discussão, em turno único, do Projeto de Lei nº 3.443, de 2004, que autoriza o Poder Executivo a instituir serviço social autônomo denominada Agência Brasileira

de Desenvolvimento Industrial — ABDI, e dá outras providências."

Pendente de parecer.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) – Concedo a palavra, para oferecer parecer ao projeto e às Emendas de Plenário de nºs 1 a 6, em substituição à Comissão Especial, ao Deputado Beto Albuquerque.

O SR. BETO ALBUQUERQUE (PSB-RS. Para emitir parecer. Sem revisão do orador.) – Sr. Presidente, apesar do avançado da hora e do meu Internacional ter perdido por 5 a 1 do Botafogo, na estréia do Técnico Joel Santana, oferecerei parecer a matéria tão relevante ao País.

O projeto em questão pretende, por obra do Poder Executivo, consertado com o setor empresarial brasileiro, obter autorização legal para instituir a Agência Brasileira de Desenvolvimento Industrial - ABDI, sob forma de serviço social autônomo, com a finalidade de promover a execução de políticas de desenvolvimento industrial.

Este projeto estabelece diretoria executiva, conselho deliberativo e conselho fiscal como órgãos de direção da ABDI que, obviamente, será uma âncora importante para a política industrial brasileira que foi, por intermédio do Conselho de Desenvolvimento Nacional, formado pelo Presidente Lula, aprovado com apoio da Confederação Nacional das Indústrias e tantos outros segmentos empresariais brasileiros.

O Conselho Nacional de Desenvolvimento Industrial estará vinculado à Presidência da República e será presidido pelo Ministro de Estado do Desenvolvimento, Indústria e Comércio Exterior.

Sr. Presidente, ficam superadas todas as preliminares de admissibilidade do projeto e de suas emendas, cabendo, portanto, examinar-lhe o mérito.

Não há nenhuma dúvida quanto à adequação orçamentária, financeira do projeto, posto que não implica em acréscimo de despesas públicas. Portanto, trata-se de matéria absolutamente constitucional, juridicamente perfeita, com absoluta observância da técnica legislativa. Também insere-se como matéria da competência legislativa da União e de competência do Poder Executivo.

Sr. Presidente, destaco que foram oferecidas 6 emendas e aproveitamos duas. Com a permissão dos nobres autores dessas emendas, Deputados Antonio Carlos Mendes Thame e Fernando Coruja, pretendendo aperfeiçoá-las sem tirar de S.Exas. o mérito da iniciativa, as transformamos em subemendas, as quais incorporamos ao projeto.

Ambas as emendas trataram de chamar a atenção para o fato de que o funcionamento da Agência Brasileira de Desenvolvimento Industrial pudesse operar, auto-sustentar-se, sem tocar nos recursos imprescindíveis para que o SEBRAE e a APEX pudessem continuar cumprindo suas tarefas legais, importantes e intransferíveis. Com a colaboração dos Deputados Antonio Carlos Mendes Thame e Fernando Coruja, tivemos a preocupação de viabilizar a operacionalidade da Agência Brasileira de Desenvolvimento Industrial sem que se necessitasse tocar em qualquer recurso, hoje apropriado pela SEBRAE e pela APEX, para o cumprimento das suas tarefas legais.

Viabilizamos o funcionamento da ABDI, a partir de um amplo entendimento com os Presidentes Armando Monteiro, da CNI, e Silvano Gianni, do SEBRAE; com a permissão do nobre Ministro da Previdência, Amir Lando, da Casa Civil, do

Ministro do Desenvolvimento e Comércio Exterior, Luiz Fernando Furlan, com a diminuição da taxa cobrada hoje pelo INSS para administrar o recolhimento das contribuições que fazem com que esses serviços sejam executados. Exatamente essa diferença percentual da taxa de administração, de 3,5 para 1,5%, permitirá o funcionamento, o custeio da Agência Brasileira de Desenvolvimento Industrial.

As outras emendas que também foram apresentadas pelo Deputado Fernando Coruja, com todo o respeito, não considero conveniente, do ponto de vista legal e financeiro, acatá-las.

Sr. Presidente, também apresentei uma emenda de Relator porque entendo que as atribuições da Agência Brasileira de Desenvolvimento Industrial deveriam ser melhor especificadas, mais distinguidas, para que não se confundam com as do Ministério de Desenvolvimento ou as da própria APEX. Nesse sentido, proponho que seja acatada a Emenda nº 1, de autoria do Relator que vos fala, que acrescenta um novo parágrafo ao art. 1.º.

Concluo, assim, Sr. Presidente, submetendo-o à apreciação do Plenário, meu voto pela constitucionalidade, juridicidade e boa técnica legislativa do Projeto de Lei nº 3.443, de 2004, bem como das 6 emendas a ele oferecidas. Obviamente, manifesto-me também pela adequação orçamentária e financeira do projeto e das emendas.

No mérito, opino pela aprovação do projeto em questão, com a Emenda nº 1 do Relator, e também pela aprovação das Emendas n.º 1, do nobre Deputado Antonio Carlos Mendes Thame, e nº 2, do Deputado Fernando Coruja, nos termos das anexas Subemendas n.ºs 1 e 2 que apresento, respectivamente, e pela rejeição das Emendas de n.ºs 3, 4, 5 e 6.

É o parecer, que espero encontre a aprovação dos nobres Pares.

O SR. JOSÉ CARLOS ALELUIA - Sr. Presidente, peço a palavra pela ordem.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) - Tem V.Exa. a palavra.

O SR. JOSÉ CARLOS ALELUIA (PFL-BA. Pela ordem. Sem revisão do orador.) - Sr. Presidente, a idéia é nobre, mas o caminho não é o adequado. Há uma diferença entre nós e o atual Governo. O atual Governo entende que, para resolver os problemas, há sempre necessidade de se criar uma empresa, um programa, uma instituição, enfim, criar despesas. Entendemos diferente: achamos que, para crescer, o Brasil precisa de menos impostos, menos despesas e mais possibilidade de expansão.

Sr. Presidente, o que se está fazendo é criar uma instituição que é chamada de serviço autônomo. A palavra "autônomo", evidentemente, busca ganhar amparo na prática administrativa brasileira. Mas de autônoma essa agência não tem nada, porque é absolutamente submissa, dependente, subordinada ao Presidente da República. Basta ver que toda a diretoria e seu conselho são nomeados pelo Presidente da República, o que não atende os requisitos básicos de autonomia.

No entanto, Sr. Presidente, quero apenas registrar que o PFL pensa de forma distinta do atual Governo. Não iremos pôr obstáculos à criação de mais este instrumento inadequado para buscar o desenvolvimento nacional. Vamos votar contra, Sr. Presidente, mas vamos permitir que o projeto seja aprovado.

O SR. BETO ALBUQUERQUE – Sr. Presidente, peço a palavra pela ordem.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) – Tem V.Exa. a palavra.

O SR. BETO ALBUQUERQUE (PSB-RS. Pela ordem. Sem revisão do orador.) – Sr. Presidente, só para fazer um registro. O conselho, nobre Deputado

José Carlos Aleluia, não é integralmente composto por representantes do Governo; 7 de seus membros serão indicados pelas entidades empresariais.

Essa agência é fruto do entendimento da política industrial, que não foi construída só pelo Governo. Ela foi construída a partir de um amplo debate com setor empresarial, que vê nessa Agência Brasileira de Desenvolvimento da Indústria a mesma importância que viu na APEX, que faz um excepcional trabalho no que diz respeito às exportações. Portanto, ao se ter no conselho deliberativo representadas entidades empresariais e, no conselho fiscal, a sociedade civil, se exercerá tarefa gigantesca no sentido de fazer com que a política industrial se traduza em algo prático.

Respeitamos a opinião do nobre Líder da Oposição, mas esse é um projeto que tem anuência do setor empresarial brasileiro, e isso nos alegra imensamente.

O SR. JOSÉ CARLOS ALELUIA – Sr. Presidente, peço a palavra pela ordem para uma tréplica ao Relator.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) – Tem V.Exa. a palavra.

O SR. JOSÉ CARLOS ALELUIA (PFL-BA. Pela ordem. Sem revisão do orador.) - Sr. Presidente, o Relator é competente e estudou a questão. O que nos distancia é a divisão de Estado mesmo, não outra coisa.

Proponho ao Deputado Beto Albuquerque que façamos uma alteração no sentido da paridade. Onde se diz que o conselho deliberativo será composto de 8 representantes do Poder Executivo e 7 das entidades privadas, vamos colocar 7 a 7 ou 8 a 8. No conselho fiscal se diz que ele será composto será composto de 2 representantes do Poder Executivo e um da sociedade civil. Está claramente

subordinada à Presidência da República, ao Poder Executivo. Contudo, ficam as minhas ponderações e a marca da diferença entre o PFL e o PT.

O SR. BETO ALBUQUERQUE (PSB-RS. Sem revisão do orador.) - Muito bem. Está registrado.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) - Concedo a palavra ao Sr. Deputado Walter Feldman.

O SR. WALTER FELDMAN (PSDB-SP. Sem revisão do orador.) - Sr. Presidente, de certa forma, com semelhanças, mas também com diferenças em relação à posição do PFL, o PSDB é favorável à aprovação da agência e está preocupado com o Fundo, com a destinação de recursos. Imaginamos que os recursos serão retirados do SEBRAE. Não será de outra fonte. Seria equivocado retirar do segmento, da verdadeira agência de estímulo à micro e pequena empresa, que é o SEBRAE.

Deputado Beto Albuquerque, o setor industrial está ávido, sedento, sem oxigênio em relação à política industrial. Há um equívoco do Governo em relação à criação de novas estruturas. Temos de modernizar as velhas estruturas e dar a resposta fundamental para o desenvolvimento brasileiro: uma política industrial sintonizada e adequada.

A agência poderá fazer isso, mas não acreditamos que seja o caminho que necessariamente levará à saída da encalacrada falta do espetáculo do crescimento, que infelizmente ainda não aconteceu. Votaremos favoravelmente à aprovação da agência.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) – Para falar a favor da matéria, tem a palavra o Deputado Eduardo Valverde.

O SR. EDUARDO VALVERDE (PT-RO. Sem revisão do orador.) - Sr. Presidente, a matéria é interessante, é uma visão diferente do PFL, que fez com que o País não crescesse desde a década de 90. É necessária a presença do Estado regulador, que aponta crescimento econômico e indicativos. Essa é a diferença. Por existir essa diferença, sou favorável à matéria.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) – Concedo a palavra ao Deputado Aloysio Nunes Ferreira. *(Pausa.)*

Deputado Ronaldo Dimas. *(Pausa.)*

Deputado Luiz Carlos Hauly. *(Pausa.)*

Com a palavra o Deputado Antonio Carlos Mendes Thame.

DISCURSO DO SR. DEPUTADO ANTONIO CARLOS MENDES THAME QUE, ENTREGUE À REVISÃO DO ORADOR, SERÁ POSTERIORMENTE PUBLICADO.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) - Em votação.

Para encaminhar, concedo a palavra ao nobre Deputado Tarcisio Zimmermann, que falará a favor da matéria. *(Pausa.)*

Concedo a palavra ao nobre Deputado Fernando Coruja. *(Pausa.)*

Concedo a palavra ao nobre Deputado Babá. *(Pausa.)*

Concedo a palavra ao nobre Deputado Pompeo de Mattos. *(Pausa.)*

Concedo a palavra ao nobre Deputado Henrique Fontana. *(Pausa.)*

Concedo a palavra ao nobre Deputado Zé Geraldo. *(Pausa.)*

Concedo a palavra ao nobre Deputado Gilberto Nascimento. *(Pausa.)*

Para encaminhar, concedo a palavra ao nobre Deputado Walter Feldman, que falará contra a matéria. *(Pausa.)*

Concedo a palavra ao nobre Deputado Luiz Carlos Hauly. *(Pausa.)*

Concedo a palavra ao nobre Deputado Antonio Carlos Mendes Thame. Está satisfeito.

Para encaminhar, concedo a palavra ao nobre Deputado Eduardo Valverde, que falará a favor da matéria. *(Pausa.)*

Concedo a palavra ao nobre Deputado Fernando Coruja. *(Pausa.)*

Concedo a palavra ao nobre Deputado Tarcisio Zimmermann. *(Pausa.)*

Concedo a palavra ao nobre Deputado Walter Pinheiro. *(Pausa.)*

Concedo a palavra ao nobre Deputado Henrique Fontana. *(Pausa.)*

Concedo a palavra ao nobre Deputado Zé Geraldo. *(Pausa.)*

O SR. JOSÉ CARLOS ALELUIA - Sr. Presidente, peço a palavra pela ordem.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) - Tem V.Exa. a palavra.

O SR. JOSÉ CARLOS ALELUIA (PFL-BA. Pela ordem. Sem revisão do orador.) - Sr. Presidente, antes de passar à votação, trago solicitação dos funcionários da Casa, que evidentemente é dirigida a V.Exa. Trata-se do plano de cargos dos funcionários. Fui procurado pelo sindicato dos funcionários.

V.Exa. pode dar alguma informação após ou antes da votação?

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) – Quando eu, o 1º Vice-Presidente, a Mesa receber, poderemos olhar o projeto. Não conhecemos o projeto, Deputado José Carlos Aleluia.

O SR. JOSÉ CARLOS ALELUIA - Muito obrigado, Sr. Presidente.

Fica o registro apenas.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) – Pode V.Exa. ter certeza de que, tanto este Presidente, como os Deputados Inocêncio Oliveira e Geddel Vieira Lima, enfim, toda a Mesa trabalhará com o maior carinho nesse projeto, porque os servidores da nossa Casa são peças fundamentais, dedicam a vida à Câmara dos Deputados e a favor do povo. Então, tenha a certeza de que, assim que tomar conhecimento do projeto, a Mesa vai estudá-lo com muito carinho.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) – Em votação a Emenda nº 1 oferecida pelo Relator.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) - Os Srs. Deputados que a aprovam permaneçam como se encontram. *(Pausa.)*

APROVADA.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) - Em votação a Subemenda nº 1 do Relator à Emenda de Plenário nº 1.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) - Os Srs. Deputados que a aprovam permaneçam como se encontram. *(Pausa.)*

APROVADA.

ESTÁ PREJUDICADA A EMENDA Nº 1 DO PLENÁRIO.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) - Em votação a Subemenda nº 2 do Relator à Emenda de Plenário nº 2.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) - Os Srs. Deputados que a aprovam permaneçam como se encontram. *(Pausa.)*

APROVADA.

ESTÁ PREJUDICADA A EMENDA DE PLENÁRIO Nº 2.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) - Em votação as Emendas de Plenário nºs 3, 4, 5 e 6, com parecer pela rejeição.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) - Os Srs. Deputados que as aprovam permaneçam como se encontram. *(Pausa.)*

REJEITADAS.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) - Em votação o Projeto de Lei nº 3.443, de 2004.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) - Os Srs. Deputados que o aprovam permaneçam como se encontram. *(Pausa.)*

APROVADO, COM O VOTO CONTRÁRIO DO PFL.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) - Há sobre a mesa e vou submeter a votos a seguinte

REDAÇÃO FINAL:

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) - Os Srs. Deputados que a aprovam permaneçam como se encontram. *(Pausa.)*

APROVADA.

A matéria vai ao Senado Federal.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) – Último item da pauta.

Discussão, em turno único, do Projeto de Lei nº 3.185, de 2004, que altera dispositivo da Lei nº 10.356, de 27 de dezembro de 2001 (Plano de Carreira do Tribunal de Contas da União) e dá outras providências.

O SR. ARNALDO FARIA DE SÁ – Sr. Presidente, peço a palavra pela ordem.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) – Tem V.Exa. a palavra.

O SR. ARNALDO FARIA DE SÁ (PTB-SP. Pela ordem. Sem revisão do orador.) – Sr. Presidente, é o último item da pauta?

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) – Este é o último item da pauta. Isso é matéria sobre a mesa.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) - Concedo a palavra, para oferecer parecer ao projeto e à emenda apresentada à Comissão, em substituição à Comissão do Trabalho, de Administração e Serviço Público, ao nobre Deputado Paulo Rocha.

O SR. PAULO ROCHA (PT-PA. Para emitir parecer. Sem revisão do orador.) – Sr. Presidente, este relatório é resultado de um processo de negociação entre o Governo, o Tribunal de Contas da União, seus funcionários e este Relator, que o intermediou. Portanto, o projeto tem apoio da Direção do TCU, de seus funcionários e do Governo.

O Tribunal de Contas da União - TCU, por meio do Projeto de Lei nº 3.185, de 2004, visa alterar dispositivos da Lei nº 10.356, de 27 de dezembro de 2001, que dispõe sobre o plano de carreira de seus servidores, de forma a oferecer-lhes remunerações compatíveis com o grau de exigências necessárias ao desempenho das suas atribuições, crescentes em abrangência e complexidade.

Nas suas justificativas, o TCU argumenta que, decorridos quase 4 anos da iniciativa que resultou na edição da lei que regulamentou o plano de carreira de seus servidores, a defasagem salarial já se faz sentir novamente, diminuindo, de forma considerável, a atratividade de seus processos seletivos para ingresso de pessoal e sinalizando, de forma incosteste, acerca da necessidade da adoção de novas medidas que possam ser eficazes para evitar a evasão de técnicos altamente

qualificados, com larga experiência profissional nas lides do controle da administração pública, em direção a outras carreiras melhor remuneradas.

Além disso, o TCU ressalta que a implementação dos novos patamares remuneratórios ocorrerá sem necessidade de suplementação de créditos orçamentários, vez que se dará de forma escalonada, de acordo com a disponibilidade de recursos orçamentários alocados ao Tribunal.

No prazo regimental, foi oferecida apenas uma emenda, de autoria da Deputada Maninha, com a finalidade de conceder aos ocupantes de cargo de Auxiliar de Controle Externo os mesmos valores de gratificação de representação previstos para os ocupantes de cargo de Técnico de Controle Externo, sob a alegação de que muitos daqueles servidores exercem, de fato, atribuições reservadas aos últimos, não havendo, portanto, motivos plausíveis para a concessão de gratificações diferenciadas.

De acordo com os arts. 70 e 71 da Constituição Federal, cabe ao Congresso Nacional, mediante controle externo, a ser exercido com o auxílio do Tribunal de Contas da União, a fiscalização contábil, financeira, orçamentária, operacional e patrimonial da União e das entidades da administração direta e indireta, quanto à legalidade, legitimidade, economicidade, aplicação das subvenções e renúncia de receitas, assim como a responsabilidade pela análise das prestações de contas de quaisquer pessoas físicas e jurídicas, públicas ou privadas, que utilizem, arrecadem, guardem, gerenciem ou administrem dinheiros, bens e valores públicos ou pelos quais a União responda, ou que, em nome desta, assumam obrigações de natureza pecuniária.

Diante desse cenário, considerando todos os esforços e investimentos que essa nobre Corte de Contas tem empreendido para responder, como efetivamente tem feito, em grau de excelência, aos anseios de todos nós por um controle externo mais eficaz, entendemos ser absolutamente pertinente a preocupação do TCU em preservar seus quadros, selecionados em concursos públicos dos mais rigorosos do País e submetidos a intensos e custosos treinamentos nas mais diversas áreas do conhecimento.

A par disso, entendemos registrar que há outro óbice, de caráter constitucional, intransponível para a aprovação da emenda da Deputada Maninha, qual seja o de que ela aumenta as despesas previstas em projeto de lei de iniciativa exclusiva do TCU, acerca da reestruturação da carreira de seus servidores, contrariando, inquestionavelmente, o art. 63, inciso II da Constituição Federal.

Em face do exposto, votamos, no mérito, pela aprovação do Projeto de Lei nº 3.185, de 2004, e pela rejeição da emenda apresentada pela Deputada Maninha, na forma do substitutivo em apenso.

Sr. Presidente, Sras. e Srs. Deputados, em função do acordo com o TCU, a implementação do plano de carreira será feita em 3 fases: a metade dos percentuais máximos a partir do dia 1º de outubro de 2004; três quartos dos seus percentuais máximos a partir de 1º de março de 2005, e seus percentuais máximos a partir de 1º de janeiro de 2006.

Quero dizer, também, Sr. Presidente, que a questão orçamentária acaba de ser aprovada na Comissão de Orçamento, que assegura a previsão financeira para que seja implementado esse plano de cargos.

Esses são o meu voto e o relatório, Sr. Presidente.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) - Para oferecer parecer, pela Comissão de Finanças e Tributação, concedo a palavra ao nobre Deputado José Pimentel.

O SR. JOSÉ PIMENTEL (PT-CE. Para emitir parecer. Sem revisão do orador.) - Sr. Presidente o Projeto de Lei nº 3.185 de 2004 altera dispositivos da Lei nº 10.356, de dezembro de 2001, e, com isso, altera o Plano de Carreira do Tribunal de Contas da União.

O nosso parecer é pela compatibilidade orçamentária e financeira, porque o próprio Orçamento já prevê recursos para tanto. Há no Orçamento de 2004 a quantia de 462,409 milhões de reais. E mesmo com a implantação desse projeto, ainda fica uma margem de 120 milhões de reais.

Portanto, somos favoráveis à implantação desse novo plano de carreira aqui proposto.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) - Obrigado, Deputado.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) - Para oferecer parecer, pela Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania, concedo a palavra ao nobre Deputado Arnaldo Faria de Sá.

O SR. ARNALDO FARIA DE SÁ (PTB-SP. Para emitir parecer. Sem revisão do orador.) - Sr. Presidente, o projeto é constitucional, tem boa técnica legislativa e merece aprovação.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) - Obrigado, Deputado.

O SR. WASNY DE ROURE - Sr. Presidente, peço a palavra pela ordem.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) - Tem V.Exa. a palavra.

O SR. WASNY DE ROURE (PT-DF. Pela ordem. Sem revisão do orador.) - Sr. Presidente, quero cumprimentar o Presidente do Tribunal de Contas da União e o Relator, Deputado Paulo Rocha, pela desenvoltura, firmeza pela mobilização da categoria, o que viabilizou a negociação e o acordo.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) - Obrigado, Deputado.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) – Em votação o substitutivo oferecido pelo Relator da Comissão de Trabalho, Administração e Serviço Público.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) - Os Srs. Deputados que o aprovam permaneçam como se encontram. *(Pausa.)*

APROVADO.

Está prejudicada a proposição inicial.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) - Há sobre a Mesa e vou submeter a votos a seguinte

REDAÇÃO FINAL:

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) - Os Srs. Deputados que a aprovam permaneçam como se encontram. *(Pausa.)*

APROVADA

A matéria vai ao Senado Federal.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) – Srs. Líderes, temos pedidos de vários Srs. Deputados sobre 2 projetos que, para serem apreciados, precisam das urgências. Indago se não há objeção para darmos prosseguimento ao primeiro.

O SR. CELSO RUSSOMANNO (PP-SP. Pela ordem. Sem revisão do orador.) – Quais são os projetos, Sr. Presidente?

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) – O primeiro é o Projeto nº 3.728, do Poder Executivo, que institui a gratificação específica de apoio técnico-administrativo da Advocacia Geral da União, alterando a Lei nº 10.480, de 2002.

O SR. CELSO RUSSOMANNO – O projeto é muito justo, Sr. Presidente.

O SR. ALBERTO GOLDMAN (PSDB-SP. Pela ordem. Sem revisão do orador.) – O requerimento de urgência está assinado pelo PSDB, Sr. Presidente?

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) – Não tem a assinatura do PSDB. Tem a do PFL, do PMDB, do PCdoB, do PL, do PT, do PPS e do PP.

O SR. ALBERTO GOLDMAN - Sr. Presidente, parece haver acordo de todos os partidos para a urgência.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) – O segundo requerimento, Deputado Alberto Goldman, solicita urgência para apreciação do Projeto nº 3.585, do Poder Executivo, que altera o art. 6º, da Lei nº 10.820, de 17 de dezembro de 2003, que dispõe sobre a autorização para desconto de prestações em folha de pagamento.

O SR. CELSO RUSSOMANNO – Dos aposentados? Esse projeto também é muito justo.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) – Indago aos Srs. Líderes presentes se há alguma objeção.

O SR. CELSO RUSSOMANNO – Não há, Sr. Presidente.

O SR. ARNALDO FARIA DE SÁ (PTB-SP. Pela ordem. Sem revisão do orador.) – Vamos votar, Sr. Presidente.

O SR. JOSÉ CARLOS ALELUIA (PFL-BA. Pela ordem. Sem revisão do orador.) - Sr. Presidente, quanto ao primeiro projeto, é evidente que o Governo

analisou o aspecto orçamentário. Sendo assim, somos favoráveis, até porque entendemos que pega uma categoria menos remunerada do que a que aprovamos anteriormente. Portanto, somos favoráveis à urgência e votamos favorável ao projeto.

Quanto ao segundo, é uma técnica que o Governo está usando de endividar o assalariado. Evidentemente que é uma forma de agradar no presente para criar problema no futuro. Seria interessante que se colocasse na LDO uma previsão de aumento salarial para cobrir pelo menos os juros que o aposentado vai pagar. Mais uma vez digo que esse não é o caminho adequado para administrar o País. Mas vamos permitir que se faça mais essa demagogia e vamos votar a favor.

O SR. ALBERTO GOLDMAN (PSDB-SP. Pela ordem. Sem revisão do orador.) - Sr. Presidente, não vamos objetar a votação da matéria, mas apenas achamos que essa não é a forma correta de fazer essas votações. As matérias devem ser enviadas ao Plenário com antecedência para aprofundarmos na matéria com melhor conhecimento.

O SR. CELSO RUSSOMANNO (PP-SP. Pela ordem. Sem revisão do orador.) - Sr. Presidente, a matéria é referente aos técnicos. Eles pediram nosso aval. Acho justa a causa. Os advogados da União já foram contemplados.

O SR. ARNALDO FARIA DE SÁ (PTB-SP. Pela ordem. Sem revisão do orador.) - Sr. Presidente, solicitaria a V.Exa. que respeitasse a ordem de votar primeiro a matéria dos aposentados e, posteriormente, a dos técnicos.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) - Em votação o requerimento, solicitando urgência.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) - Os Srs. Deputados que o aprovam permaneçam como se encontram. *(Pausa.)*

APROVADO.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) – Em votação o requerimento, solicitando urgência para o Projeto nº 3.728.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) – Os Srs. Deputados que o aprovam permaneçam como se encontram. *(Pausa.)*

APROVADO.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) –

Discussão em turno único do Projeto de Lei nº 3.728, de 2004, que institui a Gratificação Específica de Apoio Técnico Administrativo da Advocacia Geral da União — GEATA —, altera a Lei nº10.480, de 2 de julho de 2002, e dá outras providências.

Pendente de pareceres das Comissões de Trabalho, Administração e Serviço Público, de Finanças e Tributação e de Constituição e Justiça e Cidadania.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) - Para oferecer parecer ao Projeto e à emenda apresentada na Comissão pela Comissão de Trabalho, Administração e Serviço Público, concedo a palavra a nobre Deputada Dra. Clair.

A SRA. DRA. CLAIR (PT-PR. Para emitir parecer. Sem revisão da oradora.) - Sr. Presidente, Sras. e Srs. Deputados, apresentada pelo Poder Executivo, a proposta institui vantagem remuneratória especificamente destinada aos servidores voltados ao apoio administrativo nas unidades da Advocacia Geral da União.

O que se propõe é a instituição da Gratificação Específica de Apoio Técnico Administrativo da Advocacia Geral da União — GEATA — e o aumento do valor do ponto utilizado para o cálculo da Gratificação de Desempenho de Atividade de Apoio Técnico Administrativo da AGU.

Propõe ainda a manutenção do pagamento da Gratificação de Representação de Gabinete ou da Gratificação Temporária aos servidores requisitados até que sejam empossados os aprovados no primeiro concurso público para provimento de cargos efetivos de quadro de pessoal da AGU, não integrantes das carreiras jurídicas.

Também transforma em cargo das carreiras finalísticas da Advocacia Pública Federal os postos alcançados pelo art. 46 da Medida Provisória nº 2229/43, de 6 setembro de 2001, na medida em que forem se tornando vagos.

A gratificação propõe o valor de: nível superior, 766; intermediário, 405; auxiliar, 223. A nível dos aumentos dos aumentos do ponto, propõe também um aumento de 11.50 para 13.94; intermediário, de 6.9 para 7.38; auxiliar, 3.35 para 4.06.

Um aspecto importante a destacar é que, nos termos do § 2º do art. 1º, que ora se busca instituir, será estendida aos aposentados e pensionistas.

Nesse sentido, somos favoráveis à aprovação do projeto e pela rejeição da emenda que foi apresentada.

É o parecer, Sr. Presidente.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) - Concedo a palavra, para oferecer ao projeto e à emenda apresentada na Comissão de Trabalho, de Administração e

Serviço Público, em substituição à Comissão de Finanças e Tributação, ao Sr. Deputado Wasny de Roure.

O SR. WASNY DE ROURE (PT-DF. Para emitir parecer. Sem revisão do orador.) - Sr. Presidente, o parecer da Comissão de Finanças e Tributação ao PL nº 3.728, de 2004, é favorável, registrando o impacto no ano de 2004 de 11.89 milhões de reais; e, nos anos de 2005 e 2006, de 15 milhões 470 mil reais, cada um dos respectivos anos.

Portanto, nosso parecer é favorável à referida matéria, além de atender à expectativa dos servidores, após um longo período de greve e por meio de acordo firmado com o Governo Federal.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) - Concedo a palavra, para oferecer parecer ao projeto e a emenda, em substituição à Comissão de Trabalho, Administração e Serviço Público, ao Sr. Arnaldo Faria de Sá.

O SR. ARNALDO FARIA DE SÁ (PTB-SP. Para emitir parecer. Sem revisão do orador.) - Sr. Presidente, para constitucionalidade, juridicidade e boa técnica legislativa os funcionários aguardam a aprovação o mais rápido possível deste projeto, e já estamos na madrugada do dia 8.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) - NÃO HAVENDO MAIS ORADORES INSCRITOS, DECLARO ENCERRADA A DISCUSSÃO.

Em votação a emenda apresentada na Comissão de Trabalho, Administração e Serviço Público, com parecer pela rejeição.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) - Os Srs. Deputados que a aprovam permaneçam como se encontram. *(Pausa.)*

REJEITADA.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) - Em votação o Projeto de Lei nº 3.728, de 2004.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) - Os Srs. Deputados que a aprovam permaneçam como se encontram. *(Pausa.)*

APROVADO.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) - Há sobre a mesa e vou submeter a votos a seguinte

REDAÇÃO FINAL:

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) - Os Srs. Deputados que o aprovam permaneçam como se encontram. *(Pausa.)*

APROVADO.

A matéria vai ao Senado Federal.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) - Em votação o Projeto de Lei nº 3.585.

Discussão em turno único, do Projeto de Lei nº 3.585, que altera o art. 6º da Lei nº 10.820, de 17 de dezembro de 2003, que dispõe sobre a autorização para desconto de prestações em folha de pagamento. Pendente de parecer das Comissões: de Seguridade Social e Família; Finanças e Tributação; e da de Constituição, Justiça e Cidadania.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) - Concedo a palavra, para oferecer parecer ao projeto, em substituição à Comissão de Seguridade Social e Família, ao Sr. Deputado Arnaldo Faria de Sá.

O SR. ARNALDO FARIA DE SÁ (PTB-SP. Para emitir parecer. Sem revisão do orador.) - Sr. Presidente, este projeto é da mais alta justiça quando estende aos aposentados e pensionistas a mesma condição que já existe para os funcionários da ativa. Dá-lhes a possibilidade de empréstimo com desconto de até 30% no valor benefícios.

Sr. Presidente, temos certeza de que a aprovação deste projeto poderá não resolver as dificuldades financeiras por que passam aposentados e pensionistas, mas será a oportunidade de lhes permitir uma operação de crédito com isenção financeira, a juros bem melhores do que os praticados pelo mercado.

Nosso parecer é, portanto, pela aprovação do projeto de lei de autoria do Poder Executivo.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) - Muito obrigado, Deputado Arnaldo Faria de Sá.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) - Concedo a palavra, para oferecer parecer ao projeto, em substituição à Comissão de Finanças e Tributação, ao Sr. Deputado Beto Albuquerque.

O SR. BETO ALBUQUERQUE (PSB-RS. Para emitir parecer. Sem revisão do orador.) - Sr. Presidente, este projeto está absolutamente contemplado na adequação financeira. Portanto, nosso parecer é favorável.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) - Concedo a palavra, para oferecer parecer ao projeto, em substituição à Comissão de Constituição e Justiça e Cidadania, ao Sr. Deputado Luiz Sérgio.

O SR. LUIZ SÉRGIO (PT-RJ. Para emitir parecer. Sem revisão do orador.) - Sr. Presidente, a matéria é constitucional, atende à boa técnica legislativa. Portanto, votamos favoravelmente ao projeto.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) - NÃO HAVENDO MAIS ORADORES INSCRITOS, DECLARO ENCERRADA A DISCUSSÃO.

O SR. JOSÉ CARLOS ALELUIA - Sr. Presidente, peço a palavra pela ordem.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) - Tem V.Exa. a palavra.

O SR. JOSÉ CARLOS ALELUIA (PFL-BA. Pela ordem. Sem revisão do orador.) - Sr. Presidente, não poderia deixar de registrar que este projeto acaba de receber parecer de adequação financeira, o que é correto, sob o ponto de vista do Orçamento da União. Só não é adequado sob o ponto de vista do orçamento do aposentado.

Trata-se nitidamente de uma tentativa de aquecer o mercado artificialmente com o salário do próximo ano. Realmente, vai gerar uma bolha de crescimento e ajudar o Governo nas eleições, *pero no mucho*. Disso tenho certeza.

Portanto, é um projeto que aparentemente traz benesses aos servidores, mas ele é bom mesmo para os bancos.

A parceria do PT com a FEBRABAN vai ganhar mais uma.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) - Em votação o Projeto de Lei nº 3.585, de 2004.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) - Os Srs. Deputados que o aprovam permaneçam como se encontram. *(Pausa.)*

APROVADO.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) - Há sobre a mesa e vou submeter a votos a seguinte

REDAÇÃO FINAL:

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) - Os Srs. Deputados que a aprovam permaneçam como se encontram. *(Pausa.)*

APROVADA.

A matéria vai ao Senado Federal.

O SR. ARLINDO CHINAGLIA - Sr. Presidente, peço a palavra pela ordem.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) - Tem V.Exa. a palavra.

O SR. ARLINDO CHINAGLIA (PT-SP. Pela ordem. Sem revisão do orador.) - Sr. Presidente, o PT contribuiu para tirar os aposentados das mãos de agiotas.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) - Antes de encerrar a sessão, parabenizo a Câmara dos Deputados, a todos os Srs. Líderes de Oposição e Situação e a todos os Srs. Deputados e Deputadas por estarem presentes até este horário.

Encerramos o semestre, mas ainda falta a sessão extraordinária de logo mais, às 9 horas. *(Palmas.)*

V - ENCERRAMENTO

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) - Nada mais havendo a tratar, vou encerrar a sessão.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) - *COMPARECEM MAIS OS SRS.:*

DEIXAM DE COMPARECER OS SRS.:

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) - Encerro a sessão, convocando para amanhã, quinta-feira, dia 8 de julho, às 9h, com a seguinte

ORDEM DO DIA

(Encerra-se a sessão às 00 horas e 11 minutos.)

CÂMARA DOS DEPUTADOS

PROJETO DE LEI
Nº 2.109-A, DE 1999
(Do Sr. Ayrton Xerêz)

MENSAGEM Nº 96/04 (**URGÊNCIA** - ART. 64, § 1º CF, solicitada para o PL 3.065/04, apensado)
MENSAGEM Nº 209/04 (**RETIRADA DE URGÊNCIA**)

Dispõe sobre a constituição de patrimônio de afetação nas incorporações imobiliárias de que trata a Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964. Pendente de parecer da Comissão Especial.

DESPACHO:
ÀS COMISSÕES DE ECONOMIA, INDÚSTRIA E COMÉRCIO; DE DEFESA DO CONSUMIDOR, MEIO AMBIENTE E MINORIAS; DE DESENVOLVIMENTO URBANO E INTERIOR; DE FINANÇAS E TRIBUTAÇÃO; E DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE REDAÇAO – CONSTITUI-SE, NOS TERMOS DO ART. 34, II, DO RICD, COMISSÃO ESPECIAL.

APRECIAÇÃO:
Proposição sujeita à apreciação do Plenário.

SUMÁRIO

I - Projeto inicial

II - Projetos apensados: PLs 3.751/00 e 3.065/04

***Republicado em 07/06/04, em virtude de alterações**

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1°. A Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, passa a vigorar com as seguintes alterações:

"Art. 30.a. O terreno e as acessões objeto de incorporação imobiliária, bem como os demais bens e direitos a ela vinculados, manter-se-ão apartados do patrimônio do incorporador e constituirão patrimônio de afetação, destinado à consecução da edificação correspondente e à entrega das unidades imobiliárias aos respectivos adquirentes.

§ 1° O acervo de que trata este artigo não se comunica nem se confunde com os bens, direitos e obrigações do patrimônio geral do incorporador ou de outros patrimônios de afetação por ele constituídos, não respondendo por dívidas e obrigações não vinculadas à incorporação respectiva; responde o patrimônio do incorporador, entretanto, pelos prejuízos que causar em razão de descumprimento de disposição legal, negligência, administração temerária.

§ 2° Os bens e direitos integrantes do patrimônio de afetação poderão ser objeto de garantia real, para cumprimento da destinação prevista no art. 30.a; no caso de cessão, plena ou fiduciária, de direitos creditórios oriundos da comercialização das unidades imobiliárias componentes da incorporação, o produto da cessão passará também a integrar o patrimônio de afetação.

§ 3° As quotas de construção correspondentes a acessões vinculadas a frações ideais ainda não alienadas serão pagas pelo incorporador, nos termos do § 6°, parte final, do art. 35.

Art. 30.b. A constituição do patrimônio de afetação será definida em termo firmado pelo incorporador e, quando for o caso, também pelo construtor, pelo proprietário do terreno e pelos titulares direitos reais sobre o imóvel objeto da incorporação, sejam de natureza aquisitiva ou de garantia.

§ 1° O termo de que trata este artigo integrará o Memorial de Incorporação, considerando-se constituído o patrimônio de afetação mediante registro do referido Memorial no Registro de Imóveis competente.

Lote: 79
PL Nº 2109/1999
Caixa: 91
382

§ 2° Incumbe ao incorporador:

a) implementar todos os atos necessários à boa administração e à preservação do patrimônio de afetação concernente à incorporação, inclusive mediante adoção de medidas judiciais;
b) manter os bens e direitos objeto da incorporação separados dos seus e de outras incorporações de que seja titular;
c) aplicar os recursos provenientes da incorporação na conformidade do que dispuser o respectivo memorial;
d) apresentar aos adquirentes, por escrito, no mínimo a cada seis meses, demonstrativo do estado da obra e de sua correspondência com o prazo pactuado constante do Memorial de Incorporação, ressalvadas eventuais modificações aprovadas pela Comissão de Representantes, ou, conforme o caso, em correspondência com os recursos financeiros captados no período;
e) manter registros contábeis específicos, relativamente a cada incorporação.

§ 3° Verificada alguma das hipóteses previstas no art. 43, III e VI, a Comissão de Representantes assumirá a administração da incorporação e promoverá a imediata realização de assembléia geral dos condôminos, a esta competindo, por maioria simples de votos dos presentes, deliberar sobre o prosseguimento da incorporação ou a liquidação do patrimônio de afetação, bem como sobre as condições em que se promoverá uma ou outra.

§ 4° O patrimônio de afetação extingue-se:

a) mediante conclusão da incorporação, com a averbação da construção e conseqüente registro das unidades imobiliárias em nome dos respectivos adquirentes, no Registro de Imóveis competente;
b) pela revogação, em razão de denúncia da incorporação ou de outras hipóteses previstas em lei.
c) pela liquidação deliberada pela maioria dos condôminos.

Art. 30.c. A insolvência do incorporador não atingirá os patrimônios de afetação que tenha constituído, relativamente às respectivas incorporações imobiliárias, não integrando a massa concursal o terreno, as acessões e demais bens, direitos creditórios, obrigações e encargos objeto da afetação;

nessa hipótese, caberá à assembléia geral dos condôminos ou subscritores de frações ideais deliberar pela implementação da incorporação ou pela liquidação do patrimônio de afetação.

§ 1° Nos trinta dias que se seguirem à decretação da falência do incorporador, o condomínio dos adquirentes, por convocação de sua Comissão de Representantes ou, na sua falta, de um sexto dos titulares de frações ideais, ou, ainda, por determinação do juiz da falência, realizará assembléia geral na qual instituirá o condomínio da construção (arts. 7° e 8°), por instrumento público ou particular, elegerá os membros da Comissão de Representantes, ou ratificará sua nomeação, e deliberará, pela maioria simples dos presentes, sobre os termos da continuação da obra ou da liquidação do patrimônio de afetação (art. 43, III).

Lote: 79 Caixa: 91
PL Nº 2109/1999
383

§ 2° No mesmo prazo do parágrafo anterior, o juiz, para assegurar as medidas necessárias ao prosseguimento das obras ou à liquidação do patrimônio de afetação, determinará ao síndico da massa que, em sessenta dias, promova a venda antecipada das frações ideais e respectivas acessões que, até a data da decretação da falência, não tiverem sido alienadas pelo incorporador, nos termos do art. 73 do Decreto-lei n° 7.661, de 21 de junho de 1945, dispensadas as providências de que tratam seus §§ 1° e 2°, sub-rogando-se o arrematante nos direitos e nas obrigações concernentes ao custeio do restante da obra, na proporção atribuível à fração e acessões adquiridas, e, bem assim, se se tratar da hipótese do art. 39 desta lei, nas obrigações perante o proprietário do terreno.

§ 3° Dos documentos para anúncio da venda de que trata o parágrafo anterior, e, bem assim, o inciso III do art. 43, constarão o valor das acessões não pagas pelo incorporador (art. 35, § 6°), para efeito de reembolso ao condomínio, e o preço da fração ideal do terreno e das acessões (arts. 40 e 41).

§ 4° No processo de venda de que trata o § 2°, são asseguradas, sucessivamente, as seguintes preferências, em igualdade de condições com terceiros:

a) ao proprietário do terreno, nas hipóteses em que este seja pessoa distinta da pessoa do incorporador, a preferência para aquisição das acessões vinculadas à fração objeto da venda, devendo essa preferência ser exercida nas vinte e quatro horas seguintes à data designada para a venda;
b) ao condomínio, caso não exercida a preferência de que trata a alínea anterior, a preferência para aquisição da fração e acessões, que deverá ser deliberada em assembléia geral, pelo voto de dois terços dos presentes, e exercida no prazo de quarenta e oito horas a contar da data designada para a venda.

§ 5° Realizada a venda, incumbe ao síndico da massa, nos cinco dias que se seguirem ao recebimento do preço:

a) entregar ao condomínio o valor que este tiver desembolsado para construção das acessões de responsabilidade do incorporador (§ 6° do art. 35 e § 3° deste artigo), na proporção do valor obtido na venda;
b) entregar ao proprietário do terreno (alínea a do § 4°) o valor apurado na venda, em proporção ao valor atribuído à fração ideal (§ 3°, parte final);
c) arrecadar à massa o saldo que porventura remanescer.

"Art. 32. ....."

"q) o termo de constituição de patrimônio de afetação integrado pelo terreno e acessões objeto da incorporação, firmado pelo incorporador e, quando for o caso, também pelo construtor, pelo proprietário do terreno e pelos titulares direitos sobre o imóvel objeto da incorporação, sejam de natureza aquisitiva ou de garantia."

"Art. 43. ....."

"III - Em caso de insolvência do incorporador, e não ser possível à maioria prosseguir na construção, a assembléia geral poderá deliberar, pelo voto de dois terços dos adquirentes, pela venda do terreno, das acessões e demais bens e direitos integrantes do patrimônio afetado à incorporação, mediante leilão ou outra forma que deliberar, distribuindo entre os

Lote: 79 Caixa: 91
PL Nº 2109/1999
384

adquirentes, na proporção dos recursos que, comprovadamente, estes tiverem aportado, o resultado líquido da venda, depois de deduzido e entregue ao proprietário do terreno o *quantum* que lhe couber, nos termos do art. 40; não se obtendo, na venda, a reposição dos aportes efetivados pelos adquirentes, com reajuste monetário computado de acordo com os critérios do contrato celebrado com o incorporador, se tiver sido pactuado reajuste, os adquirentes serão credores privilegiados pelos valores da diferença não reembolsada, respondendo subsidiariamente os bens pessoais do incorporador."

Art. 2°. Esta lei entra em vigor noventa dias a partir da data de sua publicação.

JUSTIFICAÇÃO

O Direito brasileiro contém importantes mecanismos de proteção do adquirente de imóvel, notadamente aqueles contidos nas leis especiais de incorporação imobiliária (Lei n° 4.591/64) e de parcelamento do solo urbano (Lei n° 6.766/79).

Não obstante, quando sobrevem a falência de alguma empresa incorporadora, o sistema legal deixa à mostra algumas lacunas que evidenciam a vulnerabilidade da posição do adquirente de unidade imobiliária em construção, podendo levá-lo à perda do imóvel que sonhou adquirir, além das quantias que desembolsou em favor do incorporador.

Essa vulnerabilidade assumiu extraordinária expressão recentemente, diante da falência de uma das maiores empresas construtoras do país, provocando a paralisação de quase 700 obras e sujeitando a riscos e incertezas os direitos aquisitivos ou creditórios de cerca de 42 mil famílias de adquirentes de imóveis.

É verdade que a maioria dos adquirentes registrou seus contratos no Registro de Imóveis e, por isso, assegurou vínculos exclusivos sobre as unidades imobiliárias objeto dos seus contratos, mas também é verdade que milhares de adquirentes não fizeram tal registro, e, nesse caso, estes últimos serão considerados credores da massa (embora "privilegiados") e deverão habilitar seus créditos pelos valores que pagaram, concorrendo com os demais credores da incorporadora falida.

Na apuração dos resultados da falência, sabe-se lá se haverá sobra de dinheiro e quando haverá de sobrar !

Quanto aos adquirentes que registraram seus contratos, há mecanismos que lhes asseguram o prosseguimento da obra, mas sua eficácia é duvidosa. O fato, por exemplo, de existirem no patrimônio do incorporador, quando da decretação da falência, frações ideais ainda não vendidas poderá tolher a iniciativa dos adquirentes, pois os procedimentos judiciais para realização do ativo, com a venda dessas frações, contemplam uma série de formalidades que demandam tempo demasiadamente longo.

Seja como for, os prejuízos dos adquirentes são irreparáveis, circunstância que recomenda sejam preenchidas, com urgência, as lacunas que ainda deixam o adquirente desprotegido nos casos de falência do incorporador.

Recentemente, a Lei nº 9.514, de 20.11.97, introduziu instrumentos que podem contribuir, de maneira indireta, para a solução do problema, mediante utilização da alienação fiduciária de imóveis e da cessão fiduciária.

De fato, numa incorporação imobiliária em que a comercialização das unidades se faça com alienação fiduciária, os adquirentes gozam de proteção quanto aos efeitos da falência, tendo em vista que, por efeito da fidúcia, ao celebrar com o adquirente o contrato de alienação fiduciária, o incorporador se desprende do domínio sobre a fração ideal e acessões negociadas e torna-se proprietário fiduciário delas, pelo que daí em diante vincula-se à propriedade não mais como titular do domínio, mas tão somente para cumprimento de uma função fiduciária, que implica a entrega da unidade imobiliária ao adquirente; assim, as frações ideais e acessões que constituirão as unidades imobiliárias passam a constituir um patrimônio autônomo (*patrimônio de afetação*), separado do patrimônio geral do incorporador; esse patrimônio é destinado especificamente à consecução da incorporação e não pode ser agredido pelos credores do incorporador, não sendo contaminado pelos efeitos da falência.

A alienação fiduciária, assim, envolve os adquirentes com uma capa protetora contra eventuais insucessos econômico-financeiros do incorporador. Mas isso se dá somente após a contratação da alienação fiduciária; logo se vê,

obviamente, que essa separação patrimonial não produz efeito sobre as unidades não vendidas e, assim, seria relativamente restrito o campo de incidência desse mecanismo de proteção.

Para maior eficácia e abrangência da proteção dos adquirentes seria de todo conveniente atribuir a cada incorporação imobiliária o caráter de patrimônio de afetação, de modo que todo o conjunto de direitos e obrigações do empreendimento ficasse vinculado à consecução desse negócio, especificamente.

A afetação patrimonial, aliás, é uma idéia que *tem feito carreira ultimamente*, como anota o Professor Caio Mário da Silva Pereira. Trata-se de engenhosa concepção pela qual os bens objeto da afetação passam a vincular-se a um fim determinado, são gravados com um encargo ou são sujeitos a uma restrição, de modo que, *"separados do patrimônio e afetados a um fim, são tratados como bens independentes do patrimônio geral do indivíduo."* (*Instituições de Direito Civil*, Forense, Rio, 17ª ed., 1995, vol I, p. 251/252).

Em tese apresentada na Universidade Federal Fluminense, em 1996, o professor Melhim Chalhub defende a idéia, como forma de agregar novos conceitos e mecanismos visando à eficácia da função social da propriedade, mas ressalvando a necessidade de expressa previsão legal para constituição de patrimônios de afetação e salientando que, para ser oponível a terceiros, é essencial que esses patrimônios sejam *dados à publicidade, através do sistema de registro, sendo majoritária a doutrina que entende estar a formação desses patrimônios submetida ao princípio do numerus clausus. Assim, para resguardo dos interesses de terceiros, a lei deve prever expressamente os meios de publicidade da constituição dos patrimônios de afetação."* (*Negócio Fiduciário*, Renovar, Rio, 1998, 1ª. ed., p. 87). Mais recentemente, o mesmo autor apresentou ao Instituto dos Advogados Brasileiros anteprojeto de lei dispondo sobre a afetação das incorporações imobiliárias, visando salvaguardar os direitos dos adquirentes e dos credores em hipótese de falência do incorporador, cuja fundamentação encontra-se em sua obra mais recente – ***Propriedade imobiliária: função social e outros aspectos***.

Efetivamente, a idéia da afetação se ajusta perfeitamente à natureza das incorporações imobiliárias, seja em razão da sua estrutura compatível com a

Lote: 79 Caixa: 91
PL Nº 2109/1999
385

afetação, seja como fator de proteção dos adquirentes e dos credores específicos de cada empreendimcnto.

É na linha desses conceitos que formulamos o presente Projeto de Lei.

Nos termos da proposição, deve o incorporador separar do seu patrimônio o terreno e os direitos de construção a ele vinculados e destiná-los com exclusividade à consecução desse negócio específico, em proveito dos futuros adquirentes e para atender às obrigações vinculadas à realização da incorporação imobiliária, como sejam as obrigações fiscais específicas, as relativas aos materiais e à mão-de-obra etc.

Com efeito, formar um patrimônio para cada incorporação imobiliária, e a ele atribuir uma afetação, pode contribuir decisivamente para a segurança dos adquirentes de imóveis em construção.

De fato, mediante afetação, cada empreendimento imobiliário passaria a constituir um patrimônio autônomo e passaria a ser tratado como que uma "empresa" autônoma. Por essa forma, os créditos trabalhistas, previdenciários, fiscais, com garantia real etc, todos eles estarão vinculados especificamente a cada empreendimento, não se comunicando com os créditos vinculados ao patrimônio geral do incorporador ou com os créditos vinculados a cada um dos outros patrimônios separados; assim, na hipótese de quebra, o concurso dos credores há de circuncrever-se ao empreendimento a que os créditos estiverem vinculados, de modo que seus valores não sejam diminuídos por efeito de intercomunicação de dívidas constituídas pelo incorporador para finalidades diversas daquela incorporação específica. A segregação se justifica porque, em regra, parte ponderável de uma incorporação imobiliária sustenta-se com os recursos financeiros entregues ao incorporador pelos adquirentes ou por eventual financiador da obra. Por essa razão, é de todo recomendável a delimitação dos riscos desse negócio, para que, na hipótese de falência do incorporador, os adquirentes possam assumir a obra e, assim fazendo, estejam seguros de que credores estranhos àquele empreendimento não poderão agredir aquele patrimônio.

A constituição do patrimônio de incorporação far-se-á no contexto do próprio memorial de incorporação e averbada no Registro de Imóveis competente, de modo que, ao ser lançado à venda o empreendimento, aquela obra já esteja

segregada e, assim, assegurada previamente a proteção dos adquirentes contra eventuais insucessos do incorporador.

Cada incorporação teria sua contabilidade própria, independente da contabilidade geral do incorporador.

Considerada essa estruturação, na hipótese de falência, as incorporações não integrariam o ativo da massa, mas seriam assumidas pelos respectivos adquirentes. Nas incorporações em que houvessem unidades por vender, o síndico da massa providenciaria sua venda antecipada, tal como permite a Lei de Falências, transferindo ao arrematante a obrigação de custear o restante da obra, na proporção das frações ideais arrematadas.

Em todo esse contexto, o relevante interesse social em questão reclama melhor delimitação de direitos e obrigações com vistas à efetiva consecução da função social da propriedade e justifica plenamente uma ampla revisão de conceitos que assegure a plena proteção do adquirente.

Essa revisão é urgente, na medida em que a realidade vem mostrando a extraordinária dimensão dos prejuízos que a eventual falência do incorporador causa aos adquirentes de imóveis.

Lote: 79 Caixa: 91
PL Nº 2109/1999
386

Sala das Sessões, em 24 / NOV /1999.

Deputado AYRTON XEREZ

"LEGISLAÇÃO CITADA ANEXADA PELA COORDENAÇÃO DE ESTUDOS LEGISLATIVOS – CeDI"

LEI Nº 4.591, DE 16 DE DEZEMBRO DE 1964.

DISPÕE SOBRE O CONDOMÍNIO EM EDIFICAÇÕES E AS INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS.

TÍTULO I
Do Condomínio

.....

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 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.

.....

Lote: 79 Caixa: 91
PL Nº 2109/1999
387

TÍTULO II
DAS INCORPORAÇÕES

CAPÍTULO I
DISPOSIÇÕES GERAIS

.....

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 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 (Decretos ns. 23.569, de 11 de dezembro de 1933, e 3.995, de 31 de dezembro de 1941, e Decreto-Lei nº 8.620, de 10 de janeiro de 1946) ou corretor de imóveis (Lei nº 6.530, de 12 de maio de 1978).

§ 1º No caso da alínca 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:

.....

p) declaração, acompanhada de plantas elucidativas, sobre o número de veículos que a garagem comporta e os locais destinados à guarda dos mesmos.

* *Alínea p acrescentada pela Lei nº 4.864, de 29 de novembro de 1965.*

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

.....

Art. 35. O incorporador terá o prazo máximo de 60 (sessenta) dias, 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 eda Convenção do Condomínio, de acordo com discriminação constante da alínea i do Art. 32.

.....

§ 6º 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. 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.

§ 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.

§ 3° 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°.

§ 4° 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° 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° 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. 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:

.....

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;

.....

VI - se o incorporador, sem justa causa devidamente comprovada, paralisar as obras por mais de 30 (trinta) dias, ou retardar-lhes excessivamente o andamento, poderá o juiz notificá-lo para que no prazo mínimo de 30 (trinta) 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

Lote: 79 Caixa: 91
PL Nº 2109/1999
388

responsabilidade civil ou penal que couber, sujeito à cobrança executiva das importâncias comprovadamente devidas, facultando-se aos interessados prosseguir na obra (Vetado).

.....

.....

LEI Nº 6.766, DE 19 DE DEZEMBRO DE 1979.

DISPÕE SOBRE O PARCELAMENTO DO SOLO URBANO E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

Art. 1º O parcelamento do solo para fins urbanos será regido por esta Lei.

Parágrafo único. Os Estados, o Distrito Federal e os Municípios poderão estabelecer normas complementares relativas ao parcelamento do solo municipal para adequar o previsto nesta Lei às peculiaridades regionais e locais.

.....

.....

LEI Nº 9.514, DE 20 DE NOVEMBRO DE 1997.

DISPÕE SOBRE O SISTEMA DE FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO, INSTITUI A ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE COISA IMÓVEL E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

CAPÍTULO I
DO SISTEMA DE FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO

Seção I
Da Finalidade

Art. 1º O Sistema de Financiamento Imobiliário - SFI tem por finalidade promover o financiamento imobiliário em geral, segundo condições compatíveis com as da formação dos fundos respectivos.

Seção II
Das Entidades

Art. 2º Poderão operar no SFI as caixas econômicas, os bancos comerciais, os bancos de investimento, os bancos com carteira de crédito imobiliário, as sociedades de crédito imobiliário, as associações de poupança e empréstimo, as companhias hipotecárias e, a critério do Conselho Monetário Nacional - CMN, outras entidades.

.....

.....

DECRETO-LEI Nº 7.661, DE 21 DE JUNHO DE 1945.

Lote: 79 PL Nº 2109/1999 Caixa: 91
389

LEI DE FALÊNCIAS

.....

TÍTULO IV
DA ARRECADAÇÃO E GUARDA DOS BENS,
LIVROS E DOCUMENTOS DO FALIDO

.....

Art. 73. Havendo entre os bens arrecadados alguns de fácil deterioração ou que se não possam guardar sem risco ou grande despesa, o síndico, mediante petição fundamentada, representará ao juiz sobre a necessidade da sua venda, individuando os bens a serem vendidos.

§ 1º Ouvidos o falido e o representante do Ministério Público, o juiz, se deferir, nomeará leiloeiro e mandará que conste do alvará a discriminação dos bens.

§ 2º O produto da venda será, pelo leiloeiro, recolhido ao estabelecimento designado para receber o dinheiro da massa (Art. 209), juntando-se aos autos a nota do leilão e a segunda via do recibo do banco.

.....

.....

Of. P- nº 236/2001

Brasília, 10 de outubro de 2001.

Senhor Presidente,

Nos termos regimentais, solicito a V.Exa. revisão do despacho aposto ao PL nº 2.109/99, do Sr. Ayrton Xerez, que "dispõe sobre a constituição de patrimônio de afetação nas incorporações imobiliárias de que trata a Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964", e seus apensos PL's nºs 3.751/00 e 3.455/00, a fim de que as Comissões de Economia, Indústria e Comércio e de Finanças e Tributação possam se manifestar quanto ao mérito, conforme pedido do Deputado Rodrigo Maia, cópia anexa.

Cordiais Saudações.

Deputado JORGE TADEU MUDALEN
Presidente

A Sua Excelência o Senhor
Deputado AÉCIO NEVES
Presidente da Câmara dos Deputados

Lote: 79 Caixa: 91
PL Nº 2109/1999
390

Ref. Ofício P nº 236/2001 - CFT

Defiro, nos termos do artigo 141 do RICD, a solicitação de redistribuição de proposição, e revejo o despacho inicial aposto ao PL. 2.109/99, para incluir as Comissões de Economia, Indústria e Comércio e Finanças e Tributação (CEIC, CDCMAM, CFT e CCJR). Em conseqüência, nos termos do artigo 34, inciso II, do RICD, constitua-se Comissão Especial destinada a proferir parecer a esta proposição. Oficie-se à Comissão Requerente e, após, publique-se.

Em: 23/10/01

AÉCIO NEVES
Presidente

PROJETO DE LEI Nº 3.751, DE 2000
(DO SR. JOVAIR ARANTES)

Dispõe sobre o patrimônio de afetação, a destituição e falência do incorporador, o prosseguimento das obras ou a liquidação do patrimônio afetado.

(APENSE-SE AO PROJETO DE LEI Nº 2.109, DE 1999.)

O Congresso Nacional Decreta:

CAPÍTULO I

Do Patrimônio de Afetação

Seção I

definição e garantias

Patrimônio de afetação

Art. 1° - O terreno e as acessões objeto de incorporação imobiliária (Lei 4.591/64), bem como os demais bens e direitos a ela vinculados, inclusive os direitos creditórios oriundos da comercialização das unidades imobiliárias componentes da incorporação manter-se-ão apartados do patrimônio do incorporador e constituirão patrimônio de afetação, destinado à consecução da edificação correspondente e à entrega das unidades imobiliárias aos respectivos adquirentes.

§ 1º O acervo de que trata este artigo não se comunica nem se confunde com os bens, direitos e obrigações do patrimônio geral do incorporador ou de outros patrimônios de afetação por ele constituídos, não respondendo por dívidas e obrigações não vinculadas à incorporação respectiva; responde o patrimônio do incorporador, entretanto, pelos prejuízos que causar em razão de descumprimento de disposição legal, negligência, administração temerária.

§ 2º - São credores vinculados a incorporação aqueles portadores de títulos de créditos ou decorrentes de obrigações que inequivocamente tenham sido contraídas em proveito do patrimônio afetado.

§ 3º - O patrimônio de afetação é impenhorável mesmo em execução promovida pelos credores vinculados a incorporação, exceto na execução promovida pelo credor hipotecário.

§ 4º - Mesmo em caso de destituição ou falência do incorporador, os credores por dívidas e obrigações vinculadas ao empreendimento podem penhorar os direitos de créditos oriundos da comercialização das unidades imobiliárias componentes da incorporação que remanescerem após a conclusão das obras e o pagamento do credor hipotecário, obedecido o disposto no artigo 186 do Código Tributário Nacional; pelo saldo não satisfeito o credor poderá executar o patrimônio geral do incorporador.

§ 5º - Os adquirentes de unidades imobiliárias na incorporação imobiliária que compõem o patrimônio afetado não respondem por quaisquer débitos contraídos pelo incorporador, mesmo aqueles devidos aos credores vinculados a incorporação imobiliária, com exceção do credor hipotecário.

§ 6º Os bens e direitos integrantes do patrimônio de afetação poderão ser objeto de garantia real, para cumprimento de destinaçao prevista no *caput* desse artigo;

§ 7º. Na hipótese do parágrafo anterior, será obrigatório ao credor hipotecário obter do devedor além da hipoteca do patrimônio de afetação, a caução, cessão plena ou fiduciária de direitos creditórios oriundos da comercialização das unidades imobiliárias componentes da incorporação, aplicando-se o disposto nos artigos 22 e 23 da Lei 4.864/66, no artigo 43, do Decreto-lei 70/66, e ainda, no que couber, os artigos 19 e 20, da Lei 9.514/97.

Lote: 79 Caixa: 91
PL Nº 2109/1999
391

CAPITULO II

Da destituição do Incorporador

Seção I

Das Obrigações do Incorporador

Obrigações do incorporador

Art. 2º. Incumbe ao incorporador, pessoa física ou jurídica, mesmo quando contratar a entrega da unidade a prazo e preços certos:

a) implementar todos os atos necessários à boa administração e à preservação do patrimônio de afetação concernente à incorporação, inclusive mediante adoção de medidas judiciais;

b) manter os bens e direitos objeto da incorporação separados dos seus e de outras incorporações de que seja titular, sendo que todos os recursos financeiros recebidos pela incorporadora, que tenham como origem à incorporação imobiliária respectiva, deverão ser mantidos em conta corrente separada, com movimentação somente através de cheques nominais;

c) aplicar os recursos provenientes da incorporação na conformidade do que dispuser o respectivo memorial de incorporação;

d) apresentar aos adquirentes, por escrito, no máximo a cada dois meses, demonstrativo do estado da obra e de sua correspondência com o prazo pactuado constante do memorial de Incorporação, ressalvadas eventuais modificações aprovadas pela Comissão de Representantes, ou, conforme o caso, em correspondência com os recursos financeiros captados no período;

e) manter registros contábeis especificos, relativamente a cada incorporação, estando obrigado a exibir os livros e os documentos contábeis da incorporação imobiliária especifica, sempre que requerido pelo credor hipotecário ou pela comissão dos representantes, com a finalidade de comprovar o cumprimento das obrigações assumidas pelo incorporador no contrato firmado com o credor hipotecário, de promessa de compra e venda, ou, ditadas pela Lei de Condomínio e Incorporações;

f) fornecer a qualquer um dos promitentes compradores ou ao credor hipotecário, a relação com nome e endereço e demais dados pessoais, exceto os financeiros, de todos os demais adquirentes de unidades imobiliárias no empreendimento imobiliário, a fim de permitir o intercâmbio entre eles;

Caixa: 91
Lote: 79
PL Nº 2109/1999
392

g) comunicar ao credor hipotecário e a comissão de representantes todas as vendas efetuadas, no prazo máximo de 15 (quinze) dias contados da assinatura do compromisso de compra e venda, fornecendo ainda cópia do contrato; a eficácia das promessas de compra e venda firmadas pelo incorporador estão condicionadas a anuência do credor hipotecário;

h) fornecer a comissão de representantes dos adquirentes cópias de todos os projetos técnicos de construção e demais documentos que forem considerados necessários por essa;

i) o incorporador manterá em dia o pagamento de todos os tributos vinculados ao empreendimento imobiliário, apresentando sempre que solicitado pelo credor hipotecário ou pela comissão de representantes dos adquirentes, os comprovantes destes pagamentos;

j) o incorporador não poderá, sem justa causa devidamente comprovada, paralisar as obras por mais de 30 (trinta) dias, ou retardar-lhes excessivamente o andamento.

Seção II

Da Destituição do Incorporador

Notificação do incorporador

Art. 3º - No caso de descumprimento de quaisquer das obrigações mencionadas no artigo anterior, atendendo a requerimento de qualquer um dos *adquirentes*, poderá o juiz notificar o incorporador para que no prazo máximo de 30 (trinta) dias cumpra com a obrigação reclamada, reinicie as obras ou torne a dar-lhes o andamento normal.

Assembléia Geral para destituição

Art 4º - Desatendida a notificação, poderá o incorporador ser destituído pela maioria absoluta dos votos dos adquirentes, em assembléia geral extraordinária especialmente convocada para esta finalidade (art. 49, da Lei 4.591/64), na qual o incorporador poderá apresentar suas justificativas, de forma oral ou escrita, sem prejuízo da responsabilidade civil ou penal que couber, sujeitando-se a reembolsar os adquirentes das importâncias comprovadamente devidas por prejuízos causados.

Do estudo de viabilidade

Art. 5º - Na assembléia que destituir o incorporador será eleita a Comissão de Representantes com a finalidade de elaborar estudo destinado a demonstrar as condições necessárias para a viabilidade da conclusão do empreendimento, fazendo-se assessorar de técnicos especializados, cujas despesas serão pagas *pelo condomínio*.

§ único - O estudo levará em consideração as receitas ainda existentes e os custos necessários à conclusão das obras faltantes, incluindo a quantia necessária para o pagamento do credor hipotecário.

Caixa: 91
Lote: 79
PL Nº 2109/1999
393

Deliberação do destino do patrimônio afetado

Art. 6º - Na assembléia que deliberar pela destituição do incorporador deverá ser designada a data para a realização de uma nova assembléia, que não poderá exceder a 90 (noventa) dias, para, com base no estudo de viabilidade mencionado no artigo anterior, deliberar, por maioria absoluta, pelo prosseguimento das obras ou pela liquidação do patrimônio de afetação, bem como sobre as condições em que se promoverá uma ou outra.

Seção III

Direitos do incorporador destituído

Direitos do incorporador destituído

Art. 7º - Não poderá o incorporador destituído, de forma alguma, impedir que a Comissão de Representantes, em conformidade com a decisão da assembléia geral dos adquirentes, promova a transferência do domínio ou a cessão dos direitos sobre a totalidade das frações ideais do terreno e acessões que compõem o patrimônio afetado, inclusive das unidades imobiliárias ainda não comercializadas e aquelas prometidas a venda aos condôminos dissidentes, remanescendo-lhe somente o direito de propor ação de cobrança dos créditos que lhe forem devidos, em decorrência de ter aplicado na construção do empreendimento recursos superiores àqueles que foram recebidos dos *adquirentes e do credor hipotecário*.

CAPITULO III

Da Falência do Incorporador

Seção I

Relatório de haveres

Procedimentos a serem adotados

Art. 8° - A falência do incorporador, pessoa física ou jurídica, não atingirá os patrimônios de afetação que tenha constituído, relativamente às respectivas incorporações imobiliárias, não integrando a massa concursal o terreno, as acessões e demais bens, direitos creditórios, obrigações e encargos objeto da afetação; nessa hipótese, caberá à assembléia geral dos condôminos ou subscritores de frações ideais deliberar pela implementação da incorporação ou pela liquidação do patrimônio de afetação.

§ único – Nos noventa dias que se seguirem a assinatura do termo de compromisso do síndico, este entregará em juízo, relatório individual das incorporações imobiliárias lançadas a venda pelo falido, constando:

a) valor atualizado do pagamento realizado a título de compra do terreno;

b) valor atualizado e de forma discriminada de todos os pagamentos realizados para a comercialização e construção das acessões existentes sobre o terreno;

c) valor atualizado, de forma discriminada, das quantias já recebidas pelo falido dos adquirentes e do credor hipotecário;

d) identificação das unidades imobiliárias ainda não comercializadas no empreendimento, bem como o valor físico das mesmas;

e) valor atualizado, de forma discriminada, das quantias ainda devidas pelos promitentes compradores;

f) valor atualizado e de forma discriminada do passivo concernente aos créditos dos credores vinculados ao empreendimento.

Seção II

Deliberação dos condôminos

Deliberação dos adquirentes

Art. 9º. – Nos noventa dias que se seguirem a entrega em cartório pelo sindico, do relatório mencionado no artigo anterior, o condomínio dos adquirentes, por convocação de sua Comissão de Representantes ou, na sua falta, de um sexto dos titulares de frações ideais, ou, ainda, por determinação do juiz da falência, realizará assembléia geral na qual elegerá os membros da Comissão de Representantes, ou ratificará sua nomeação, e deliberará, por maioria absoluta, sobre os termos da continuação da obra (art. 43, III, Lei 4.591/64) ou pela liquidação do patrimônio de afetação.

Lote: 79 Caixa: 91
PL Nº 2109/1999
394

§ único – Qualquer que seja a deliberação, se o relatório mencionado no artigo anterior concluir que os adquirentes pagaram para a incorporadora falida quantia superior ao que ela empregou na incorporação imobiliária, a Comissão de Representantes, na forma deliberada na assembléia geral dos condôminos, ficará investida de todos os poderes necessários para efetuar a transferência da totalidade da titularidade do domínio do patrimônio afetado, independentemente de autorização judicial;

Seção III

Impugnação ao relatório do síndico e venda dos bens

Impugnação ao relatório do síndico

Art. 10 – No prazo máximo de 30 (trinta) dias contados da realização desta assembléia, a Comissão de Representantes poderá impugnar quaisquer dos valores contidos no relatório apresentado pelo síndico e requerer a transferência para o condominio da titularidade do dominio das frações ideais e acessões ainda não comercializadas pelo falido. caso tenha havido deliberacão pelo prosseguimento da obra; essa impugnação será autuada em separado contendo a cópia do relatório e obedecerá ao rito sumário.

§ 1º – A impugnação suspenderá a venda desses imóveis até o seu julgamento em primeira instância, exceto no caso da assembléia geral dos adquirentes deliberar pela liquidação do patrimônio de afetação.

§ 2º - Reconhecendo a decisão que julgar a impugnação que os condôminos e o credor hipotecário desembolsaram para o incorporador falido quantias superiores ao que foi por esse empregado na incorporação imobiliária, autorizará a Comissão de Representantes a proceder, em caráter definitivo, com a venda desses imóveis, desde que o condominio preste caução para garantia dos direitos da massa falida.

§ 3º - Dessa decisão caberá recurso de agravo de instrumento; provido esse recurso a allenação não será desfeita, recaindo o efeito devolutivo sobre as quantias envolvidas na discussão, que deverão ser imediatamente pagas pelo condominio.

§ 4º - Ao recurso interposto pelos condôminos poderá ser dado efeito suspensivo ativo, para permitir a alienação desses imóveis, observando-se o disposto no parágrafo anterior.

§ 5º - havendo recurso, e atendendo requerimento feito pela Comissão de Representantes, o juiz determinará que a venda desses imóveis seja realizada na forma do artigo 11 dessa lei, com o depósito das quantias apuradas com essa venda em conta remunerada vinculada ao juízo, que somente poderá ser movimentada em conformidade com a decisão proferida no julgamento do recurso de agravo de instrumento (§2º, do artigo 207, Dec.-lei 7.661/45).

Caixa: 91
Lote: 79
PL Nº 2109/1999
395

Seção IV

Venda das unidades não comercializadas

Alienação pelo síndico

Art. 11 – Caso as quantias despendidas pelo incorporador falido na incorporação imobiliária sejam superiores a todas as quantias que este recebeu dos adquirentes e do credor hipotecário, o juiz, para assegurar as medidas necessárias ao prosseguimento das obras ou à liquidação do patrimônio de afetação, determinará ao sindico da massa que, em sessenta dias, promova a venda antecipada das frações ideais e respectivas acessões que, até a da decretação da falência, não tiverem sido alienadas pelo incorporador, nos termos do art. 73 do Decreto-lei nº7661, de 21 de junho de 1945, dispensadas as providências de que tratam seus §§ 1º e 2º, subrogando-se o arrematante nos direitos e nas obrigações

concernentes ao custeio do restante da obra, na proporção atribuível à fração e acessões adquirida, e, bem assim, se se tratar da hipótese do art. 39 da Lei 4.591/64, nas obrigações perante o proprietário do terreno.

§ 1º - O edital de venda será publicado por duas vezes em jornal local de grande circulação e ainda com a intimação do credor hipotecário, se houver, tudo com antecedência mínima de 15 (quinze) dias da data da realização do leilão, sendo que dos documentos para anúncio da venda de que trata este artigo constarão:

a) a descriçao completa do imóvel objeto da venda, e o estágio em que se encontra a obra, informando ainda o percentual já executado;

b) valor aproximado para a conclusão da obra com relação ao imóvel a ser alienado;

c) o valor das acessões não pagas pelo incorporador (art. 35, § 6º, da Lei 4.591/64), para efeito de reembolso ao condomínio;

- a descrição completa do imóvel objeto da venda, e o estágio em que se encontra a obra, informando ainda o percentual já executado;

- valor aproximado para a conclusão da obra com relação ao imóvel a ser alienado;

- o valor das acessões não pagas pelo incorporador (art. 35, § 6º, da Lei 4.591/64), para efeito de reembolso ao condomínio;

- o valor atribuído a fração ideal do terreno, caso a compra do terreno pelo incorporador tenha sido feita com base no artigo 39, da Lei 4.591/64;

Caixa: 91
Lote: 79
PL Nº 2109/1999
396

- preço mínimo para venda.

§ 2º - No processo de venda de que trata este artigo, após o pagamento do credor hipotecário, são asseguradas, sucessivamente, as seguintes preferências, em igualdade de condições com terceiros:

- ao proprietário do terreno, se esse tiver sido adquirido pelo incorporador falido na forma do artigo 39, da Lei 4.591/64, e desde que este seja pessoa distinta da pessoa do incorporador, a preferência para aquisição das acessões vinculadas à fração objeto da venda, devendo essa preferência ser exercida nas vinte e quatro horas seguintes à data designada para a venda;

- ao condomínio, caso não exercida a preferência de que trata a alínea anterior, a preferência para aquisição da fração e acessões, que deverá ser deliberada em assembléia geral, pelo voto da maioria dos presentes,

§ 4º - Realizada a venda, ou feito o deposito de que trata o parágrafo anterior, incumbe ao síndico da massa, nos cinco dias que se seguirem ao recebimento do preço, obedecendo a seguinte ordem:

a) efetuar o pagamento do débito hipotecário que incidir relativamente as unidades imobiliárias vendidas;

b) entregar ao condomínio a quantia necessária para equilibrar a relação de débitos e créditos encontrada no relatório do síndico (art. 8°.), ou, em caso de impugnação (art. 10°.), e ocorrendo o procedimento previsto no §5°., do artigo 10, dessa lei, depositar em conta remunerada vinculada

ao juízo da falência as quantias em discussão, que somente poderão ser movimentadas após o julgamento do recurso de agravo de instrumento (§2°, do artigo 207, Dec.-lei 7.661/45);

c) entregar ao proprietário do terreno (alínea a do § 2º, desse artigo) o valor apurado na venda, em proporção ao valor atribuído à fração ideal (§ 1º, desse artigo);

d) efetuar o pagamento dos credores vinculados a incorporação afetada, existentes no momento da alienação judicial, em obediência a gradação de preferências e ao devido rateio, estabelecidos na Lei de Falências; pelo saldo que remanescer o credor poderá habilitar-se na falência do incorporador, para concorrer na classe que lhe for própria;

e) arrecadar à massa o saldo que porventura remanescer.

CAPITULO IV

Da Liquidação do Patrimônio Afetado

Seção I

Deliberação dos condôminos

Dos procedimentos para liquidação

Art. 12 - No caso de destituição ou falência do incorporador, e a maioria dos condôminos decidir em assembléia geral extraordinária pelo não prosseguimento da obra, dar-se-á a liquidação do patrimônio de afetação, sendo que a Comissão de Representantes ficará investida de plenos poderes para realizar todos os atos concernentes a alienação do imóvel afetado, na forma deliberada nessa assembléia geral.

§ 1º - A venda do patrimônio afetado será realizada por leilão, efetuado no que couber, na forma do disposto no artigo 63 da Lei 4.591/64, sendo obrigatório a intimação do credor hipotecário, com antecedência mínima de 15 (quinze) dias da data designada para o leilão; poderá ainda esta alienação ser realizada por qualquer outra forma deliberada em assembléia geral, desde que tenha anuência expressa do credor hipotecário.

§ 2º - Caso a aquisição do terreno onde esta sendo construído a incorporação imobiliária tenha sido feita pelo incorporador destituído ou falido na forma do artigo 39, da Lei 4.591/64, o valor apurado na liquidação do patrimônio afetado que corresponder ao valor do terreno será entregue ao proprietário do terreno.

§ 3º - Após o pagamento do credor hipotecário e a devolução aos adquirentes, de forma proporcional, os recursos que, comprovadamente, estes tiverem pago ao incorporador destituído ou falido, a quantia remanescente será depositada em conta remunerada em nome do condomínio e colocada a disposição dos credores vinculados ao empreendimento, e utilizados na forma estabelecida no § 4°, do artigo 1°. dessa Lei.

CAPITULO V

Da Comissão de Representantes

Seção I

Atribuições

Dos poderes

Art. 13 – Em caso de destituição, falência do incorporador ou liquidação do patrimônio de afetação, a Comissão de Representantes, em obediência ao que for

Lote: 79 Caixa: 91
PL Nº 2109/1999
397

expressamente deliberado pela assembléia geral dos condôminos, ficará investida de mandato irrevogável e irretratável, com os poderes referidos no parágrafo 5º, do artigo 63, da Lei 4.591/64 para em nome do incorporador destituído ou falido, do proprietário do terreno onde está sendo edificada a incorporação, ou dos promitentes compradores e adquirentes, efetuar todas as transações que forem necessárias para a continuidade das obras ou liquidação do patrimônio de afetação, inclusive:

I – transferir o domínio da totalidade das frações ideais do terreno e acessões já prometidas a venda e alienar aquelas que ainda não foram comercializadas, com a anuência expressa do credor hipotecário, se houver;

II – sub-rogar o débito hipotecário, desde que com a anuência expressa do credor hipotecário, hipótese em que os fiadores do incorporador destituído ou falido só ficarão eximidos de suas responsabilidades para com o credor hipotecário após a liquidação total do débito;

III – outorgar a escritura de compra e venda para o arrematante das unidades imobiliárias prometidas a venda ou vendidas aos condôminos que não aderirem a solução de continuidade das obras, as quais serão vendidas em conformidade com o disposto no artigo 63, da Lei 4.591/64;

IV – alienação das frações ideais e acessões ainda não comercializadas, na forma determinada em assembléia;

V – tomar todas as providências necessárias para a liquidação da incorporação imobiliária, inclusive a outorga da escritura de compra e venda do terreno e acessões ao arrematante ou comprador do patrimônio afetado, desde que com a anuência do credor hipotecário;

VI – notificação em geral para prevenir e conservar os direitos dos adquirentes do patrimônio afetado, inclusive para a constituição em mora;

VII – representar os condôminos nas negociações necessárias para estabelecer as cláusulas, condições gerais e valores do contrato de construção a ser firmado, não podendo assinar esse contrato sem a aprovação de 2/3 (dois terços) dos adquirentes em assembléia geral especialmente convocada para esse fim;

VIII – representar os condôminos, judicial e extrajudicialmente, contratando advogados, ajustando os seus honorários e a forma de pagamento, para proceder a defesa dos direitos e interesses dos condôminos;

IX – Abrir e movimentar contas bancárias em nome do condomínio;

X – assinar, em nome dos condôminos, documento necessário para assunção das obrigações do incorporador falido ou destituído para com o proprietário do terreno onde esta sendo erigido a incorporação imobiliária, caso essa venda tenha sido realizada na forma do artigo 39, da Lei 4.591/64.

Lote: 79 Caixa: 91
PL Nº 2109/1999
398

CAPITULO VI

Da Extinção do Patrimônio de Afetação

Seção I

Hipóteses de extinção

Hipóteses de extinção

Art.14 – O patrimônio de afetação extingue-se:

a) mediante conclusão da incorporação e o pagamento do credor hipotecário, com a averbação da construção e conseqüente registro das unidades imobiliárias em nome dos respectivos adquirentes, no Registro de Imóveis competente;

b) pela revogação, em razão de denúncia da incorporação ou de outras hipóteses previstas em lei;

c) pela venda, mediante liquidação deliberada pela maioria dos condôminos.

CAPITULO VII

Disposições Comuns em casos de destituição ou falência do incorporador

Seção I

Disposições comuns

Art. 15 – Em caso de falência ou destituição do incorporador a assembléia geral extraordinária que deliberar pelo prosseguimento da construção estabelecerá as condições para sua continuidade, que será obrigatória para todos os adquirentes.

§ 1°. - Essa assembléia deliberará ainda se a transferência da titularidade de domínio das frações ideais e acessões da incorporação imobiliária, tanto as comercializadas quanto aquelas ainda pendentes de venda, se darão em prol dos adquirentes ou da construtora escolhida para dar continuidade as obras, sendo necessário a anuência do credor hipotecário, se houver;

Lote: 79 Caixa: 91
PL Nº 2109/1999
399

§2º. – No caso de subrogação do débito hipotecário, desde que com a anuência expressa do credor hipotecário, os fiadores do incorporador destituído ou falido só ficarão eximidos de suas responsabilidades para com o credor hipotecário após a liquidação total do débito;

§3º. - Caso as quantias pagas pelos adquirentes sejam superiores aquelas que foram empregadas pelo incorporador falido na incorporação imobiliária respectiva, conforme apurado pelo relatório do síndico ou na decisão proferida na impugnação a este relatório (artigos 8º e 10º), caberá à Comissão de Representantes, na forma disposta em assembléia, alienar as frações ideais e acessões que ainda não foram comercializadas pelo incorporador falido, revertendo o valor apurado na venda em prol do condomínio.

Art. 16 - Em caso de continuidade das obras, os saldos devedores contratuais dos condôminos para com a incorporadora serão pagos diretamente ao condomínio ou, se houver cessão parcial plena ou fiduciária, ao cessionário (§ 6º., do art. 1º, dessa Lei).

§ 1º - Havendo necessidade de revisão dos saldos devedores contratuais dos adquirentes esta só poderá ser autorizada por deliberação da maioria dos votos dos adquirentes em assembléia geral, tomando-se como base o valor de aquisição atualizado e o valor de mercado, sendo esta decisão obrigatória para todos os condôminos, e havendo cessionário pleno ou fiduciário será necessária a concordância expressa desse (art. 30 §6º, da Lei 4.591/64);

§ 2º - Para a definição pela assembléia geral dos valores referentes aos aportes extras a serem realizados pelos adquirentes serão considerados o valor de mercado do imóvel e os valores que foram por estes pagos ao incorporador, devidamente atualizados.

Art. 17 – O não comparecimento do condômino na assembléia ou a sua deliberação pelo não prosseguimento das obras é suficiente para que as suas frações ideais e acessões sejam vendidas na forma do disposto no artigo 63, da Lei 4.591/64, permitido ao adquirente evitar essa venda desde que manifeste expressamente no prazo máximo de 30 dias dessa assembléia, à Comissão de Representantes, o desejo de prosseguir na conclusão das obras e de assumir suas obrigações contratuais e outras fixadas pela assembléia geral.

§ 1º - Manifestado o desejo de prosseguir na construção o condômino terá o prazo máximo de 30 (trinta) para assumir as suas obrigações contratuais e outras fixadas pela assembléia geral; excedido esse prazo, a unidade será vendida na forma disciplinada nesse artigo;

§ 2º. - Do valor apurado na venda dessas frações ideais e acessões será entregue ao adquirente dissidente a quantia por ele efetivamente paga ao incorporador, devidamente atualizada, após deduzido o pagamento a ser feito ao credor hipotecário e ao dono do terreno (art. 39, da Lei 4.591/64);

§3º - Remanescendo saldo este será destinado ao pagamento dos credores vinculados ao patrimônio afetado.

Art. 18 - Deliberando pelo prosseguimento da obra os condôminos ficarão obrigados a assumir todas as obrigações da incorporadora destituida para com o dono do terreno onde esta sendo erigido a incorporação imobiliária, desde que essa venda tenha sido realizada na forma do artigo 39 da Lei 4.591/64.

§ único - É permitida a renegociação desses valores quando comprovadamente ficar demonstrada a inviabilidade do prosseguimento da construção com o pagamento do terreno na forma ajustada anteriormente.

Regularização fiscal

Art. 19 – Para a lavratura e o registro do respectivo instrumento público de transferência de titularidade do domínio das frações ideais e acessões do terreno do patrimônio afetado, em favor do condomínio, é imprescindível que esse apresente perante o cartório de registro de imóveis competente, o respectivo comprovante de cadastro perante a Secretaria da Receita Federal.

Da execução dos credores vinculados

Art. 20 - Transcorrido 180 dias da realização da assembléia que destituiu o incorporador ou da data da declaração da falência do incorporador, e não havendo a retomada das obras, o patrimônio afetado ficará sujeito a penhora em execuções promovidas pelos credores mencionados no § 2º do artigo 1º. , observando-se o disposto no artigo 12, ambos dessa lei.

Do leilão extrajudicial

Art. 21 – Os condôminos em assembléia geral realizada na forma do artigo 49, poderão deliberar pela aplicação do disposto no artigo 63 da Lei 4.591/64 em caso de mora dos adquirentes no cumprimento de suas obrigações contratuais ou estipuladas em assembléia geral.

Da rescisão do contrato de construção

Art. 22 - destituído o incorporador, ficará rescindido o contrato de construção, mesmo quando esse for pessoa distinta da do incorporador.

Desnecessidade de substituição do incorporador

Art. 23 - A destituição do incorporador não implica em sua substituição no memorial de incorporação levado a registro no cartório de registro de imóveis.

Da posse do patrimônio de afetação

Art. 24 – A destituição ou a falência do incorporador cessa de pleno direito todos os direitos de posse por ele exercido até então sobre o patrimônio de afetação, que doravante será exercido em caráter precário e em nome dos condôminos, podendo a Comissão de Representantes tomar todas as providências que forem necessárias para a sua reintegração no imóvel.

Lote: 79 Caixa: 91
PL Nº 2109/1999
400

§ 1°. – Em hipótese alguma poderá o incorporador destituído ou falido reter o imóvel objeto do patrimônio de afetação;

§ 2°. - o disposto nesse artigo aplica-se também ao construtor ou ao proprietário do terreno.

CAPITULO VIII

DISPOSIÇOES ESPECIAIS

Seção I

Procedimentos Gerais

Procedimentos gerais

Art. 25 – Nas incorporações lançadas a venda antes da entrada em vigor da presente lei, em caso de destituição ou falência do incorporador, aplicar-se-á o disposto nessa lei, com as seguintes alterações:

§1° - Os contratos de venda ou promessa de venda referentes as frações ideais e acessões imobiliárias do empreendimento serão rescindidas de pleno direito com relação aos condôminos que não comparecerem na assembléia ou que deliberarem pelo não prosseguimento das obras, e doravante estas frações ideais e acessões serão consideradas para todos os efeitos dessa lei como não comercializadas;

§2° - Os condôminos referidos no parágrafo anterior poderão pleitear a restituição das quantias que houverem pago ao incorporador falido, na forma do artigo 76 da Lei de Falências, recaindo esta ação restritivamente sobre os valores que houver sido pago pelo condomínio em favor da massa

falida, na forma do § 3° do artigo 11 dessa lei; em caso de destituição observar-se-á o disposto no artigo 17, dessa lei.

Art. 26 - O disposto nessa lei, no que couber, se aplica também aos casos de falência do incorporador em que a obra se encontre concluída.

CAPÍTULO IX

Lote: 79 Caixa: 91
PL Nº 2109/1999
401

Demais Alterações

Seção I

Alterações na Lei 4.591/64

Alterações diversas

Art. 27. A Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, passa a vigorar com as seguintes alterações:

"Art. 32 .....

".....

"q) o termo de constituição de patrimônio de afetação integrado pelo terreno e acessões objeto da incorporação, firmado pelo incorporador e, quando for o caso, também pelo construtor, pelo proprietário do terreno e pelos titulares direitos sobre o imóvel objeto da incorporação, sejam de natureza aquisitiva ou de garantia."

"Art. 37 – Se o imóvel estiver gravado de ônus real, fiscal ou pessoal ou se contra o incorporador ou alienante houver qualquer ação que possa compromete-lo, o fato será obrigatoriamente mencionado em todos os documentos de ajuste, com a indicação de sua natureza e das condições de liberação;

Parágrafo único – Após o registro do memorial de incorporação não será exigido a apresentação de quaisquer certidões negativas para a lavratura da escritura de compra e venda ou outro título que transfira o dominio das frações ideais e acessões, e o seu respectivo registro no cartório de imóveis competente, exceto a relativa aos impostos municipais incidentes e a de ônus reais sobre o respectivo imóvel, aplicável o disposto no artigo 130 do Código Tributário Nacional;"

"Art. 49 - ......"

§ 1° - As assembléias serão convocadas pelo menos por 1/6 (um sexto) dos votos dos contratantes, pelo incorporador ou pelo construtor, com menção expressa do assunto a tratar, sendo admitido comparecimento de procurador bastante.

§ 2° ....."

§ 3° ....."

§ 4°....."

"Art. 50 – Será designada no contrato de construção, ou eleita em assembléia geral dos condôminos realizada a qualquer tempo, com a finalidade especifica, uma Comissão de Representantes, composta de 03 membros, pelo menos,

Caixa: 91
Lote: 79
PL Nº 2109/1999
402

escolhida entre os contratantes, para, nos termos definidos nessa lei, representa-los junto ao construtor, ao incorporador, ao dono do terreno, ao credor hipotecário, e, em tudo que interessar ao bom andamento da obra e sua conclusão.

§1°. - .....

§ 2°. - .....

§ 3°. - .....

§ 4°. - ....."

Seção II

Alterações no Dec.- Lei 7.661/45

Art. 28 – O artigo 52 do Decreto-lei 7.661/45 (Lei de Falências), passa a vigorar, acrescido, do seguinte item:

"Artigo 52.....

"

"**IX** – a venda de bens, móvel ou imóvel, realizada por valores inferiores aos de mercado, de forma que não possam ser considerados como desconto promocional".

Art. 29 - Esta lei entra em vigor noventa dias a partir da data de sua publicação.

Art. 30 – Revogam-se as disposições em contrário.

JUSTIFICAÇÃO

Recebemos do Sr. Charles Belchieur, Presidente da Associação Nacional dos Clientes da ENCOL, diversas sugestões que foram elaboradas pela Associação com o auxílio do Dr. Micael Heber Mateus, advogado, com longa vivência em Direito Imobiliário e Falimentar.

O Dr. Micael Heber Mateus foi o coordenador geral de todo o processo de transferência dos empreendimentos paralisados pela ENCOL aos condôminos, o que lhe transmitiu grande experiência com o problema.

Essas sugestões oferecem completo arcabouço jurídico visando a alteração da atual legislação de Condomínio e Incorporações de forma a evitar que outros adquirentes de imóveis incorporados passem pelos mesmos problemas que afligiu 42.000 famílias que adquiriram imóveis da ENCOL, estas sugestões estão acompanhadas de diversas justificativas, com as quais concordamos integralmente.

DOS PROJETOS DE LEI

Atualmente tramita na Câmara dos Deputados dois projetos de lei com a finalidade de alterarem em parte a atual Lei de Condomínio e Incorporações.

Entre essas alterações deve ser citada a de maior importância, que é a instituição do patrimônio de afetação, instituto jurídico novo que isola a incorporação imobiliária dos demais bens e ativos pertencentes ao incorporador.

Alardeia-se aos quatro cantos que esta é a solução reclamada pelo mercado imobiliário como forma de dar maior credibilidade e segurança a todos os interessados no sucesso das incorporações imobiliárias, principalmente aos promitentes compradores das unidades imobiliárias que serão construídas, sempre citando que a crise da "ENCOL" poderia ter sido evitada caso houvesse uma legislação moderna.

Do alto de sua experiência, o sr. Charles Belchieur e o Dr. Micael Heber Mateus, que permitiu aos mesmos conduzirem com bastante sucesso a outorga de escritura para cerca de 30.000 (trinta mil) promitentes compradores da ENCOL, sempre criando soluções para enfrentar os diversos problemas que surgiram nesta caminhada, nos afirmam que a reforma proposta não resolverá o problema criado com a insolvência do incorporador imobiliário, a não ser que estes projetos de lei sofram algumas alterações antes de sua votação no plenário da Câmara dos Deputados.

DA EXPECTATIVA DOS INTERESSADOS

É importante, ante de mais nada definirmos o que se espera com a afetação das incorporações imobiliárias do patrimônio dos incorporadores, para tanto é preciso levar em consideração que são diversos os

Lote: 79 Caixa: 91
PL Nº 2109/1999
403

interesses daqueles que serão atingidos ou beneficiados com este instituto, isto é, o incorporador, o promitente comprador e o financiador.

Para o **incorporador** que trabalha com seriedade e honestidade, a nova medida deverá aumentar a credibilidade das incorporações imobiliárias, aumentando a segurança dos adquirentes e dos investidores, refletindo diretamente na quebra das desconfianças do interessado na aquisição do produto, o que poderá estimular o mercado imobiliário, mas, por outro lado aumentará as dificuldades para que ele possa desenvolver suas atividades, ficando impedido de girar o dinheiro recebido com a venda das unidades imobiliárias entre as diversas incorporações imobiliárias a seu cargo.

O **promitente comprador** busca apenas a segurança de que o contrato de promessa de compra e venda será integralmente cumprido pelo incorporador, com a entrega do empreendimento dentro do prazo e pelo preço estipulado, na forma especificada, e sem qualquer risco jurídico.

O **financiador** quer apenas que o retorno do empréstimo concedido ao incorporador seja efetuado de forma tranqüila e sem sobressaltos, sem nenhuma surpresa, o que somente será possível se os créditos gerados com a venda das unidades forem integralmente utilizados na construção do empreendimento e no pagamento do débito hipotecário.

Com base nestas expectativas, fazemos a seguinte indagação: os projetos de Lei de n° 2109-A/99 e 3.455/2000, em tramitação na Câmara dos Deputados, que tratam do patrimônio de afetação nas incorporações imobiliárias, se aprovados e transformados em lei federal,

conseguirão cumprir o seu papel, dando tranqüilidade aos promitentes compradores e aos financiadores dos empreendimentos imobiliários a serem regidos por este novo instituto?

DOS RISCOS ATUAIS

Pela legislação em vigor, a incorporação imobiliária, por não se constituir um patrimônio separado dos demais ativos pertencentes ao incorporador ficam sujeita aos seguintes riscos jurídicos:

a) arrestos e penhoras por dividas diversas do incorporador, a incidir sobre as unidades ainda não comercializadas e, raríssimas vezes, sobre os créditos provenientes das vendas das demais unidades;

b) falta de regras claras para o prosseguimento das obras no caso de falência do incorporador;

c) sujeição dos credores hipotecários do empreendimento em construção, aos efeitos da falência do incorporador;

d) risco de ser caracterizado fraude a execução ou a credores, em caso da comercialização das unidades pelo incorporador se concretizar na fase de pré-insolvência;

e) impedimento de comercialização das unidades por falta de certidões negativas de protestos, cíveis e fiscais;

Caixa: 91
Lote: 79
PL Nº 2109/1999
404

f) constituição de garantia real sobre as unidades já comercializadas, quando diversos adquirentes já quitaram integralmente o preço da aquisição, aproveitando-se da falta de registro do contrato de promessa de compra e venda no cartório de imóveis competente;

g) falta de mecanismos jurídicos que permitam a transferência imediata da titularidade do domínio das frações ideais do terreno das unidades já prometidas a venda em favor dos adquirentes e daquelas ainda não comercializadas ao condomínio, em caso de falência ou destituição do incorporador;

h) falta de mecanismos jurídicos que permitiram a rápida substituição da construtora que atrasar ou paralisar injustificadamente as obras;

i) venda de unidades em construção por preços bastante inferiores aos de mercado, com a finalidade de socorrer a crise financeira da incorporadora;

RISCOS DIVERSOS

O incorporador também sofre com a falta de regras definidas na lei atual, principalmente no que se refere à repercussão jurídica e financeira *quanto* à rescisão da promessa de compra e venda das unidades em

Caixa: 91
Lote: 79
PL Nº 2109/1999
405

construção, pois, segundo a jurisprudência dos tribunais de justiça (principalmente do STJ) a incorporadora terá que devolver 90% (noventa por cento) das quantias por ele recebidas de uma só vez, sendo que as despesas com a comercialização e publicidade muitas vezes superam o percentual de 10% (dez por cento) retido a título de multa.

Outro fator a ser considerado, diz respeito a possibilidade do imóvel objeto da rescisão ter sofrido uma desvalorização no preço de comercialização, ou, que tenha havido retração no mercado de forma a impossibilitar a devolução imediata destes recursos ao promitente comprador que desistiu da aquisição, pois, em regra os recursos recebidos pela promitente vendedora deveriam ter sido aplicados na construção do empreendimento, o que permite a devolução das quantias já pagas somente quando da revenda desta unidade.

O incorporador muitas vezes, apesar de ter obtido financiamento bancário destinado à construção do empreendimento continua recebendo do promitente comprador as parcelas de venda que seriam utilizadas no pagamento do credor hipotecário, isto ante os subterfúgios por ele utilizados para omitir do banco financiador os dados referentes à comercialização das unidades que integram o empreendimento imobiliário.

Por outro lado, existem instituições financeiras, que, concederam empréstimos ao incorporador sem a exigência de garantias reais, e quando vêem a crise financeira rondar a incorporadora, correm a exigir garantias hipotecárias, e, para atender estas exigências as incorporadoras oferecem aos bancos em garantia hipotecária as frações ideais e benfeitorias

dos empreendimentos em construção, como se não tivessem vendido estas mesmas unidades imobiliárias a terceiros, para tanto, aproveitam-se do fato dos promitentes compradores não terem registrado as suas promessas de compra e venda.

Sabe-se de incorporadores que lançam a venda o empreendimento imobiliário antes do registro do memorial de incorporação, com o único intuito de impedir o registro das promessas de compra e venda, com isto, em caso de crise financeira, poderá obter financiamento bancário mediante garantia hipotecária do empreendimento, e, somente nesta hora efetuar o registro da incorporação.

Para se corrigir todas estas distorções não basta criarmos o patrimônio de afetação, mas, de forma séria e equilibrada, levando em consideração os interesses dos promitentes compradores e dos investidores financeiros, enfrentarmos todos os problemas conhecidos nas incorporações imobiliárias.

CONSIDERAÇÕES AOS PROJETOS DE LEI 2.109-A/1999 e 3455/2000

Como dito, existem 02 (dois) projetos de lei em tramitação na Câmara dos Deputados, em regime de urgência, tratando do tema objeto dessa discussão. Os Projetos de Lei 2.109-A, do Sr. Deputado Ayrton Xerez, e o Projeto 3.455/2000, do Sr. Deputado Ricardo Izar.

Com todo o respeito que os colegas merecem, gostaríamos de fazermos algumas considerações sobre esses dois projetos de lei.

PROJETO DE LEI 2.109-A

A) **O §1°, do artigo 30.a**, do Projeto de Lei em questão, diz que "o patrimônio de afetação não responde por dívidas e obrigações não vinculadas à incorporação respectiva".

No entanto não esclarecem quais são as dívidas e obrigações que se vinculam à incorporação respectiva e como se dará o exercício dos direitos dos credores vinculados à incorporação respectiva, em caso de inadimplência, insolvência ou falência do incorporador.

Esta omissão poderá ocasionar o arresto e a penhora do empreendimento por execuções promovidas por credores trabalhistas, débitos do INSS, Receita Federal, credores hipotecários, e fornecedores, desde que comprovem o vínculo existente entre o seu crédito e a construção objeto do patrimônio de afetação.

B) **O §2°., do artigo 30.a**, diz que "no caso de cessão, plena ou fiduciária, de direitos creditórios oriundos da comercialização das unidades imobiliárias componentes da incorporação, o produto da cessão passará também a integrar o patrimônio de afetação".

Lote: 79 Caixa: 91
PL Nº 2109/1999
406

Ora, como se sabe, os recursos obtidos com a venda das unidades imobiliárias integrantes da incorporação imobiliária afetada terão que ser utilizadas prioritariamente na construção do empreendimento. Assim, é preciso proteger não só o terreno e as benfeitorias a ele acrescidas pelo incorporador, mas também os direitos creditórios oriundos da comercialização das unidades. No texto acima, esta proteção só ocorreria em caso de cessão, plena ou fiduciária.

No caso da inexistência de cessão plena ou fiduciária dos créditos oriundos da comercialização das unidades em construção, estes créditos ficariam a mercê dos credores gerais do incorporador, mesmo aqueles não vinculados ao empreendimento.

É preciso alterar o artigo 30.a, para incluir entre o patrimônio de afetação, os direitos de créditos oriundos da comercialização das unidades a serem construídas.

C) **A primeira parte do §2º. do artigo 30.a**, dizendo que "os bens e direitos integrantes do patrimônio de afetação poderão ser objeto de garantia real, para cumprimento da destinação prevista no art. 30.a", garante aos promitentes compradores que o patrimônio de afetação não poderá ser objeto de garantia de empréstimo de capital de giro ao incorporador, mas, tão somente para garantir empréstimo destinado a construção do empreendimento.

Poderá haver discussão futura entre os promitentes compradores e o credor hipotecário acerca de empréstimo para financiamento

da construção, em que houve liberação de recursos ao incorporador logo após a assinatura do contrato de financiamento de parcela correspondente as obras efetuadas antes da concessão da garantia hipotecária.

D) **O §2º., do artigo 30.b**, contém regras essenciais para o bom funcionamento do patrimônio de afetação:

"artigo 30.b

§2°. – incumbe ao incorporador:

a) implementar todos os atos necessários à boa administração e à preservação do patrimônio de afetação corcenente à incorporação, inclusive mediante adoção de medidas judiciais;

b) manter os bens e direitos objeto da incorporação separados dos seus e de outras incorporações de que seja titular;

c) aplicar os recursos provenientes da incorporação na conformidade do que dispuser o respectivo memorial;

d) apresentar aos adquirentes, por escrito, no mínimo a cada seis meses, demonstrativo do estado da obra e de sua correspondência com o prazo pactuado constante do Memorial de Incorporação, ressalvadas eventuais modificações aprovadas pela Comissão de Representantes, ou, conforme o caso, em correspondência com os recursos financeiros captados no período;

Lote: 79 Caixa: 91
PL Nº 2109/1999
407

e) manter registros contábeis específicos, relativamente a cada incorporação.

Estas regras são essenciais para o bom funcionamento da construção do empreendimento imobiliário constituído sobre a forma de patrimônio de afetação.

O MAIS IMPORTANTE, no nosso entendimento é disciplinar qual será a sanção aplicada ao incorporador que faltar ao cumprimento destas obrigações. Achamos que essa sanção deveria ser a sua destituição da condição de incorporador, caso os esclarecimentos por ele prestados a comissão de representantes ou aos adquirentes, sejam rejeitados pela maioria absoluta dos votos dos promitentes compradores, em assembléia geral especialmente convocada pela comissão de representantes, ou pelos promitentes compradores, na forma do artigo 49, da Lei 4.591/64.

E) **O §3º., do artigo 30.b**, regula as providência que serão adotadas nos casos de destituição ou falência do incorporador:

"§3º. Verificada alguma das hipóteses previstas no art. 43, *III* e VI, a Comissão de Representantes assumirá a administração da incorporação e promoverá a imediata realização de assembléia geral dos condôminos, a esta competindo, por maioria simples de votos dos presentes, deliberar sobre o prosseguimento da incorporação ou a liquidação do patrimônio de afetação, bem como sobre as condições em que promoverá uma ou outra".

Lote: 79 Caixa: 91
PL Nº 2109/1999
408

Dentro da nossa experiência sabemos que estes dois temas merecem maiores cuidados dos que os constantes no projcto dc lei, a fim de não se criar situações impraticáveis.

Não basta fazer referência genérica ao tema, é preciso enfrentar os seus detalhes. Por exemplo, uma questão crucial que afeta as incorporações imobiliárias em que houve a destituição ou falência do incorporador, quem outorgará a escritura de compra e venda das frações ideais e das acessões do terreno? Em que condições?

F) **O artigo 30.c,** cuida dos casos de insolvência do incorporador e o destino a ser dado ao patrimônio de afetação.

A imprecisão do termo utilizado pelo referido artigo, dizendo que "A insolvência do incorporador não atingirá os patrimônios de afetação", poderá gerar muita confusão.

Como se sabe o incorporador pode estar insolvente e não ter tido a sua falência declarada. Como será reconhecida a insolvência do incorporador.

Portanto é preciso substituir a expressão insolvente por "falência", de forma a caracterizar a massa concursal referida no corpo do artigo 30.c .

Referido artigo diz que não integrará a massa concursal "o terreno, as acessões e demais bens, direitos creditórios, obrigações e encargos objeto da afetação", sem no entanto esclarer os seguintes pontos:

- quais são os credores excluídos da massa concursal é que deverão receber seus créditos dos promitentes compradores ou do produto apurado com a liquidação dos bens integrantes do patrimônio de afetação?

- como serão pagos os credores vinculados ao patrimônio de afetação?

- haverá a gradação de preferências como na lei concursal?

- havendo gradação de preferências como na Lei de Falências, qual é a classificação atribuída aos promitentes compradores?

- as multas penais e administrativas sobre os créditos tributários e hipotecários serão devidas?

- em caso dos promitentes compradores deliberarem pelo prosseguimento da construção como será feito o pagamento dos credores vinculados ao empreendimento?

G) **O §1°., do artigo 30.c**, diz que os condôminos instituirão o condomínio da construção (arts. 7°. e 8°.) por instrumento público ou particular. Ora, uma vez que o memorial de incorporação se encontre registrado perante o cartório de registro de imóveis será desnecessário a instituição do condomínio, pois, tal providência já se encontra inserida no registro do memorial de incorporação.

A finalidade principal do registro do memorial de incorporação é permitir ao incorporador a alienação das frações ideais do terreno antes do fim da construção.

Uma vez que a incorporação imobiliária se encontra registrada no cartório de imóveis competente, e foi dado início a venda das unidades, a falência do incorporador não coloca fim a instituição do condomínio.

Não existe nenhuma necessidade de ser instituído o condomínio apenas por que foi destituída a incorporadora.

H) **O §2°., do artigo 30.c**, diz que o juiz autorizará o síndico a promover a venda antecipada das unidades ainda não comercializadas no empreendimento imobiliário.

Ocorre que, muitas vezes os promitentes compradores pagaram para a incorporadora falida quantia superior ao que foi empregado por ela na compra do terreno e na edificação das benfeitorias existentes.

Lote: 79 Caixa: 91
PL Nº 2109/1999
409

Neste caso, as unidades não comercializadas pela falida no empreendimento, foram construídas com recursos dos promitentes compradores, os quais são os proprietários destas unidades.

I) **A letra "a", do parágrafo 4º, do artigo 30.c**, atribui ao proprietário do terreno o direito de preferência para aquisição das acessões vinculadas a fração ideal do terreno. Entendemos que esta hipótese somente poderá ser exercida, quando a venda do terreno no qual foi inscrito o patrimônio de afetação tiver sido feita na forma prevista no artigo 39, da Lei 4.591/64.

J) **O inciso III, do artigo 43, da Lei 4.591/64**, sofreria algumas modificações pelo novo projeto de lei. É utilizada a mesma imprecisão gramatical, querendo definir o falido como **"insolvente"**, o que só leva a confusões, devendo ser mantido o texto da lei atual, que diz "em caso de **falência** do incorporador ...".

Para dar prosseguimento na construção o projeto de lei exige maioria (sem mencionar se é simples ou absoluta) dos condôminos, mas, para deliberar pela venda do patrimônio afetado, exige o quorum qualificado de 2/3 (dois terços) dos promitentes compradores.

Como ficaria caso a maioria decidisse não prosseguir a construção, mas não fosse atingido o quorum qualificado de 2/3 (dois terços) dos condôminos?

Não seria possível vender a incorporação?

Para quem ficaria o imóvel, para os adquirentes ou para a massa falida?

Veja-se que a redação dada ao inciso III, do artigo 43, pelo projeto de lei, diz claramente que "a assembléia geral poderá deliberar, pelo voto de dois terços dos adquirentes, pela venda do terreno, das acessões e demais bens **integrantes do patrimônio afetado à incorporação**".

Se esta regra é para os casos de falência do incorporador, e diz respeito ao patrimônio afetado pela incorporação, é evidente o choque com o disposto no artigo 30.c, que trata do mesmo assunto.

Caixa: 91
Lote: 79
PL Nº 2109/1999
410

Ao que parece trata-se de erro de redação, pois, o artigo 30.c regula as incorporações em que houve a instituição do patrimônio de afetação e a modificação feita pelo projeto de lei no artigo 43, inciso III, é para regular os casos antigos, onde não houve a instituição do patrimônio de afetação.

PROJETO DE LEI 3.455/2000

A) O **§4º., do artigo 30.a**. diz que o patrimônio afetado poderá ser objeto de garantia real, **qualquer que seja o estágio da construção** à época da concessão da garantia real.

Esta previsão deve ter um limitador, pois, as obras já efetuadas foram realizadas com recursos recebidos dos promitentes

compradores, e o financiamento a ser concedido deverá se limitar a construção das obras faltantes.

No caso da ENCOL, os bancos concederam financiamento com relação as obras já executadas, as quais foram construídas com recursos dos promitentes compradores.

B) O **§5º., do artigo 30.a**, permite que as unidades autônomas ainda na titulação do incorporador possam ser objeto de garantia real para garantir outras obrigações do incorporador, ainda que desvinculadas da destinação prevista no caput do artigo (construção do empreendimento).

Primeiro é preciso definir o que se quer dizer com "unidades autônomas **ainda na titulação** do incorporador".

Pode ocorrer que existam unidades autônomas que apesar de estarem prometidas a venda a terceiros estejam ainda na titulação do incorporador. Aliás, apenas com a outorga da escritura de compra e venda é que essas unidades deixaram de figurar na titulação do incorporador.

Outro ponto que merece destaque é permitir que as unidades ainda de propriedade do incorporador sejam objeto de garantia real para obrigações estranhas ao patrimônio de afetação. Apenas após a conclusão da obra e o pagamento dos seus credores é que o incorporador poderá utilizar-se das unidades que remanesceram, e são se sua propriedade, na forma que desejar.

Caixa: 91
Lote: 79
PL Nº 2109/1999
411

C) O **§6º., do artigo 30.a**, diz que "**as unidades** autônomas ainda **não alienadas** pelo incorporador **e os créditos oriundos da alienação das demais unidades** autônomas a terceiros **respondem**, na forma da lei, **por débitos trabalhistas, previdenciários e fiscais**, que tenham como fato gerador a construção do próprio empreendimento".

O produto apurado com a comercialização das unidades se destinam a construção do empreendimento imobiliário, sua regularização e o pagamento dos credores.

Acontece que essas prioridades devem ter uma ordem seqüencial, primeiro a conclusão das obras, depois a sua regularização, e por fim o pagamento dos credores.

Caso as unidades ainda não comercializadas e os créditos decorrentes das vendas das unidades respondam pelo pagamento de débitos trabalhistas, previdenciários e fiscais, pode ocorrer de minguar os recursos destinados a conclusão da obra, obrigando os compradores a aportarem recursos extras para atingir essa finalidade.

É preciso estabelecer prioridades que serão dadas com os recursos obtidos na comercialização do empreendimento, como forma de garantir aos promitentes compradores a efetiva proteção que se quer dar ao criar o patrimônio de afetação.

D) O **§ 8º., do artigo 30.a**, permite ao incorporador alienar, total ou parcialmente, o imóvel, com cessão também da incorporação,

caso em que o adquirente se sub-rogará nos direitos e obrigações do anterior incorporador.

Os promitentes compradores ao adquirirem um imóvel que esta sendo construído (na planta), não estão só adquirindo um imóvel, mas também a confiança depositada em quem esta a frente da incorporação, por julga-la uma empresa séria e responsável.

O incorporador somente poderia ceder a incorporação imobiliária com a autorização da assembléia geral dos adquirentes.

E) O **§ 11°., do artigo 30.a**, esta com redação confusa, devendo fazer se mais claro, mas de qualquer forma, o incorporador jamais poderá ter livre disposição dos recursos do patrimônio de afetação, exceto no cumprimento desta obrigação.

F) O **inciso I, do §3°., do artigo 30.b**, vincula a outorga da escritura de compra e venda ao cumprimento integral das obrigações do promitente comprador.

Ora, pode acontecer da necessidade do recebimento da escritura de compra e venda como forma de outorgar garantia real ao financiador da conclusão do empreendimento.

Pode ocorrer ainda que os valores pagos pelos promitentes compradores aos incorporador sejam superiores aos valores que

esse aplicou na construção, e apesar disso, existir saldos contratuais em favor do falido.

G) O **inciso I, do §1°., do artigo 30.c**, diz que somente os adquirentes que comprovarem a quitação integral de suas obrigações, em caso de prosseguimento das obras, é que terão direito de receber a escritura de compra e venda.

E caso a conclusão das obras venha ser feita por uma instituição financeira que deverá forrar-se de garantia hipotecária?

H) A **letra "b" do inciso II, do §1°., do artigo 30.c,** diz que é passível de arrecadação as quantias devidas pelos condôminos que excederem ao valor necessário para a conclusão e regularização jurídica do empreendimento.

Na prática esta se dizendo que a incorporadora falida mantém o direito de receber o lucro que teria direito caso cumprisse com suas obrigações contratuais.

Ora, com a destituição ou insolvência da incorporadora, essa não terá direito a receber mais nada dos adquirentes, pois, esses terão que contratar uma nova construtora, que irá ficar com o lucro anteriormente destinado a falida.

I) A **letra "c" do inciso II, do §1°., do artigo 30.c,** diz que os custos de construção, em caso de falência do incorporador, serão

Lote: 79
PL Nº 2109/1999
412
Caixa: 91

suportados de forma igualitária pelos promitentes compradores, de acordo com as suas frações ideais, independentemente do que houverem pago ao incorporador falido ou destituído.

Assim, aqueles adquirentes que pagaram integralmente o preço da venda do imóvel, ficara em situação igual ao adquirente que pagou somente 5% (cinco por cento) do valor de venda.

E na hipótese de ter sido construído 50% (cinqüenta por cento) do empreendimento, aquele adquirente que pagou somente 5% (cinco por cento) terá de saída uma vantagem de 45% (quarenta e cinco por cento).

Devendo ser considerado ainda o clima de animosidade que será tomada entre os adquirentes, já que deixa para a assembléia geral a possibilidade de votar contra essa regra.

J) O **inciso II, do §2°., do artigo 30.c,** diz que o remanescente no valor da venda da unidade ainda não comercializada pelo falido, pertencerá a massa falida.

Ora, é na hipótese dos adquirentes pago ao falido quantias bem superiores ao que ele aplicou na construção do imóvel, ainda assim os promitentes compradores terão que pagar por aquilo que foi construído com o dinheiro deles?

L) O **inciso III, do §2°., do artigo 30.c,** diz que caso o valor pago pelo arrematante da unidade ainda não comercializada pelo falido seja inferior ao valor necessário para o pagamento da amortização ou liquidação do débito de construção e o pagamento dos honorários advocatícios, anúncios e comissão de leiloeiro, esse terá que completar o valor faltante.

Quem irá se propor a arrematar um imóvel e ficar obrigado a completar o valor dos débitos do imóvel, mesmo que isso não constasse do edital de venda?

Lote: 79 Caixa: 91
PL Nº 2109/1999
413

M) A alteração proposta para **o § 3°. do artigo 41, da Lei 4.591/64** trará dificuldades para a venda de imóveis em construção.

Ela estabelece que, em caso de rescisão de contrato de promessa de compra e venda, os valores que devam ser devolvidos ao ex-promitente comprador, serão efetuadas na forma estabelecida em contrato, vencendo-se a primeira prestação dentro de 180 (cento e oitenta) dias, contados da data da averbação da construção.

Essa regra será muito prejudicial para aqueles que compraram imóvel em construção e desejem rescindir esse contrato.

Os interessados em adquirir imóvel em construção irão pensar muito antes de sua efetivação.

DAS JUSTIFICATIVAS DO PROJETO DE LEI ORA APRESENTADO

Ao invés de se alterar dispositivos da Lei 4.591/64 entendemos que é melhor que a instituição do patrimônio de afetação e suas conseqüências seja feito em uma nova lei, que ira reformar alguns dos dispositivos legais insertos na Lei de Condomínio e Incorporações e criar outros, tratando desse tema tão importante.

1. CONCEITO DO PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO

No artigo 1º., aproveitamos grande parte do texto contido nos projetos de lei 2.109-A/99 e 3.455/2000, dada a sua excelente técnica de redação e a perfeição com que aborda o tema.

1.1 Dos credores vinculados ao patrimônio afetado

Uma das alterações que julgamos de grande importância e esclarecer quais são as dívidas e obrigações vinculadas à incorporação respectiva, regulando ainda como estes credores irão exercer os seus direitos de crédito, se sobre as frações ideais e benfeitorias pertencentes ao incorporador e dos direitos creditórios das unidades já vendidas, o que inviabilizará a conclusão do empreendimento.

Caixa: 91
Lote: 79
PL Nº 2109/1999
414

Para nós, os credores vinculados ao patrimônio de afetação são aqueles detentores de títulos de crédito ou obrigações que inequivocadamente tenham sido contraídas em prol do patrimônio afetado.

1.2 Do exercício do direito de crédito desses credores

O ideal é que esses credores exerçam os seus direitos de créditos sobre o que remanescer em prol do incorporador, após a conclusão do empreendimento, a exceção do credor hipotecário, que poderá valer se do seu direito de seqüela, e promover a respectiva execução hipotecária.

1.3 Impenhorabilidade do patrimônio de afetação

Para tanto o patrimônio de afetação seria impenhorável, mesmo para aqueles credores vinculados ao empreendimento, a exceção do credor hipotecário.

No nosso entender, a penhora em favor dos credores vinculados ao empreendimento deveria sempre recair sobre o remanescente dos direitos de crédito oriundos da comercialização das unidades imobiliárias em construção, após o resguardo de quantia necessária para a conclusão e regularização do empreendimento e pagamento do credor hipotecário.

1.4 Garantia do pagamento aos credores vinculados

Desta forma, somente após a conclusão das obras, regularização jurídica da incorporação e pagamento do credor hipotecário e

que os créditos remanescentes em favor do incorporador poderão garantir o pagamento dos credores vinculados ao empreendimento.

1.5 Os adquirentes não são devedores solidários dos débitos do incorporador

Os adquirentes não são devedores solidários do incorporador para com as obrigações contraídas com os credores vinculados ao empreendimento.

Não devemos esquecer que conforme prescreve o Decreto 3048/99, em seu artigo 221, o promitente comprador de imóvel em construção sob a égide da Lei 4.591/64 não é devedor solidário da incorporadora ou construtora.

> "**Art. 221 – Exclui-se da responsabilidade solidária perante a seguridade social o adquirente de prédio ou unidade imobiliária que realize a operação com** empresa de comercialização ou com **incorporador de imóveis definido na Lei nº 4.591, de 1964,** ficando estes solidariamente responsáveis com o construtor, na forma prevista no art. 220".

Ora, é extreme de qualquer dúvida que os promitentes compradores de imóveis incorporados não são solidários com esta em seus débitos para com o INSS, pois adquiriram estes imóveis de empresas

incorporadores, o que torna aplicável a regra legal inserta no artigo 221, do Decreto 3048/99.

Imagine o caos que seria causado caso os adquirentes tivessem que responder pelos débitos tributários do empreendimento, como por exemplo, o Confins, ou ainda pelos créditos dos empregados, e mais, assumiria o risco de suceder o incorporador nestes débitos sem ao menos saber o seu valor.

1.6 Intervenção dos adquirentes nas ações e execuções dos credores vinculados ao patrimônio afetado

Além da proteção a ser dada aos adquirentes por força de texto legal, afirmando que não são devedores solidários para com o incorporador nas obrigações contraídas, mesmo aquelas por credores vinculados ao empreendimento, outra questão deve ser regulada, com respeito à necessidade ou não da intervenção do condomínio nas ações e execuções propostas pelos credores vinculados ao empreendimento visando o recebimento dos seus créditos.

Entendemos que deverá ser obrigatória a citação do condomínio para contestar ou embargar a ação ou execução proposta pelo credor vinculado ao empreendimento, como forma de permitir a este o exercício do direito de defesa com relação aos créditos reclamados, evitando sejam constituídos créditos fraudulentos (principalmente trabalhistas).

Assim, para atender a necessidade de concessão de ampla defesa ao condomínio, com relação às ações e execuções dos credores

Lote: 79 Caixa: 91
PL Nº 2109/1999
415

vinculados ao empreendimento, teria que ser sempre obrigatório que, após o início das vendas fosse eleito o síndico do condomínio ou a comissão de representantes.

Esta solução não é fácil de ser implementada, haja vista a necessidade de recursos para o pagamento dos honorários advocatícios ao advogado constituído para fazer a defesa dos promitentes compradores, a menos que se permitisse descontar estes custos dos pagamentos ainda pendentes de serem efetuados pelos adquirentes.

A nossa sugestão é que o direito dos credores vinculados ao empreendimento ficassem restritos aos créditos que remanescesse dos direitos creditórios obtidos com a venda de todas as unidades do empreendimento, após o pagamento de todos os custos inerentes a construção e o crédito do credor hipotecário, seria desnecessário a participação do condomínio na ação ou execução destes credores.

2. OBRIGAÇÕES DO INCORPORADOR

Quanto ao artigo dos projetos de lei que tratam das obrigações do incorporador, no nosso entender, apenas pequenas alterações deverão ser feitas, mais especificamente, nas letras "b", "d", e "e", com alguns outros acréscimos para maior utilidade da regra, a seguir descritos.

2.1 Modificações nos projetos de lei apresentados

Na letra "b", acrescentar que todos os recursos financeiros recebidos pela incorporadora, que tenham como origem à incorporação imobiliária respectiva, deverão ser mantidos em conta corrente separada, com movimentação somente através de cheques nominais.

Na letra "d", tornar obrigatório à apresentação do demonstrativo referido bimestralmente ao invés de semestralmente, não só aos adquirentes, mas também ao credor hipotecário.

Na letra "e", tornar obrigatório à exibição dos livros e documentos contábeis da incorporação imobiliária especifica, sempre que requerido pelo credor hipotecário ou pela comissão dos representantes dos promitentes compradores, com a finalidade de comprovar o cumprimento das obrigações assumidas pelo incorporador no contrato ou ditadas pela Lei de Condomínio e Incorporações.

Lote: 79 Caixa: 91
PL Nº 2109/1999
416

2.2 Acréscimos aos projetos de lei apresentados

Acrescentar letra "f", tornando obrigatório ao incorporador fornecer a qualquer um dos promitentes compradores ou ao credor hipotecário a relação com nome e endereço e demais dados pessoais, exceto financeiros, de todos os demais adquirentes de unidades imobiliárias no empreendimento imobiliário, a fim de permitir o intercâmbio entre eles.

Acrescentar letra "g", tornando obrigatório ao incorporador comunicar ao credor hipotecário e a comissão de representantes todas as vendas efetuadas, no prazo máximo de 15 (quinze) dias após a

assinatura do compromisso de compra e venda, fornecendo ainda cópia do contrato.

Acrescentar letra "h", tornando obrigatório ao incorporador fornecer a comissão de representantes dos adquirentes cópias de todos os projetos técnicos de construção e demais documentos que forem considerados necessários para a comissão de representantes. No caso da ENCOL, existem muitos empreendimentos que os projetos técnicos desapareceram.

Acrescentar letra "i", tornando obrigatório ao incorporador manter em dia o pagamento de todos os tributos vinculados ao empreendimento imobiliário, apresentando sempre que solicitado pelo credor hipotecário ou pela comissão de representante dos adquirentes, os comprovantes destes pagamentos.

Acrescentar letra "j", estipulando como causa para destituição do incorporador, além das hipóteses acima mencionadas, a paralisação da obra por prazo superior a 30 (trinta) dias ou o seu atraso de forma injustificada.

3. DESTITUIÇÃO DO INCORPORADOR

3.1 Como sanção pelo descumprimento de suas obrigações

O mais importante para nós, é que além de estipular as obrigações gerais do incorporador a nova lei terá que determinar qual será a penalidade para o caso de sua inadimplência.

Lote: 79 Caixa: 91
PL Nº 2109/1999
417

De nada adianta criarmos tantas obrigações, em garantia dos direitos do adquirente, se o seu descumprimento pelo incorporador não trouxer nenhuma conseqüência. No nosso entender, a penalidade deverá ser sempre a destituição do incorporador.

3.2 Prévia Notificação do Incorporador

A assemblcia geral extraordinária para a destituição do incorporador somente poderá ser realizada após prévia notificação do incorporador para cumprir com suas obrigações contratuais, no prazo máximo de 30 (trinta) dias.

3.3 Defesa oral ou escrita do Incorporador

É permitido ao incorporador, apresentar na assembléia geral extraordinária a sua defesa, oral ou escrita, que poderá ser aceita ou rejeitada pela maioria absoluta dos adquirentes.

3.4 Transferência do domínio do patrimônio afetado

Na legislação atual, a destituição do incorporador traz um problema quase insolúvel, os adquirentes terão que buscar apoio no poder judiciário para receber a escritura de compra e venda do seu imóvel.

Sem obterem o dominio sobre seus imóveis dificilmente terão como prosseguir na construção, pois em geral é necessário obterem financiamento bancário, o qual esta vinculado a necessidade de oferta de garantia real, e sem o domínio do imóvel, é impossível constituir a garantia.

3.5 Do mandato outorgado em favor da Comissão de Representantes

Por força de artigo de lei, a ser inserido na modificação da Lei 4.591/64, seria outorgado mandato procuratório em caráter irrevogável e irretratável para que a comissão de representantes eleita em assembléia geral realizada com esta finalidade, em nome do incorporador ou do dono do terreno, e com a anuência do credor hipotecário, possa outorgar as respectivas escrituras de compra e venda das frações ideais do terreno e das benfeitorias acrescentadas pelo incorporador em favor dos promitentes compradores ou da nova construtora.

As unidades ainda não comercializadas teriam o domínio transferido para o condomínio, ou a nova construtora escolhida pelos promitentes compradores, em assembléia geral extraordinário.

3.6 Do credor hipotecário

Em caso de existir gravame hipotecário, a escolha da nova construtora deverá ser submetida previamente pelos adquirentes ao credor hipotecário, para sua aprovação. Esta sujeição prévia ao credor

hipotecário tem a finalidade de permitir que o mesmo aprove a sub-rogação do débito hipotecário do antigo incorporador a construtora escolhida para a conclusão do empreendimento.

A comissão de representantes dos adquirentes, por força de lei, possuirá mandado em caráter irrevogável e irretratável, para em nome do incorporador destituído ou falido, assinar junto ao credor hipotecário o novo contrato de sub-rogação dos débitos hipotecários para a nova construtora, neste caso, os fiadores da incorporadora destituída somente serão eximidos de sua responsabilidade pelo débito contraído, após a liquidação integral do saldo devedor junto ao credor hipotecário.

3.7 Desnecessidade de substituição do incorporador perante o registro de imóveis

Em caso de destituição da incorporadora é desnecessário que seja efetuada a substituição do incorporador perante o cartório de registro de imóveis, havendo apenas a escolha, na forma acima mencionada, da nova construtora.

3.8 Rescisão do contrato de construção

Caso a incorporação e a construção do empreendimento tenham sido designados a pessoas distintas, a destituição da incorporadora ocasionará a rescisão automática do contrato de construção com a construtora, a menos que a assembléia geral extraordinária dos adquirentes, por maioria absoluta dos adquirentes, decida em sentido contrário, quando

Lote: 79 Caixa: 91
PL Nº 2109/1999
418

então será elaborado novo contrato de construção, podendo a nova construtora, a obrigação pela sub-rogação do débito hipotecário perante o credor hipotecário, com a concordância prévia deste.

Nos casos do artigo 43, em que a incorporadora e a construtora se confundem na mesma pessoa, a destituição da incorporadora também terá que afetar de imediato o contrato de construção, que já estava inserido dentro do contrato de promessa de compra e venda.

No caso da incorporadora e a construtora serem pessoas distintas é indispensável que a destituição da incorporadora ocasione de imediato a rescisão do contrato de construção.

3.9 Procedimentos para destituição do incorporador

Ocorrendo violação pelo incorporador de suas obrigações contratuais ou legais, o juiz a requerimento de qualquer promitente comprador notificará o incorporador para que cumpra com suas obrigações, dentro do prazo máximo de 30 (trinta) dias, e em caso de permanecer o incorporador em mora, mesmo depois de transcorrido este prazo, os condôminos poderão em assembléia geral extraordinária, convocada pela comissão de representantes, ou pelos promitentes compradores na forma do artigo 49, da Lei 4.591/64, deliberarem, por maioria absoluta pela destituição do incorporador, caso as justificativas apresentadas pelo mesmo sejam rejeitadas.

3.10 Procedimentos para prosseguimento da obra ou liquidação do patrimônio afetado

Em caso de aprovação da destituição do incorporador, deverá ser designada a data para a realização de uma nova assembléia geral extraordinária, que não poderá exceder a 90 (noventa) dias, com a finalidade exclusiva de aprovar o prosseguimento da obra ou a liquidação do patrimônio de afetação.

Aprovada a destituição do incorporador, os condôminos designarão uma comissão de representantes, que com o auxilio de técnicos especializados irá elaborar o estudo para demonstrar a viabilidade ou não do prosseguimento da construção, considerando as receitas ainda existentes e os débitos para com os credores vinculados ao empreendimento e os custos necessários a conclusão e regularização das obras faltantes.

Lote: 79 Caixa: 31
PL Nº 2109/1999
419

Havendo credor hipotecário, este querendo, poderá designará técnico especializado para auxiliar a comissão de representantes, que everá comparecer na assembléia geral extraordinária que ira apreciar o estudo de viabilidade do prosseguimento da construção para esclarecer o seu ponto de vista.

3.11 Do prazo para deliberar pelo prosseguimento da obra e a sanção pelo seu descumprimento

Transcorrido o prazo de 90 (noventa) dias da realização da assembléia que destituiu o incorporador sem que tenha sido realizada uma nova assembléia geral extraordinária para deliberar pelo

prosseguimento ou não da construção, os credores vinculados ao empreendimento poderão promover a execução judicial para recebimento dos seus créditos.

Após a conclusão destes estudos, e no prazo máximo de 90 (noventa) dias contados da assembléia geral extraordinária que houver destituído o incorporador, deverá ser realizada nova assembléia geral extraordinária com a finalidade de deliberar pelo prosseguimento ou não da construção.

3.12 Da falta de anuência do credor hipotecário

Caso o credor hipotecário não aprove a sub-rogação do débito hipotecário para a construtora escolhida pelos condôminos, o mesmo poderá promover a execução hipotecária do seu crédito.

O vencimento antecipado do contrato de financiamento concedido pelo credor hipotecário ao incorporador não depende de sua destituição da condição de incorporador.

Por sua vez, a destituição do incorporador sempre ocasiona o vencimento antecipado do débito.

3.13 Dos procedimentos após a deliberação pelo prosseguimento das obras

Aprovando o prosseguimento das obras, os promitentes compradores deverão firmar no prazo máximo de 30 (trinta) dias

Caixa: 91
Lote: 79
PL Nº 2109/1999
420

contados da realização da assembléia geral extraordinária que aprovar o prosseguimento da construção, um novo contrato para com a construtora por eles escolhida, no qual serão reafirmadas as suas obrigações.

3.13.1 Venda das unidades da minoria dissidente

Os condôminos que não concordarem com o prosseguimento das obras ou não assinarem o contrato com a nova construtora dentro do prazo estipulado, terão as suas unidades comercializadas na forma dos parágrafos 1°. e seguintes do artigo 63, da Lei de Incorporação e Condomínio.

3.13.2 Transferência do domínio do patrimônio de afetação

Aprovado pelo credor hipotecário a sub-rogação do débito hipotecário para a construtora escolhida pelos condôminos, a comissão de representantes dos adquirentes, em nome do titular do domínio do terreno e das benfeitorias do patrimônio de afetação, com a anuência do credor hipotecário, transferirá para a nova construtora a titularidade do domínio sobre as frações ideais já prometidas a venda e daquelas ainda não comercializadas.

Neste mesmo instrumento será acordado as condições entre o credor hipotecário e a nova construtora, com referência ao débito hipotecário.

3.13.3 Ajustes com a nova construtora

Nos novos contratos de ajustes a serem realizados entre a nova construtora e os promitentes compradores que desejarem prosseguir com a construção, esta ficará obrigada a outorgar a escritura de compra e venda na forma que ajustar com o promitente comprador.

3.14 Direitos do Incorporador destituído

Remanescerá ao incorporador destituído o direito de propor ação ordinária visando a cobrança dos créditos que lhe for devido, em decorrência de ter aplicado na construção do empreendimentos recursos superiores aqueles que forem recebidos dos adquirentes, não podendo de forma alguma impedir a transferência das unidades ainda não comercializadas no empreendimento.

Os condôminos poderão a qualquer tempo propor contra o incorporador destituído a ação de perdas e danos com o intuito de reparar os danos sofridos pela inadimplência deste, ou pelos prejuízos que este efetivamente tenha causado aos adquirentes.

3.15 Saldos devedores dos adquirentes

Em caso de destituição ou falência do incorporador, e a assembléia geral dos adquirentes deliberar pelo prosseguimento das obras, os saldos devedores dos promitentes compradores para com a incorporadora falida ou destituída será pago diretamente ao condomínio.

Caso seja necessário a revisão dos saldos devedores, essa só poderá ocorrer por deliberação da assembléia geral extraordinária, o mesmo valendo para os casos de aportes extras, tomando sempre como base o valor pago e o valor de mercado do bem.

Dessa forma será possível corrigir distorções, tais como, promitentes compradores que adquiriram o imóvel por preço bem inferior ao de mercado, em prejuízo dos demais compradores, ou, o inverso, saldos devedores contratuais superiores ao valor de mercado do imóvel.

Nessas hipóteses poderá a assembléia geral deliberar pelo ajuste dos saldos devedores, fazendo justiça, pois estará sempre baseada nos valores de aquisição (pagamentos realizados) e o valor de mercado.

Essa regra vale também para os casos de falência do incorporador.

4. FALENCIA DO INCORPORADOR

4.1 Não arrecadação do patrimônio de afetação pela massa falida

O Patrimônio de afetação não fica sujeito a arrecadação em processo de falência do incorporador.

Os adquirentes poderão deliberar, em caso de falência do incorporador, pelo prosseguimento da obra ou pela liquidação do patrimônio de afetação.

Lote: 79
PL Nº 2109/1999
Caixa: 91
421

4.2 Relatório do Sindico acerca do patrimônio afetado

Com a finalidade de oferecer subsídios para que os adquirentes realizem a assembléia geral para deliberar pelo prosseguimento das obras ou pela liquidação do patrimônio afetado, o síndico esta obrigado no prazo máximo de 90 (noventa dias) contados da assinatura do termo de compromisso, em que informará:

a) valor atualizado a título de compra do terreno;

b) valor atualizado e discriminado de todos os pagamentos realizados com a comercialização e construção das acessões;

c) valor atualizado e discriminado de todos os pagamentos realizado pelos promitentes compradores para a incorporadora falida;

d) identificação das unidades ainda não comercializadas e o seu valor físico;

e) valor atualizado e discriminado das importâncias ainda devidas pelos promitentes compradores;

f) valor atualizado e discriminado do passivo correspondentes aos credores vinculados ao empreendimento.

Obedecido pelo incorporador as suas obrigações constantes no artigo 2º., de manter contabilidade separada para cada

incorporação imobiliária, será de grande facilidade a elaboração desse relatório pelo síndico.

4.3 Deliberação dos adquirentes de unidades no patrimônio afetado

Essas informações, constantes do relatório do síndico são imprescindíveis para que os adquirentes possam deliberar em assembléia geral pelo prosseguimento da obra ou pela liquidação do patrimônio de afetação.

Por isso é que deverá ser fixado um prazo máximo após a entrega desse relatório para que seja realizada a assembléia geral extraordinária que irá deliberar pelo prosseguimento das obras ou pela liquidação do patrimônio afetado.

Caixa: 91
Lote: 79
PL Nº 2109/1999
422

4.5 Finalidade desse relatório

A principal finalidade desse relatório e apurar os direitos e deveres de cada parte, demonstrando qual foi a quantia total paga pelos adquirentes ao incorporador e quanto esse aplicou na construção do imóvel e compra do terreno.

4.6 Regras para o encontro de contas entre os adquirentes e a incorporadora falida

Sempre que os condôminos tiverem pago a incorporadora quantia superior ao que foi empregado na incorporação

imobiliária, aos adquirentes deverá ser transferido a totalidade do patrimônio afetado, sem qualquer outro custo ou pagamento.

Por outro lado, os condôminos deverão completar para a incorporadora falida a quantia faltante para a quitação do valor empregado por ela na incorporação imobiliária, sempre que esse valor superar as quantias pagas pelos adquirentes.

No caso dos adquirentes não completarem as quantias faltantes para que o incorporador falido seja ressarcido de todas as quantias que empregou na incorporação imobiliária, as unidades ainda não comercializadas serão vendidas pelo síndico, de imediato, e o produto da venda revertido em prol da massa falida, após o pagamento das quantias devidas pela continuidade das obras após a falência e ao dono do terreno.

4.7 Eleição da Comissão de Representantes

Nessa assembléia será eleita ainda a Comissão de Representantes, que ficará investida em mandato irrevogável e irretratável para em nome do incorporador falido, do dono do terreno, dos promitentes compradores, praticar todos os atos que forem necessários para o prosseguimento das obras ou liquidação do patrimônio de afetação em conformidade com o que ficar deliberado nessa assembléia.

Lote: /9
PL Nº 2109/1999
423

4.8 Mandato para que a Comissão de Representantes pratique todos os atos jurídicos necessários a viabilidade do prosseguimento das obras ou a liquidação do patrimônio de afetação

Pela nossa proposta, sempre que se registrar uma incorporação imobiliária, o incorporador, por força dessa lei, inserido na mesma, em caráter irrevogável e irretratável, outorgou mandato para que a comissão de representantes a ser eleita em assembléia especialmente convocada para essa finalidade, com os poderes de:

a) transferir o domínio do terreno e acessões para os promitentes compradores ou terceiros, conforme o deliberado em assembléia geral;

b) ceder os direitos de créditos decorrentes das promessas de compra e venda;

c) representar o incorporador na sub-rogação do crédito hipotecário para os adquirentes ou para a nova construtora, escolhida pelos condôminos.

Esse mandato somente poderá ser exercido dentro dos limites da deliberação da assembléia geral que decidir pelo prosseguimento da obra ou pela liquidação do patrimônio afetado.

Essa é a grande novidade dessa reestruturação das incorporações imobiliárias no Brasil.

Pela legislação em vigor, somente através do Poder Judiciário é que os condôminos, por sua maioria, podem obter do incorporador falido ou destituido a transferência do domínio da incorporação imobiliária, residindo nesse ponto, a maior causa que contribui para a inviabilização da conclusão dos empreendimentos paralisados pelas incorporadoras.

4.9 Crédito em favor dos condôminos

Sempre que o relatório do síndico demonstrar que os adquirentes pagaram para a incorporadora quantia superior ao que foi por ela empregado na construção do imóvel, aos adquirentes será transferido todos os ativos que integram o patrimônio de afetação.

Comprovada esta evidência pela simples analise dos documentos contábeis do patrimônio de afetação, os promitentes compradores poderão requerer ao juiz da vara por onde tramita o processo de falência, que autorize a comissão de representantes a outorgar a respectiva escritura de compra e venda das unidades ainda não comercializadas em favor do condomínio.

É facultado aos promitentes compradores efetuarem o pagamento para a massa falida da quantia devida a falida equivalente a diferença entre o que esta tenha aplicado na construção do empreendimento e a

quantia que aquela recebeu dos adquirentes, quando será autorizado a outorga da escritura de compra e venda.

4.11 Crédito em favor da incorporadora falida

Caso os valores pagos pelos adquirentes sejam inferiores aqueles que foram aplicados pela incorporadora falida, esses poderão completar à massa falida a quantia faltante para obterem a escritura de compra e venda, ou, simplesmente, deixar que a massa proceda com a venda das unidades ainda não comercializadas em leilão extrajudicial.

4.12 Impugnação ao relatório do síndico

Os adquirentes poderão, no prazo máximo de 30 (trinta) dias da realização da assembléia que houver deliberado pelo prosseguimento da obra ou pela liquidação do patrimônio de afetação, impugnar quaisquer dos valores apresentados pelo síndico em seu relatório.

Sala das Sessões, em 14 de novembro de 2000.

Deputado Jovair Arantes

Lote: 79
PL Nº 2109/1999
Caixa: 91
424

LEGISLAÇÃO CITADA ANEXADA PELA
COORDENAÇÃO DE ESTUDOS LEGISLATIVOS CEDI

LEI Nº 4.591, DE 16 DE DEZEMBRO DE 1964.

DISPÕE SOBRE O CONDOMÍNIO EM EDIFICAÇÕES E AS INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS.

.....

TÍTULO II
DAS INCORPORAÇÕES

CAPÍTULO I
DISPOSIÇÕES GERAIS

.....

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. 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 (vinte) anos, acompanhado de certidão dos respectivos registros;

d) projeto de construção devidamente aprovado pelas autoridades competentes;

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

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

g) memorial descritivo das especificações da obra projetada, segundo modelo 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;

Caixa: 91
Lote: 79
PL Nº 2109/1999
425

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 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 5 (cinco) anos;

p) declaração, acompanhada de plantas elucidativas, sobre o número de veículos que a garagem comporta e os locais destinados à guarda dos mesmos.

* *Alínea p acrescentada pela Lei nº 4.864, de 29 de novembro de 1965.*

§ 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 autônomas 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, termofax, microfilmagem ou outra equivalente, dos documentos especificados neste artigo, ou autenticará cópia apresentada pela parte interessada.

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

§ 6° Os oficiais de registro de imóveis terão 15 (quinze) dias para apresentar, por escrito, todas as exigências que julgarem necessárias ao arquivamento, e, satisfeitas as referidas exigências, terão o prazo de 15 (quinze) 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 oficial do 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.

§ 8° O oficial do registro de imóveis que não observar o prazo previsto no § 6° ficará sujeito à penalidade imposta pela autoridade judiciária competente em montante igual ao dos emolumentos devidos pelo registro de que trata este artigo, aplicável por quinzena ou fração de quinzena de superação de cada um daqueles prazos.

** § 8° acrescentado pela Lei n° 4.864, de 29 de novembro de 1965.*

§ 9° O oficial do registro de imóveis não responde pela exatidão dos documentos que lhe forem apresentados para arquivamento em obediência ao disposto nas alínea "e", "g", "h", "p" deste artigo, desde que assinados pelo profissional responsável pela obra.

** § 9° acrescentado pela Lei n° 4.864, de 29 de novembro de 1965.*

§ 10. As plantas do projeto aprovado (alínea "d" deste artigo) poderão ser apresentadas em cópia autenticada pelo profissional responsável pela obra, *acompanhada de cópia de licença de construção.*

** § 10. acrescentado pela Lei n° 4.864, de 29 de novembro de 1965.*

§ 11. Até 30 de junho de 1966, se, dentro de 15 (quinze) dias da entrega ao cartório do Registro de Imóveis da documentação completa prevista, neste artigo, feita por carta enviada pelo Oficio de Títulos e Documentos, não tiver o Cartório de Imóveis entregue a certidão de arquivamento e registro, nem formulado, por escrito, as exigências previstas no § 6°, considerar-se-á de pleno direito completado o registro provisório.

** § 11. acrescentado pela Lei n° 4.864, de 29 de novembro de 1965.*

Lote: 79 Caixa: 91
PL Nº 2109/1999
426

§ 12. O registro provisório previsto no parágrafo anterior autoriza o incorporador a negociar as unidades da incorporação, indicando na sua publicação o número do Registro de Títulos e Documentos referente à remessa dos documentos ao Cartório de Imóveis, sem prejuízo, todavia, da sua responsabilidade perante o adquirente da unidade e da obrigação de satisfazer as exigências, posteriormente formuladas pelo Cartório, bem como de completar o registro definitivo.

§ 12. acrescentado pela Lei nº 4.864, de 29 de novembro de 1965.

....

Art. 35. O incorporador terá o prazo máximo de 60 (sessenta) dias, 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 eda Convenção do Condominio, de acordo com discriminação constante da alínea "i" do art. 32.

** O prazo de 60 (sessenta) dias foi determinado pela Lei nº 4.864, de 29 de novembro de 1965.*

§ 1º No caso de não haver prazo de carência, o prazo acima se contará na 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 5 (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.

§ 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 conseqüente direito à obtenção compulsória do contrato correspondente.

§ 5º Na hipótese do parágrafo anterior, o incorporador incorrerá também na multa de 50% (cinqüenta por cento) sobre a quantia que efetivamente tiver recebido, cobrável por via executiva, em favor do adquirente ou candidato à aquisição.

§ 6º 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. 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. 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. 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 construida, ainda que totalmente paga.

.....

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 (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 (trinta) dias, ou retardar-lhes excessivamente o andamento, poderá o juiz notificá-lo para que no prazo mínimo de 30 (trinta) 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).

.....

Lote: /9 Caixa: 91
PL Nº 2109/1999
427

CAPÍTULO III
DA CONSTRUÇÃO DE EDIFICAÇÕES EM CONDOMÍNIO

Seção I
Da Construção em Geral

.....

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° As assembléias serão convocadas, pelo menos, por 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° A convocação da assembléia será feita por carta registrada ou protocolo, com antecedência mínima de 5 (cinco) dias para a primeira convocação, e mais 3 (três) dias para a segunda, podendo ambas as convocações ser feitas no mesmo aviso.

§ 3° 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° 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 três membros pelo menos, escolhidos entre os contratantes, para representá-los junto ao construtor ou ao incorporador, no caso do art. 43, em tudo que interessar ao bom andamento da obra.

§ 1° 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.

§ 2º 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.

§ 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 três, a totalidade deles exercerá, em conjunto, as atribuições que esta Lei confere à Comissão, aplicando se, no que couber, o disposto nos parágrafos anteriores.

.....

Caixa: 91
Lote: 79
PL Nº 2109/1999
428

CAPÍTULO IV
DA 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 três 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 (dez) 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 (dez) dias, após solicitação da Comissão de Representantes, esta ficará, desde logo, de pleno direito, autorizada a efetuar, no prazo que fixar, em público leilão anunciado pela forma que o contrato previr, a venda, promessa de venda ou de cessão, ou a cessão da quota de terreno e correspondente parte construída e direitos, bem como a sub-rogação do contrato de construção.

§ 2º Se o maior lanço obtido 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 lanço apurado, ainda que inferior àquele total (Vetado).

§ 3° No prazo de 24 (vinte e quatro) 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° Do preço que for apurado no leilão, serão deduzidas as quantias em débito, todas as despesas ocorridas, inclusive honorários de advogado e anúncios, e mais 5% (cinco por cento) a título de comissão e 10% (dez por cento) 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° 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 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; imitir o arrematante na posse do imóvel; transmitir domínio, direito e ação; responder pela evicção; receber citação, propor e variar de ações; e também dos poderes ad juditia, a serem substabelecidos a advogado legalmente habilitado.

§ 6° 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° 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 do fato à entidade credora.

§ 8° 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 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.

Caixa: 91
Lote: 79
PL Nº 2109/1999
429

§ 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.

.....

.....

LEI Nº 5.172, DE 25 DE OUTUBRO DE 1966.

DISPÕE SOBRE O SISTEMA TRIBUTÁRIO NACIONAL E INSTITUI NORMAS GERAIS DE DIREITO TRIBUTÁRIO APLICÁVEIS À UNIÃO, ESTADOS E MUNICÍPIOS.

.....

LIVRO SEGUNDO
NORMAS GERAIS DE DIREITO TRIBUTÁRIO

.....

TÍTULO II
OBRIGAÇÃO TRIBUTÁRIA

.....

CAPÍTULO V
RESPONSABILIDADE TRIBUTÁRIA

.....

Seção II
Responsabilidade dos Sucessores

.....

Art. 130. Os créditos tributários relativos a impostos cujo fato gerador seja a propriedade, o domínio útil ou a posse de bens imóveis, e bem assim os relativos a taxas pela prestação de serviços referentes a tais bens, ou a contribuições de melhoria, sub-rogam-se na pessoa dos respectivos adquirentes, salvo quando conste do título a prova de sua quitação.

Parágrafo único. No caso de arrematação em hasta pública, a sub rogação ocorre sobre o respectivo preço.

.....

TÍTULO III
CRÉDITO TRIBUTÁRIO

.....

CAPÍTULO VI
GARANTIAS E PRIVILÉGIOS DO CRÉDITO TRIBUTÁRIO

.....

Seção II
Preferências

Art. 186. O crédito tributário prefere a qualquer outro, seja qual for a natureza ou o tempo da constituição deste, ressalvados os créditos decorrentes da legislação do trabalho.

.....

.....

LEI Nº 4.864, DE 29 DE NOVEMBRO DE 1965.

CRIA MEDIDAS DE ESTÍMULO À INDÚSTRIA DE CONSTRUÇÃO CIVIL.

.....

Art. 22. Os créditos abertos nos termos do artigo anterior pelas Caixas Econômicas, bem como pelas sociedades de crédito imobiliário, poderão ser garantidos pela caução, a cessão parcial ou a cessão fiduciária dos direitos decorrentes dos contratos de alienação das unidades habitacionais integrantes do projeto financiado.

§ 1º Nas aberturas de crédito garantidas pela caução referida neste artigo, vencido o contrato por inadimplemento da empresa financiada, o credor terá o direito de, independentemente de qualquer procedimento judicial e com preferência sobre todos os demais credores da empresa financiada, haver os créditos caucionados diretamente dos adquirentes das unidades habitacionais, até a final liquidação do crédito garantido.

§ 2º Na cessão parcial referida neste artigo, o credor é titular dos direitos cedidos na percentagem prevista no contrato, podendo, mediante comunicações ao

adquirente da unidade habitacional, exigir, diretamente, o pagamento em cada prestação da sua percentagem nos direitos cedidos.

Art. 23. Na cessão fiduciária em garantia referida no art. 22, o credor é titular fiduciário dos direitos cedidos até a liquidação da dívida garantida, continuando o devedor a exercer os direitos em nome do credor, segundo as condições do contrato e com as responsabilidades de depositário.

§ 1º No caso de inadimplemento da obrigação garantida, o credor fiduciário poderá, mediante comunicação aos adquirentes das unidades habitacionais, passar a exercer diretamente todos os direitos decorrentes dos créditos cedidos, aplicando as importâncias recebidas no pagamento do seu crédito e nas despesas decorrentes da cobrança, e entregando ao devedor o saldo porventura apurado.

§ 2º Se a importância recebida na realização dos direitos cedidos não bastar para pagar o crédito do credor fiduciário, bem como as despesas referidas no parágrafo anterior, o devedor continuará pessoalmente obrigado a pagar o saldo remanescente.

§ 3º É nula a cláusula que autoriza o cessionário fiduciário a ficar com os direitos cedidos em garantia, se a dívida não for paga no seu vencimento.

§ 4º A cessão fiduciária em garantia somente valerá contra terceiros depois que o seu instrumento, público ou particular, qualquer que seja o seu valor, for arquivado por cópia no Registro de Títulos e Documentos.

.....

.....

DECRETO-LEI Nº 70, DE 21 DE NOVEMBRO DE 1966.

AUTORIZA O FUNCIONAMENTO DE ASSOCIAÇÕES DE POUPANÇA E EMPRÉSTIMO E INSTITUI A CÉDULA HIPOTECÁRIA.

.....

Lote: 79 Caixa: 91
PL Nº 2109/1999
430

CAPÍTULO IV
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

.....

Art. 43. Os empréstimos destinados ao financiamento da construção ou da venda de unidades imobiliárias poderão ser garantidos pela caução, cessão parcial ou cessão fiduciária dos direitos decorrentes de alienação de imóveis, aplicando-se, no que couber, o disposto nos parágrafos 1° e 2° do art. 22 da Lei n° 4.864, de 9 de novembro de 1965.

Parágrafo único. As garantias a que se refere este artigo constituem direitos reais sobre os respectivos imóveis.

.....

.....

LEI Nº 9.514, DE 20 DE NOVEMBRO DE 1997.

DISPÕE SOBRE O SISTEMA DE FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO. INSTITUI A ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE COISA IMÓVEL E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

CAPÍTULO I
DO SISTEMA DE FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO

.....

Seção VII
Das Garantias

.....

Art. 19. Ao credor fiduciário compete o direito de:

I - conservar e recuperar a posse dos títulos representativos dos créditos cedidos, contra qualquer detentor, inclusive o próprio cedente;

II - promover a intimação dos devedores que não paguem ao cedente, enquanto durar a cessão fiduciária;

III - usar das ações, recursos e execuções, judiciais e extrajudiciais, para receber os créditos cedidos e exercer os demais direitos conferidos ao cedente no contrato de alienação do imóvel;

IV - receber diretamente dos devedores os créditos cedidos fiduciariamente.

§ 1° As importâncias recebidas na forma do inciso IV deste artigo, depois de deduzidas as despesas de cobrança e de administração, serão creditadas ao devedor cedente, na operação objeto da cessão fiduciária, até final liquidação da dívida e encargos, responsabilizando-se o credor fiduciário perante o cedente, como depositário, pelo que receber além do que este lhe devia.

§ 2°. Se as importâncias recebidas, a que se refere o parágrafo anterior, não bastarem para o pagamento integral da dívida e seus encargos, bem como das despesas de cobrança e de administração daqueles créditos, o devedor continuará obrigado a resgatar o saldo remanescente nas condições convencionadas no contrato.

Art. 20. Na hipótese de falência do devedor cedente e se não tiver havido a tradição dos títulos representativos dos créditos cedidos fiduciariamente, ficará assegurada ao cessionário fiduciário a restituição na forma da legislação pertinente.

Parágrafo único. Efetivada a restituição, prosseguirá o cessionário fiduciário no exercício de seus direitos na forma do disposto nesta seção.

.....

.....

Lote: 79
PL Nº 2109/1999
Caixa: 31
431

DECRETO-LEI Nº 7.661, DE 21 DE JUNHO DE 1945.

LEI DE FALÊNCIAS

.....

TÍTULO II
DOS EFEITOS JURÍDICOS DA SENTENÇA DECLARATÓRIA DA FALÊNCIA

.....

Seção Quinta
Da Revogação de Atos Praticados pelo Devedor antes da Falência

Art. 52. Não produzem efeito relativamente à massa, tenha ou não o contratante conhecimento do estado econômico do devedor, seja ou não intenção deste fraudar credores:

I - o pagamento de dívidas não vencidas realizado pelo devedor dentro do termo legal da falência, por qualquer meio extintivo do direito de crédito, ainda que pelo desconto do próprio título;

II - o pagamento de dívidas vencidas e exigíveis realizado dentro do termo legal da falência, por qualquer forma que não seja a prevista pelo contrato;

III - a constituição de direito real de garantia, inclusive a retenção, dentro do termo legal da falência, tratando-se de dívida contraída antes desse termo, se os bens dados em hipoteca forem objeto de outras posteriores, a massa receberá a parte que devia caber ao credor da hipoteca revogada;

IV - a prática de atos a título gratuito, salvo os referentes a objetos de valor inferior a hum mil cruzeiros, desde 2 (dois) anos antes da declaração de falência;

V - a renúncia à herança ou a legado, até 2 (dois) anos antes da declaração da falência;

VI - a restituição antecipada do dote ou a sua entrega antes do prazo estipulado no contrato antenupcial;

VII - as inscrições de direitos reais, as transcrições de transferência de propriedade entre vivos, por título oneroso ou gratuito, ou a averbação relativa a imóveis, realizadas após a decretação do seqüestro ou a declaração da falência, a menos que tenha havido prenotação anterior; a falta de inscrição do ônus real dá ao credor o direito de concorrer à massa como quirografário, e a falta de transcrição dá ao adquirente ação para haver o preço até onde bastar o que se apurar na venda do imóvel;

VIII - a venda, ou transferência de estabelecimento comercial ou industrial, feita sem o consentimento expresso ou o pagamento de todos os credores, a esse tempo existentes, não tendo restado ao falido bens suficientes para solver o seu passivo, salvo se, dentro de 30 (trinta) dias, nenhuma oposição fizeram os credores à venda ou transferência que lhes foi notificada; essa notificação será feita judicialmente ou pelo oficial do registro de títulos e documentos.

.....

TÍTULO IV
DA ARRECADAÇÃO E GUARDA DOS BENS, LIVROS E DOCUMENTOS DO FALIDO

.....

Art. 73. Havendo entre os bens arrecadados alguns de fácil deterioração ou que se não possam guardar sem risco ou grande despesa, o síndico, mediante petição fundamentada, representará ao juiz sobre a necessidade da sua venda, individuando os bens a serem vendidos.

Caixa: 91
Lote: 79
PL Nº 2109/1999
432

§ 1º Ouvidos o falido e o representante do Ministério Público, o juiz, se deferir, nomeará leiloeiro e mandará que conste do alvará a discriminação dos bens.

§ 2º O produto da venda será, pelo leiloeiro, recolhido ao estabelecimento designado para receber o dinheiro da massa (art. 209), juntando-se aos autos a nota do leilão e a segunda via do recibo do banco.

.....

TÍTULO V
DO PEDIDO DE RESTITUIÇÃO E DOS EMBARGOS DE TERCEIRO

Art. 76. Pode ser pedida a restituição de coisa arrecadada em poder do falido quando seja devida em virtude de direito real ou de contrato.

§ 1º A restituição pode ser pedida, ainda que a coisa já tenha sido alienada pela massa.

§ 2º Também pode ser reclamada a restituição das coisas vendidas a crédito e entregues ao falido nos 15 (quinze) dias anteriores ao requerimento da falência, se ainda não alienadas pela massa.

.....

TÍTULO XIII
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

.....

Art. 207. O processo e os prazos da apelação e do agravo de instrumento são os do Código de Processo Civil.

* *Artigo com redação determinada pela Lei nº 6.014, de 27 de dezembro de 1973.*

§ 1º Em segunda instância, o relator terá o prazo de 10 (dez) dias para o exame dos autos, e, na sessão do julgamento, a cada uma das partes será concedida a palavra pelo prazo de 10 (dez) minutos.

§ 2º O acórdão proferido em recurso de agravo de instrumento pode ser executado mediante certidão do julgado.

.....

.....

DECRETO Nº 3.048, DE 6 DE MAIO DE 1999.

APROVA O REGULAMENTO DA PREVIDÊNCIA SOCIAL, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

REGULAMENTO DA PREVIDÊNCIA SOCIAL

.....

LIVRO III
DO CUSTEIO DA SEGURIDADE SOCIAL

TÍTULO I
DO FINANCIAMENTO DA SEGURIDADE SOCIAL

.....

CAPÍTULO VIII
DA ARRECADAÇÃO E RECOLHIMENTO DAS CONTRIBUIÇÕES

.....

Seção II
Da Retenção e da Responsabilidade Solidária

.....

Art. 220. O proprictário, o incorporador definido na Lei nº 4.591, de 1964, o dono da obra ou condômino da unidade imobiliária cuja contratação da construção, reforma ou acréscimo não envolva cessão de mão-de-obra, são solidários com o construtor, e este e aqueles com a subempreiteira, pelo cumprimento das obrigações para com a seguridade social, ressalvado o seu direito regressivo contra o executor ou contratante da obra e admitida a retenção de importância a este devida para garantia do cumprimento dessas obrigações, não se aplicando, em qualquer hipótese, o benefício de ordem.

§ 1º Não se considera cessão de mão-de-obra, para os fins deste artigo, a contratação de construção civil em que a empresa construtora assuma a responsabilidade direta e total pela obra ou repasse o contrato integralmente.

§ 2º O executor da obra deverá elaborar, distintamente para cada estabelecimento ou obra de construção civil da empresa contratante, folha de pagamento, Guia de Recolhimento do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço e Informações à Previdência Social e Guia da Previdência Social, cujas cópias deverão ser exigidas pela empresa contratante quando da quitação da nota fiscal ou fatura, juntamente com o comprovante de entrega daquela Guia.

§ 3º A responsabilidade solidária de que trata o "caput" será elidida:

I - pela comprovação, na forma do parágrafo anterior, do recolhimento das contribuições incidentes sobre a remuneração dos segurados, incluida em nota fiscal ou fatura correspondente aos serviços executados, quando corroborada por escrituração contábil; e

II - pela comprovação do recolhimento das contribuições incidentes sobre a remuneração dos segurados, aferidas indiretamente nos termos, forma e percentuais previstos pelo Instituto Nacional do Seguro Social.

§ 4º Considera-se construtor, para os efeitos deste Regulamento, a pessoa física ou jurídica que executa obra sob sua responsabilidade, no todo ou em parte.

.....

Art. 221. Exclui-se da responsabilidade solidária perante a seguridade social o adquirente de prédio ou unidade imobiliária que realize a operação com empresa de comercialização ou com incorporador de imóveis definido na Lei nº 4.591, de 1964, ficando estes solidariamente responsáveis com o construtor, na forma prevista no art. 220.

.....

.....

Lote: 79 Caixa: 91
PL Nº 2109/1999
433

PROJETO DE LEI
N.º 3.065, DE 2004
(Do Poder Executivo)

Mensagem nº 96/04 (Urgência, art. 64, § 1º CF)
Aviso nº 207/04 – Supar / C.Civil

Dispõe sobre o patrimônio de afetação de incorporações imobiliárias, Letra de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Bancário, altera o Decreto-Lei nº 911, de 1º de outubro de 1969, as Leis nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, nº 4.728, de 14 de julho de 1965, e nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e dá outras providências.

DESPACHO:
APENSE-SE AO PL-2109/1999.

APRECIAÇÃO:
Proposição Sujeita à Apreciação do Plenário

S U M Á R I O

I - Projeto inicial

II - Emendas apresentadas em Plenário (65)

O CONGRESSO NACIONAL decreta:

CAPÍTULO I
DO REGIME ESPECIAL TRIBUTÁRIO DO PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO

Art. 1º Fica instituído o regime especial de tributação aplicável às incorporações imobiliárias, em caráter opcional e irretratável enquanto perdurarem direitos de crédito ou obrigações do incorporador junto aos adquirentes dos imóveis que compõem a incorporação.

Art. 2º A opção pelo regime especial de tributação de que trata o art. 1º será efetivada quando atendidos os seguintes requisitos:

I - entrega do termo de opção ao regime especial de tributação na unidade competente da Secretaria da Receita Federal, conforme regulamentação a ser estabelecida; e

II - afetação do terreno e das acessões objeto da incorporação imobiliária, conforme disposto nos arts. 31-A a 31-E da Lei nº 4.591, 16 de dezembro de 1964.

Art. 3º O terreno e as acessões objeto da incorporação imobiliária sujeitas ao regime especial de tributação, bem como os demais bens e direitos a ela vinculados, não responderão por dívidas tributárias da incorporadora relativas ao Imposto de Renda das Pessoas Jurídicas - IRPJ, à Contribuição Social sobre o Lucro Líquido - CSLL, à Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social- COFINS e à Contribuição para os Programas de Integração Social e de Formação do Patrimônio do Servidor Público - PIS/PASEP, exceto aquelas calculadas na forma do art. 4º sobre as receitas auferidas no âmbito da respectiva incorporação.

Parágrafo único. O patrimônio da incorporadora responderá pelas dívidas tributárias da incorporação afetada.

Art. 4º Para cada incorporação submetida ao regime especial de tributação, a incorporadora ficará sujeita ao pagamento equivalente a sete por cento da receita mensal recebida, o qual corresponderá ao pagamento mensal unificado dos seguintes impostos e contribuições:

I - Imposto de Renda das Pessoas Jurídicas - IRPJ;

II - Contribuição para os Programas de Integração Social e de Formação do Patrimônio do Servidor Público - PIS/PASEP;

III - Contribuição Social sobre o Lucro Líquido - CSLL; e

IV - Contribuição para Financiamento da Seguridade Social - COFINS.

§ 1º Para fins do disposto no **caput**, considera-se receita mensal a totalidade das receitas auferidas pela incorporadora na venda das unidades imobiliárias que compõem a incorporação, bem como as receitas financeiras e variações monetárias decorrentes desta operação.

§ 2º O pagamento dos tributos e contribuições na forma do disposto no **caput** somente poderá ser compensado, por espécie, com o montante devido pela incorporadora no mesmo período de apuração, até o limite desse montante.

§ 3º A parcela dos tributos, pagos na forma do **caput**, que não puderem ser compensados nos termos do § 2º será considerada definitiva, não gerando, em qualquer hipótese, direito a restituição ou ressarcimento, bem assim a compensação com o devido em relação a outros tributos da própria ou de outras incorporações ou pela incorporadora em outros períodos de apuração.

§ 4º A opção pelo regime especial de tributação obriga o contribuinte a fazer o recolhimento dos tributos, na forma do **caput**, a partir do mês da opção.

Art. 5º O pagamento unificado de impostos e contribuições efetuado na forma do art. 4º deverá ser feito até o décimo dia do mês subseqüente àquele em que houver sido auferida a receita.

Parágrafo único. Para fins do disposto no **caput**, a incorporadora deverá utilizar, no Documento de Arrecadação de Receitas Federais - DARF, o número específico de inscrição da incorporação no Cadastro Nacional das Pessoas Jurídicas - CNPJ e código de arrecadação próprio.

Art. 6º Os créditos tributários devidos pela incorporadora na forma do disposto no art. 4º não poderão ser objeto de parcelamento.

Art. 7º O incorporador fica obrigado a manter escrituração contábil segregada para cada incorporação submetida ao regime especial de tributação.

Art. 8º Para fins de repartição de receita tributária e do disposto no § 2º do art. 4º, o percentual de sete por cento de que trata o **caput** do art. 4º será considerado:

I - três por cento como COFINS;
II - zero vírgula sessenta e cinco por cento como Contribuição para o PIS/PASEP;
III - dois vírgula dois por cento como IRPJ; e
IV - um vírgula quinze por cento como CSLL.

Caixa: 91
Lote: 79
PL Nº 2109/1999
434

Art. 9º Perde eficácia a deliberação pela continuação da obra a que se refere o § 1º do art. 31-F da Lei nº 4.591, de 1964, bem como os efeitos do regime de afetação instituídos por esta Lei, caso não se verifique o pagamento das obrigações tributárias, previdenciárias e trabalhistas, vinculadas ao respectivo patrimônio de afetação, cujos fatos geradores tenham ocorrido até a data da decretação da falência, os quais deverão ser pagos pelos adquirentes em até sessenta dias daquela deliberação.

Art. 10. O disposto no art. 76 da Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, não se aplica ao patrimônio de afetação de incorporações imobiliárias definido pela Lei nº 4.591, de 1964.

Art. 11. As contribuições para o PIS/PASEP e para a COFINS, devidas pelas pessoas jurídicas, inclusive por equiparação, de que trata o art. 31 da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, seguirão o mesmo regime de reconhecimento de receitas previsto na legislação do imposto de renda.

CAPÍTULO II
DA LETRA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO

Art. 12. Os bancos comerciais, os bancos múltiplos com carteira de crédito imobiliário, a Caixa Econômica Federal, as sociedades de crédito imobiliário, as associações de poupança e empréstimo, as companhias hipotecárias e demais espécies de instituições que, para as operações a que se refere este artigo, venham a ser expressamente autorizadas pelo Banco Central do Brasil, poderão emitir, independentemente de tradição efetiva, Letra de Crédito Imobiliário - LCI, lastreada por créditos imobiliários garantidos por hipoteca ou por alienação fiduciária de coisa imóvel, conferindo aos seus tomadores direito de crédito pelo valor nominal, juros e, se for o caso, atualização monetária nelas estipulados.

§ 1º A LCI será emitida sob a forma nominativa, podendo ser transferível mediante endosso em preto, e conterá:

I - o nome da instituição emitente e as assinaturas de seus representantes;

II - o número de ordem, o local e a data de emissão;

III - a denominação "Letra de Crédito Imobiliário";

IV - o valor nominal e a data de vencimento;

V - a forma, a periodicidade e o local de pagamento do principal, dos juros e, se for o caso, da atualização monetária;

VI - os juros, fixos ou flutuantes, que poderão ser renegociáveis, a critério das partes;

VII - a identificação dos créditos caucionados e seu valor;

VIII - o nome do titular; e

IX - cláusula à ordem, se endossável.

§ 2º A critério do credor, poderá ser dispensada a emissão de certificado, devendo a LCI sob a forma escritural ser registrada em sistemas de registro e liquidação financeira de títulos privados autorizados pelo Banco Central do Brasil.

Art. 13. A LCI poderá ser atualizada mensalmente por índice de preços, desde que emitida com prazo mínimo de trinta e seis meses.

Parágrafo único. É vedado o pagamento dos valores relativos à atualização monetária apropriados desde a emissão, quando ocorrer o resgate antecipado, total ou parcial, em prazo inferior ao estabelecido neste artigo, da LCI emitida com previsão de atualização mensal por índice de preços.

Lote: 79 Caixa: 91
PL Nº 2109/1999
435

Art. 14. A LCI poderá contar com garantia fidejussória adicional de instituição financeira.

Art. 15. A LCI poderá ser garantida por um ou mais créditos imobiliários, mas a soma do principal das LCI emitidas não poderá exceder o valor total dos créditos imobiliários em poder da instituição emitente.

§ 1º A LCI não poderá ter prazo de vencimento superior ao prazo de quaisquer dos créditos imobiliários que lhe servem de lastro.

§ 2º O crédito imobiliário caucionado poderá ser substituído por outro crédito da mesma natureza por iniciativa do emitente da LCI, nos casos de liquidação ou vencimento antecipados do crédito, ou por solicitação justificada do credor da letra.

Art. 16. O endossante da LCI responderá pela veracidade do título, mas contra ele não será admitido direito de cobrança regressiva.

Art. 17. O Banco Central do Brasil poderá estabelecer o prazo mínimo e outras condições para emissão e resgate de LCI, observado o disposto no art. 13 desta Lei.

CAPÍTULO III
DA CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO

Art. 18. É instituída a Cédula de Crédito Imobiliário - CCI para representar créditos imobiliários.

§ 1º A CCI será emitida pelo credor do crédito imobiliário e poderá ser integral, quando representar a totalidade do crédito, ou fracionária, quando representar parte dele, não podendo a soma das CCI fracionárias emitidas em relação a cada crédito exceder o valor total do crédito que elas representam.

§ 2º As CCI fracionárias poderão ser emitidas simultaneamente ou não, a qualquer momento antes do vencimento do crédito que elas representam.

§ 3º A CCI poderá ser emitida com ou sem garantia, real ou fidejussória, sob a forma escritural ou cartular.

§ 4º A emissão da CCI sob a forma escritural far-se-á mediante escritura pública ou instrumento particular, devendo esse instrumento permanecer custodiado em instituição financeira e registrado em sistemas de registro e liquidação financeira de títulos privados autorizados pelo Banco Central do Brasil.

§ 5º Sendo o crédito imobiliário garantido por direito real, a emissão da CCI será averbada no Registro de Imóveis da situação do imóvel, na respectiva matrícula, devendo dela constar, exclusivamente, o número, a série e a instituição custodiante.

§ 6º A averbação da emissão da CCI e o registro da garantia do crédito respectivo, quando solicitados simultaneamente, serão considerados como ato único para efeito de cobrança de emolumentos.

§ 7º A constrição judicial que recaia sobre crédito representado por CCI será efetuada nos registros da instituição custodiante ou mediante apreensão da respectiva cártula.

§ 8º O credor da CCI deverá ser imediatamente intimado de constrição judicial que recaia sobre a garantia real do crédito imobiliário representado por aquele título.

§ 9º No caso de CCI emitida sob a forma escritural, caberá à instituição custodiante identificar o credor, para o fim da intimação prevista no § 8º.

Art. 19. A CCI deverá conter:

I - a denominação "Cédula de Crédito Imobiliário", quando emitida cartularmente;

II - o nome, a qualificação e o endereço do credor e do devedor e, no caso de emissão escritural, também o do custodiante;

III - a identificação do imóvel objeto do crédito imobiliário, com a indicação da respectiva matrícula no Registro de Imóveis competente e do registro da constituição da garantia, se for o caso;

IV - a modalidade da garantia, se for o caso;

V - o número e a série da cédula;

VI - o valor do crédito que representa;

VII - a condição de integral ou fracionária e, nessa última hipótese, também a indicação da fração que representa;

VIII - o prazo, a data de vencimento, o valor da prestação total, nela incluída as parcelas de amortização e juros, as taxas, seguros e demais encargos contratuais de responsabilidade do devedor, a forma de reajuste e o valor das multas previstas contratualmente, com a indicação do local de pagamento;

IX - o local e a data da emissão;

X - a assinatura do credor, quando emitida cartularmente;

XI - a autenticação pelo Oficial do Registro de Imóveis competente, no caso de contar com garantia real; e

XII - cláusula à ordem, se endossável.

Art. 20. A CCI é título executivo extrajudicial, exigível pelo valor apurado de acordo com as cláusulas e condições pactuadas no contrato que lhe deu origem.

Parágrafo único. O crédito representado pela CCI será exigível mediante ação de execução, ressalvadas as hipóteses em que a lei determine procedimento especial, judicial ou extrajudicial para satisfação do crédito e realização da garantia.

Art. 21. A emissão e a negociação de CCI independe de autorização do devedor do crédito imobiliário que ela representa.

Art. 22. A cessão do crédito representado por CCI poderá ser feita por meio de sistemas de registro e de liquidação financeira de títulos privados autorizados pelo Banco Central do Brasil.

§ 1º A cessão do crédito representado por CCI implica automática transmissão das respectivas garantias ao cessionário, sub-rogando-o em todos os direitos representados pela cédula, ficando o cessionário, no caso de contrato de alienação fiduciária, investido na propriedade fiduciária.

§ 2º A cessão de crédito garantido por direito real, quando representado por CCI emitida sob a forma escritural, está dispensada de averbação no Registro de Imóveis, aplicando-se, no que esta Lei não contrarie, o disposto nos arts. 286 e seguintes da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 - Código Civil Brasileiro.

Art. 23. A CCI, objeto de securitização nos termos da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, será identificada no respectivo Termo de Securitização de Créditos, mediante indicação do seu valor, número, série e instituição custodiante, dispensada a enunciação das informações já constantes da Cédula ou do seu registro na instituição custodiante.

Parágrafo único. O regime fiduciário de que trata a Seção VI do Capítulo I da Lei nº 9.514, de 1997, no caso de emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários lastreados em créditos representados por CCI, será registrado na instituição custodiante, mencionando o patrimônio separado a que estão afetadas, não se aplicando o disposto no parágrafo único do art. 10 da mencionada Lei.

Art. 24. O resgate da dívida representada pela CCI prova-se com a declaração de quitação, emitida pelo credor, ou, na falta desta, por outros meios admitidos em direito.

Art. 25. É vedada a averbação da emissão de CCI com garantia real quando houver prenotação ou registro de qualquer outro ônus real sobre os direitos imobiliários respectivos, inclusive penhora ou averbação de qualquer mandado ou ação judicial.

CAPÍTULO IV
DA CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO

Art. 26. A Cédula de Crédito Bancário é título de crédito emitido, por pessoa física ou jurídica, em favor de instituição financeira ou de entidade a esta equiparada, representando promessa de pagamento em dinheiro, decorrente de operação de crédito, de qualquer modalidade.

§ 1º A instituição credora deve integrar o Sistema Financeiro Nacional, sendo admitida a emissão da Cédula de Crédito Bancário em favor de instituição domiciliada no exterior, desde que a obrigação esteja sujeita exclusivamente à lei e ao foro brasileiros.

§ 2º A Cédula de Crédito Bancário em favor de instituição domiciliada no exterior poderá ser emitida em moeda estrangeira.

Art. 27. A Cédula de Crédito Bancário poderá ser emitida, com ou sem garantia, real ou fidejussória, cedularmente constituída.

Parágrafo único. A garantia constituída será especificada na Cédula de Crédito Bancário, observadas as disposições deste Capítulo e, no que não forem com elas conflitantes, as da legislação comum ou especial aplicável.

Art. 28. A Cédula de Crédito Bancário é título executivo extrajudicial e representa dívida em dinheiro, certa, líquida e exigível, seja pela soma nela indicada, seja pelo saldo devedor demonstrado em planilha de cálculo, ou nos extratos da conta-corrente, elaborados conforme previsto no § 2º.

§ 1º Na Cédula de Crédito Bancário poderão ser pactuados:

I - os juros sobre a dívida, capitalizados ou não, os critérios de sua incidência e, se for o caso, a periodicidade de sua capitalização, bem como as despesas e os demais encargos decorrentes da obrigação;

II - os critérios de atualização monetária ou de variação cambial como permitido em lei;

III - os casos de ocorrência de mora e de incidência das multas e penalidades contratuais, bem como as hipóteses de vencimento antecipado da dívida;

IV - os critérios de apuração e de ressarcimento, pelo emitente ou por terceiro garantidor, das despesas de cobrança da dívida e dos honorários advocatícios, judiciais ou extrajudiciais, sendo que os honorários advocatícios extrajudiciais não poderão superar o limite de dez por cento do valor total devido;

V - quando for o caso, a modalidade de garantia da dívida, sua extensão e as hipóteses de substituição de tal garantia;

VI - as obrigações a serem cumpridas pelo credor;

VII - a obrigação do credor de emitir extratos da conta-corrente ou planilhas de cálculo da dívida, ou de seu saldo devedor, de acordo com os critérios estabelecidos na própria Cédula de Crédito Bancário, observado o disposto no § 2º; e

Lote: 79 Caixa: 91
PL Nº 2109/1999
436

VIII - outras condições de concessão do crédito, suas garantias ou liquidação, obrigações adicionais do emitente ou do terceiro garantidor da obrigação, desde que não contrariem as disposições desta Lei.

§ 2º Sempre que necessário, a apuração do valor exato da obrigação, ou de seu saldo devedor, representado pela Cédula de Crédito Bancário, será feita pelo credor, por meio de planilha de cálculo e, quando for o caso, de extrato emitido pela instituição financeira, em favor da qual a Cédula de Crédito Bancário foi originalmente emitida, documentos esses que integrarão a Cédula, observado que:

I - os cálculos realizados deverão evidenciar de modo claro, preciso e de fácil entendimento e compreensão, o valor principal da dívida, seus encargos e despesas contratuais devidos, a parcela de juros e os critérios de sua incidência, a parcela de atualização monetária ou cambial, a parcela correspondente a multas e demais penalidades contratuais, as despesas de cobrança e de honorários advocatícios devidos até a data do cálculo e, por fim, o valor total da dívida; e

II - a Cédula de Crédito Bancário representativa de dívida oriunda de contrato de abertura de crédito bancário em conta-corrente será emitida pelo valor total do crédito posto à disposição do emitente, competindo ao credor, nos termos deste parágrafo, discriminar nos extratos da conta-corrente ou nas planilhas de cálculo, que serão anexados à Cédula, as parcelas utilizadas do crédito aberto, os aumentos do limite do crédito inicialmente concedido, as eventuais amortizações da dívida e a incidência dos encargos nos vários períodos de utilização do crédito aberto.

§ 3º O credor que, em ação judicial, cobrar o valor do crédito exeqüendo em desacordo com o expresso na Cédula de Crédito Bancário, fica obrigado a pagar ao devedor o dobro do cobrado a maior, que poderá ser compensado na própria ação, sem prejuízo da responsabilidade por perdas e danos.

Art. 29. A Cédula de Crédito Bancário deve conter os seguintes requisitos essenciais:

I - a denominação "Cédula de Crédito Bancário";

II - a promessa do emitente de pagar a dívida em dinheiro, certa, líquida e exigível no seu vencimento ou, no caso de dívida oriunda de contrato de abertura de crédito bancário, a promessa do emitente de pagar a dívida em dinheiro, certa, líquida e exigível correspondente ao crédito utilizado;

III - a data e o lugar do pagamento da dívida e, no caso de pagamento parcelado, as datas e os valores de cada prestação, ou os critérios para essa determinação;

IV - o nome da instituição credora, podendo conter cláusula à ordem;

V - a data e o lugar de sua emissão; e

VI - a assinatura do emitente e, se for o caso, do terceiro garantidor da obrigação, ou de seus respectivos mandatários.

§ 1º A Cédula de Crédito Bancário será transferível mediante endosso em preto, ao qual se aplicarão, no que couberem, as normas do direito cambiário, caso em que o endossatário, mesmo não sendo instituição financeira ou entidade a ela equiparada, poderá exercer todos os direitos por ela conferidos, inclusive cobrar os juros e demais encargos na forma pactuada na Cédula.

§ 2º A Cédula de Crédito Bancário será emitida por escrito, em tantas vias quantas forem as partes que nela intervierem, assinadas pelo emitente e pelo terceiro garantidor, se houver, ou por seus respectivos mandatários, devendo cada parte receber uma via.

§ 3º Somente a via do credor será negociável, devendo constar nas demais vias a expressão "não negociável".

§ 4º A Cédula de Crédito Bancário pode ser aditada, retificada e ratificada mediante documento escrito, datado, com os requisitos previstos no **caput**, passando esse documento a integrar a Cédula para todos os fins.

Art. 30. A constituição de garantia da obrigação representada pela Cédula de Crédito Bancário é disciplinada por esta Lei, sendo aplicáveis as disposições da legislação comum ou especial que não forem com ela conflitantes.

Art. 31. A garantia da Cédula de Crédito Bancário poderá ser fidejussória ou real, neste último caso constituída por bem patrimonial de qualquer espécie, disponível e alienável, móvel ou imóvel, material ou imaterial, presente ou futuro, fungível ou infungível, consumível ou não, cuja titularidade pertença ao próprio emitente ou a terceiro garantidor da obrigação principal.

Art. 32. A constituição da garantia poderá ser feita na própria Cédula de Crédito Bancário ou em documento separado, neste caso fazendo-se, na Cédula, menção a tal circunstância.

Art. 33. O bem constitutivo da garantia deverá ser descrito e individualizado de modo que permita sua fácil identificação.

Parágrafo único. A descrição e individualização do bem constitutivo da garantia poderá ser substituída pela remissão a documento ou certidão expedida por entidade competente, que integrará a Cédula de Crédito Bancário para todos os fins.

Art. 34. A garantia da obrigação abrangerá, além do bem principal constitutivo da garantia, todos os seus acessórios, benfeitorias de qualquer espécie, valorizações a qualquer título, frutos e qualquer bem vinculado ao bem principal por acessão física, intelectual, industrial ou natural.

Lote: 79 Caixa: 91
PL Nº 2109/1999
437

§ 1º O credor poderá averbar, no órgão competente para o registro do bem constitutivo da garantia, a existência de qualquer outro bem por ela abrangido.

§ 2º Até a efetiva liquidação da obrigação garantida, os bens abrangidos pela garantia não poderão, sem prévia autorização escrita do credor, ser alterados, retirados, deslocados ou destruídos, nem poderão ter sua destinação modificada, exceto quando a garantia for constituída por semoventes ou por veículos, automotores ou não, e a remoção ou o deslocamento desses bens for inerente à atividade do emitente da Cédula de Crédito Bancário, ou do terceiro prestador da garantia.

Art. 35. Os bens constitutivos de garantia pignoratícia ou objeto de alienação fiduciária poderão, a critério do credor, permanecer sob a posse direta do emitente ou do terceiro prestador da garantia, nos termos da cláusula de constituto possessório, caso em que as partes deverão especificar o local em que o bem será guardado e conservado até a efetiva liquidaçao da obrigação garantida.

§ 1º O emitente e, se for o caso, o terceiro prestador da garantia responderão solidariamente pela guarda e conservação do bem constitutivo da garantia.

§ 2º Quando a garantia for prestada por pessoa jurídica, esta indicará representantes para responder nos termos do § 1º.

Art. 36. O credor poderá exigir que o bem constitutivo da garantia seja coberto por seguro até a efetiva liquidação da obrigação garantida, em que o credor será indicado como exclusivo beneficiário da apólice securitária e estará autorizado a receber a indenização para liquidar ou amortizar a obrigação garantida.

Art. 37. Se o bem constitutivo da garantia for desapropriado, ou se for danificado ou perecer por fato imputável a terceiro, o credor sub-rogar-se-á no direito à indenização devida pelo expropriante ou pelo terceiro causador do dano, até o montante necessário para liquidar ou amortizar a obrigação garantida.

Art. 38. Nos casos previstos nos arts. 36 e 37 desta Lei, facultar-se-á ao credor exigir a substituição da garantia, ou o seu reforço, renunciando ao direito à percepção do valor relativo à indenização.

Art. 39. O credor poderá exigir a substituição ou o reforço da garantia, em caso de perda, deterioração ou diminuição de seu valor.

Parágrafo único. O credor notificará por escrito o emitente e, se for o caso, o terceiro garantidor, para que substituam ou reforcem a garantia no prazo de quinze dias, sob pena de vencimento antecipado da dívida garantida.

Art. 40. Nas operações de crédito rotativo, o limite de crédito concedido será recomposto automaticamente e durante o prazo de vigência da Cédula de Crédito Bancário, sempre que o devedor, não estando em mora ou inadimplente, amortizar ou liquidar a dívida.

Art. 41. A Cédula de Crédito Bancário poderá ser protestada por indicação, desde que o credor apresente declaração de posse da sua única via negociável, inclusive no caso de protesto parcial.

Art. 42. A validade e eficácia da Cédula de Crédito Bancário não dependem de registro, mas as garantias reais, por ela constituídas, ficam sujeitas, para valer contra terceiros, aos registros ou averbações previstos na legislação aplicável, com as alterações introduzidas por esta Lei.

Art. 43. As instituições financeiras, nas condições estabelecidas pelo Conselho Monetário Nacional, podem emitir título representativo das Cédulas de Crédito Bancário por elas mantidas em depósito, do qual constarão:

I - o local e a data da emissão;

II - o nome e a qualificação do depositante das Cédulas de Crédito Bancário;

III - a denominação "Certificado de Cédulas de Crédito Bancário";

IV - a especificação das cédulas depositadas, o nome dos seus emitentes, e o valor, o lugar e a data do pagamento do crédito por elas incorporado;

V - o nome da instituição emitente;

VI - a declaração de que a instituição financeira, na qualidade e com as responsabilidades de depositária e mandatária do titular do certificado, promoverá a cobrança das Cédulas de Crédito Bancário, e de que as cédulas depositadas, assim como o produto da cobrança do seu principal e encargos, somente serão entregues ao titular do certificado, contra apresentação deste;

VII - o lugar da entrega do objeto do depósito; e

VIII - a remuneração devida à instituição financeira pelo depósito das cédulas objeto da emissão do certificado, se convencionada

§ 1º A instituição financeira responde pela origem e autenticidade das Cédulas de Crédito Bancário depositadas.

§ 2º Emitido o certificado, as Cédulas de Crédito Bancário e as importâncias recebidas pela instituição financeira a título de pagamento do principal e de encargos não poderão ser objeto de penhora, arresto, seqüestro, busca e apreensão, ou qualquer outro embaraço que impeça a sua entrega ao titular do certificado, mas este poderá ser objeto de penhora, ou de qualquer medida cautelar por obrigação do seu titular.

Lote: 79 Caixa: 91
PL Nº 2109/1999
438

§ 3º O certificado poderá ser emitido sob a forma escritural, sendo regido, no que for aplicável, pelo contido nos arts. 34 e 35 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976.

§ 4º O certificado poderá ser transferido mediante endosso ou termo de transferência, se escritural, devendo, em qualquer caso, a transferência ser datada e assinada pelo seu titular ou mandatário com poderes especiais e averbada junto à instituição financeira emitente, no prazo máximo de dois dias.

§ 5º As despesas e os encargos decorrentes da transferência e averbação do certificado serão suportados pelo endossatário ou cessionário, salvo convenção em contrário.

Art. 44. Aplica-se às Cédulas de Crédito Bancário, no que não contrariar o disposto nesta Lei, a legislação cambial, dispensado o protesto para garantir o direito de cobrança contra endossantes, seus avalistas e terceiros garantidores.

Art. 45. Os títulos de crédito e direitos creditórios, representados sob a forma escritural ou física, que tenham sido objeto de desconto, poderão ser admitidos a redesconto junto ao Banco Central do Brasil, observando-se as normas e instruções baixadas pelo Conselho Monetário Nacional.

§ 1º Os títulos de crédito e os direitos creditórios de que trata o **caput** considerar-se-ão transferidos, para fins de redesconto, à propriedade do Banco Central do Brasil, desde que inscritos em termo de tradição eletrônico constante do Sistema de Informações do Banco Central - SISBACEN, ou, ainda, no termo de tradição previsto no § 1º do art. 5º do Decreto nº 21.499, de 9 de junho de 1932, com a redação dada pelo art. 1º do Decreto nº 21.928, de 10 de outubro de 1932.

§ 2º Entendem-se inscritos nos termos de tradição referidos no § 1º os títulos de crédito e direitos creditórios neles relacionados e descritos, observando-se os requisitos, os critérios e as formas estabelecidas pelo Conselho Monetário Nacional.

§ 3º A inscrição produzirá os mesmos efeitos jurídicos do endosso, somente se aperfeiçoando com o recebimento, pela instituição financeira proponente do redesconto, de mensagem de aceitação do Banco Central do Brasil, ou, não sendo eletrônico o termo de tradição, após a assinatura das partes.

§ 4º Os títulos de crédito e documentos representativos de direitos creditórios, inscritos nos termos de tradição, poderão, a critério do Banco Central do Brasil, permanecer na posse direta da instituição financeira beneficiária do redesconto, que os guardará e conservará em depósito, devendo proceder, como comissária **del credere**, à sua cobrança judicial ou extrajudicial.

CAPÍTULO V
DOS CONTRATOS DE FINANCIAMENTO DE IMÓVEIS

Art. 46. Nos contratos de comercialização de imóveis, de financiamento imobiliário em geral e nos de arrendamento mercantil de imóveis, bem como nos títulos e valores mobiliários por eles originados, com prazo mínimo de trinta e seis meses, é admitida estipulação de cláusula de reajuste, com periodicidade mensal, por índices de preços setoriais ou gerais ou pelo índice de remuneração básica dos depósitos de poupança.

§ 1º É vedado o pagamento dos valores relativos à atualização monetária apropriados nos títulos e valores mobiliários, quando ocorrer o resgate antecipado, total ou parcial, em prazo inferior ao estabelecido no **caput**.

§ 2º Os títulos e valores mobiliários a que se refere o **caput** serão cancelados pelo emitente na hipótese de resgate antecipado em que o prazo a decorrer for inferior a trinta e seis meses.

§ 3º Não se aplica o disposto no § 1º, no caso de quitação ou vencimento antecipados dos créditos imobiliários que lastreiem ou tenham originado a emissão dos títulos e valores mobiliários a que se refere o **caput**.

Art. 47. São nulos de pleno direito quaisquer expedientes que, de forma direta ou indireta, resultem em efeitos equivalentes à redução do prazo mínimo de que trata o **caput** do art. 46.

Parágrafo único. O Conselho Monetário Nacional poderá disciplinar o disposto neste artigo.

Art. 48. Fica vedada a celebração de contratos com cláusula de equivalência salarial ou de comprometimento de renda, bem como a inclusão de cláusulas desta espécie em contratos já firmados, mantidas, para os contratos firmados até a data de entrada em vigor da Medida Provisória nº 2.223, de 4 de setembro de 2001, as disposições anteriormente vigentes.

Art. 49. No caso do não-pagamento tempestivo, pelo devedor, dos tributos e das taxas condominiais incidentes sobre o imóvel objeto do crédito imobiliário respectivo, bem como das parcelas mensais incontroversas de encargos estabelecidos no respectivo contrato e de quaisquer outros encargos que a lei imponha ao proprietário ou ao ocupante de imóvel, poderá o juiz, a requerimento do credor, determinar a cassação de medida liminar, de medida cautelar ou de antecipação dos efeitos da tutela que tenha interferido na eficácia de cláusulas do contrato de crédito imobiliário correspondente ou suspendido encargos dele decorrentes.

Art. 50. Nas ações judiciais que tenham por objeto obrigação decorrente de empréstimo, financiamento ou alienação imobiliários, o autor deverá discriminar na petição inicial, dentre as obrigações contratuais, aquelas que pretende controverter, quantificando o valor incontroverso, sob pena de inépcia.

§ 1º O valor incontroverso deverá continuar sendo pago no tempo e modo contratados.

§ 2º O autor poderá suspender a exigibilidade do valor controvertido mediante depósito judicial do montante integral, no tempo e modo contratados.

§ 3º O juiz poderá dispensar o depósito de que trata o § 2º em caso de relevante razão de direito e risco de dano irreparável ao autor, por decisão fundamentada na qual serão detalhadas as razões jurídicas e fáticas da ilegitimidade da cobrança no caso concreto.

§ 4º É vedada a suspensão liminar da exigibilidade da obrigação principal sob a alegação de compensação com valores pagos a maior, sem o depósito do valor integral desta.

Art. 51. Sem prejuízo das disposições do Código Civil, as obrigações em geral também poderão ser garantidas, inclusive por terceiros, por cessão fiduciária de direitos creditórios decorrentes de contratos de alienação de imóveis, por caução de direitos creditórios ou aquisitivos decorrentes de contratos de venda ou promessa de venda de imóveis e por alienação fiduciária de coisa imóvel.

Art. 52. Uma vez protocolizados todos os documentos necessários à averbação ou ao registro dos atos e dos títulos a que se referem esta Lei e a Lei nº 9.514, de 1997, o oficial de Registro de Imóveis procederá ao registro ou à averbação, dentro do prazo de quinze dias.

CAPÍTULO VI
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Alterações da Lei de Incorporações

Art. 53. O Título II da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, passa a vigorar acrescido dos seguintes Capítulo e artigos:

"CAPÍTULO I-A.
DO PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO

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

§ 1º O patrimônio de afetação não se comunica com os demais bens, direitos e obrigações do patrimônio geral do incorporador ou de outros patrimônios de afetação por ele constituídos e só responde por dívidas e obrigações vinculadas à incorporação respectiva.

§ 2º O incorporador responde pelos prejuízos que causar ao patrimônio de afetação.

§ 3º Os bens e direitos integrantes do patrimônio de afetação somente poderão ser objeto de garantia real em operação de crédito cujo produto seja integralmente destinado à consecução da edificação correspondente e à entrega das unidades imobiliárias aos respectivos adquirentes.

§ 4º No caso de cessão, plena ou fiduciária, de direitos creditórios oriundos da comercialização das unidades imobiliárias componentes da incorporação, o produto da cessão também passará a integrar o patrimônio de afetação, observado o disposto no § 6º.

§ 5º As quotas de construção correspondentes a acessões vinculadas a frações ideais serão pagas pelo incorporador até que a responsabilidade pela sua construção tenha sido assumida por terceiros, nos termos da parte final do § 6º do art. 35.

§ 6º Os recursos financeiros integrantes do patrimônio de afetação serão utilizados para pagamento ou reembolso das despesas inerentes à incorporação.

§ 7º O reembolso do preço de aquisição do terreno somente poderá ser feito quando da alienação das unidades autônomas, na proporção das respectivas frações ideais, considerando-se tão-somente os valores efetivamente recebidos pela alienação.

§ 8º Excluem-se do patrimônio de afetação:

I - os recursos financeiros que excederem a importância necessária à conclusão da obra (art. 44), considerando-se os valores a receber até sua conclusão e, bem assim, os recursos necessários à quitação de financiamento para a construção, se houver; e

II - o valor referente ao preço de alienação da fração ideal de terreno de cada unidade vendida, no caso de incorporação em que a construção seja contratada sob o regime por empreitada (art. 55) ou por administração (art. 58).

§ 9º No caso de conjuntos de edificações de que trata o art. 8º, poderão ser constituídos patrimônios de afetação separados, tantos quantos forem os:

I - subconjuntos de casas para as quais esteja prevista a mesma data de conclusão (art. 8º, alínea "a"); e

II - edifícios de dois ou mais pavimentos (art. 8º, alínea "b").

§ 10. A constituição de patrimônios de afetação separados de que trata o § 9º deverá estar declarada no memorial de incorporação.

§ 11. Nas incorporações objeto de financiamento, a comercialização das unidades deverá contar com a anuência da instituição financiadora ou deverá ser a ela cientificada, conforme vier a ser estabelecido no contrato de financiamento.

Lote: 79
PL Nº 2109/1999
439
Caixa: 91

§ 12. A contratação de financiamento e constituição de garantias, inclusive mediante transmissão, para o credor, da propriedade fiduciária sobre as unidades imobiliárias integrantes da incorporação, bem como a cessão, plena ou fiduciária, de direitos creditórios decorrentes da comercialização dessas unidades, não implicam a transferência para o credor de nenhuma das obrigações ou responsabilidades do cedente, do incorporador ou do construtor, permanecendo estes como únicos responsáveis pelas obrigações e pelos deveres que lhes são imputáveis.

Art. 31-B. Considera-se constituído o patrimônio de afetação mediante averbação, a qualquer tempo, no Registro de Imóveis, de termo firmado pelo incorporador e, quando for o caso, também pelos titulares de direitos reais de aquisição sobre o terreno.

Parágrafo único. A averbação não será impedida pela existência de ônus reais que tenham sido constituídos sobre o imóvel objeto da incorporação para garantia do pagamento do preço de sua aquisição ou do cumprimento de obrigação de construir o empreendimento.

Art. 31-C. A Comissão de Representantes e a instituição financiadora da construção poderão nomear, às suas expensas, pessoa física ou jurídica para fiscalizar e acompanhar o patrimônio de afetação.

§ 1º A nomeação a que se refere o **caput** não transfere para o nomeante qualquer responsabilidade pela qualidade da obra, pelo prazo de entrega do imóvel ou por qualquer outra obrigação decorrente da responsabilidade do incorporador ou do construtor, seja legal ou a oriunda dos contratos de alienação das unidades imobiliárias, de construção e de outros contratos eventualmente vinculados à incorporação.

§ 2º A pessoa que, em decorrência do exercício da fiscalização de que trata o **caput** deste artigo, obtiver acesso às informações comerciais, tributárias e de qualquer outra natureza referentes ao patrimônio afetado responderá pela falta de zelo, dedicação e sigilo destas informações.

§ 3º A pessoa nomeada pela instituição financiadora deverá fornecer cópia de seu relatório ou parecer à Comissão de Representantes, a requerimento desta, não constituindo esse fornecimento quebra de sigilo de que trata o § 2º.

Art. 31-D. Incumbe ao incorporador:

I - promover todos os atos necessários à boa administração e à preservação do patrimônio de afetação, inclusive mediante adoção de medidas judiciais;

II - manter apartados os bens e direitos objeto de cada incorporação;

III - diligenciar a captação dos recursos necessários à incorporação e aplicá-los na forma prevista nesta Lei, cuidando de preservar os recursos necessários à conclusão da obra;

IV - entregar à Comissão de Representantes, no mínimo a cada três meses, demonstrativo do estado da obra e de sua correspondência com o prazo pactuado ou com os recursos financeiros que integrem o patrimônio de afetação recebidos no período, firmados por profissionais habilitados, ressalvadas eventuais modificações sugeridas pelo incorporador e aprovadas pela Comissão de Representantes;

V - manter e movimentar os recursos financeiros do patrimônio de afetação em conta de depósito aberta especificamente para tal fim;

VI - entregar à Comissão de Representantes balancetes coincidentes com o trimestre civil, relativos a cada patrimônio de afetação;

VII - assegurar à pessoa nomeada nos termos do art. 31-C, o livre acesso à obra, bem como aos livros, contratos, movimentação da conta de depósito exclusiva referida no inciso V deste artigo e quaisquer outros documentos relativos ao patrimônio de afetação; e

VIII - manter escrituração contábil completa, ainda que esteja desobrigado pela legislação tributária.

Art. 31-E. O patrimônio de afetação extinguir-se-á pela:

I - averbação da construção, registro dos títulos de domínio ou de direito de aquisição em nome dos respectivos adquirentes e, quando for o caso, extinção das obrigações do incorporador perante a instituição financiadora do empreendimento;

II - revogação em razão de denúncia da incorporação, depois de restituídas aos adquirentes as quantias por eles pagas (art. 36), ou de outras hipóteses previstas em lei; e

III - liquidação deliberada pela assembléia geral nos termos do art. 31-F, § 1º.

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

§ 1º Nos sessenta dias que se seguirem à decretação da falência ou da insolvência civil do incorporador, o condomínio dos adquirentes, por convocação da sua Comissão de Representantes ou, na sua falta, de um sexto dos titulares de frações ideais, ou, ainda, por determinação do juiz prolator da decisão, realizará assembléia geral, na qual, por maioria simples, ratificará o mandato da Comissão de Representantes ou elegerá novos membros, e, por dois terços dos votos dos adquirentes, instituirá o condomínio da construção, por instrumento público ou particular, e deliberará sobre os termos da continuação da obra ou da liquidação do patrimônio de afetação (art. 43, inciso III); havendo financiamento para construção, a convocação poderá ser feita pela instituição financiadora.

Caixa: 91
Lote: 79
PL Nº 2109/1999
440

§ 2º O disposto no § 1º aplica-se também à hipótese de paralisação das obras prevista no art. 43, inciso VI.

§ 3º Na hipótese de que trata os §§ 1º e 2º, a Comissão de Representantes ficará investida de mandato irrevogável para firmar com os adquirentes das unidades autônomas o contrato definitivo a que estivere a obrigados o incorporador, o titular do domínio e o titular dos direitos aquisitivos do imóvel objeto da incorporação em decorrência de contratos preliminares.

§ 4º O contrato a que se refere o § 3º será válido mesmo depois de concluída a obra e poderá ser celebrado por instrumento público ou particular.

§ 5º O mandato outorgado à Comissão de Representantes confere poderes para transmitir domínio, direito, posse e ação, manifestar a responsabilidade do alienante pela evicção e imitir os adquirentes na posse das unidades respectivas.

§ 6º Os contratos definitivos serão celebrados mesmo com os adquirentes que tenham obrigações a cumprir perante o incorporador ou a instituição financiadora, desde que comprovadamente adimplentes, situação em que a outorga do contrato fica condicionada à constituição de garantia real sobre o imóvel, para assegurar o pagamento do débito remanescente.

§ 7º Ainda na hipótese dos §§ 1º e 2º, a Comissão de Representantes ficará investida de mandato irrevogável para, em nome dos adquirentes, e em cumprimento da decisão da assembléia geral que deliberar pela liquidação do patrimônio de afetação, efetivar a alienação do terreno e das acessões, transmitindo posse, direito, domínio e ação, manifestar a responsabilidade pela evicção, imitir os futuros adquirentes na posse do terreno e das acessões.

§ 8º Na hipótese do § 7º, será firmado o respectivo contrato de venda, promessa de venda ou outra modalidade de contrato compatível com os direitos objeto da transmissão.

§ 9º A Comissão de Representantes cumprirá o mandato nos termos e nos limites estabelecidos pela deliberação da assembléia geral e prestará contas aos adquirentes, entregando-lhes o produto líquido da alienação, no prazo de cinco dias da data em que tiver recebido o preço ou cada parcela do preço.

§ 10. Os valores pertencentes aos adquirentes não localizados deverão ser depositados em Juízo pela Comissão de Representantes.

§ 11. Caso decidam pela continuação da obra, os adquirentes ficarão automaticamente sub-rogados nos direitos, nas obrigações e nos encargos relativos à incorporação, inclusive aqueles relativos ao contrato de financiamento da obra, se houver.

§ 12. Para os efeitos do § 11, cada adquirente responderá individualmente pelo saldo porventura existente entre as receitas do empreendimento e o custo da conclusão da incorporação na proporção dos coeficientes de construção atribuíveis às respectivas unidades, se outro critério de rateio não for deliberado em assembléia geral por dois terços dos votos dos adquirentes, observado o seguinte:

I - os saldos dos preços das frações ideais e acessões integrantes da incorporação que não tenham sido pagos ao incorporador até a data da decretação da falência ou da insolvência civil passarão a ser pagos à Comissão de Representantes, permanecendo o somatório desses recursos submetido à afetação, nos termos do art. 31-A, até o limite necessário à conclusão da incorporação;

II - para cumprimento do seu encargo de administradora da incorporação, a Comissão de Representantes fica investida de mandato legal, em caráter irrevogável, para, em nome do incorporador ou do condomínio de construção, conforme o caso, receber as parcelas do saldo do preço e dar quitação, bem como promover as medidas extrajudiciais ou judiciais necessárias a esse recebimento, praticando todos os atos relativos ao leilão de que trata o art. 63 ou os atos relativos à consolidação da propriedade e ao leilão de que tratam os arts. 26 e 27 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, devendo realizar a garantia e aplicar na incorporação todo o produto do recebimento do saldo do preço e do leilão;

III - consideram-se receitas do empreendimento os valores das parcelas a receber, vincendas e vencidas e ainda não pagas, de cada adquirente, correspondentes ao preço de aquisição das respectivas unidades ou do preço de custeio de construção, bem como os recursos disponíveis afetados; e

IV - compreendem-se no custo de conclusão da incorporação todo o custeio da construção do edifício, e a averbação da construção das edificações para efeito de individualização e discriminação das unidades, nos termos do art. 44.

§ 13. Havendo saldo positivo entre as receitas da incorporação e o custo da conclusão da incorporação, o valor correspondente a esse saldo deverá ser entregue à massa falida pela Comissão de Representantes.

§ 14. Para assegurar as medidas necessárias ao prosseguimento das obras ou à liquidação do patrimônio de afetação, a Comissão de Representantes, no prazo de sessenta dias, a contar da data de realização da assembléia geral de que trata o § 1º, promoverá, em leilão público, com observância dos critérios estabelecidos pelo art. 63, a venda das frações ideais e respectivas acessões que, até a data da decretação da falência, não tiverem sido alienadas pelo incorporador.

§ 15. Na hipótese de que trata o § 14, o arrematante ficará sub-rogado, na proporção atribuível à fração e acessões adquiridas, nos direitos e nas obrigações relativas ao empreendimento, inclusive nas obrigações de eventual financiamento, e, em se tratando da hipótese do art. 39 desta Lei, nas obrigações perante o proprietário do terreno.

§ 16. Dos documentos para anúncio da venda de que trata o § 14 e, bem assim, o inciso III do art. 43, constarão o valor das acessões não pagas pelo incorporador (art. 35, § 6º), e o preço da fração ideal do terreno e das acessões (arts. 40 e 41).

§ 17. No processo de venda de que trata o § 14, serão asseguradas, sucessivamente, em igualdade de condições com terceiros:

Caixa: 91
Lote: 79
PL Nº 2109/1999
441

I - ao proprietário do terreno, nas hipóteses em que este seja pessoa distinta da pessoa do incorporador, a preferência para aquisição das acessões vinculadas à fração objeto da venda, a ser exercida nas vinte e quatro horas seguintes à data designada para a venda; e

II - ao condomínio, caso não exercida a preferência de que trata o inciso I, ou caso não haja licitantes, a preferência para aquisição da fração ideal e acessões, desde que deliberada em assembléia geral, pelo voto da maioria simples dos adquirentes presentes, e exercida no prazo de quarenta e oito horas a contar da data designada para a venda.

§ 18. Realizada a venda prevista no § 14, incumbirá à Comissão de Representantes, sucessivamente, nos cinco dias que se seguirem ao recebimento do preço:

I - pagar as obrigações trabalhistas, previdenciárias e tributárias, vinculadas ao respectivo patrimônio de afetação, observada a ordem de preferência prevista na legislação, em especial o disposto no art. 186 do Código Tributário Nacional;

II - reembolsar aos adquirentes as quantias que tenham adiantado, com recursos próprios, para pagamento das obrigações referidas no inciso I;

III - reembolsar à instituição financiadora a quantia que esta tiver entregue para a construção, salvo se outra forma for convencionada entre as partes interessadas;

IV - entregar ao condomínio o valor que este tiver desembolsado para construção das acessões de responsabilidade do incorporador (§ 6º do art. 35 e § 5º do art. 31-A), na proporção do valor obtido na venda;

V - entregar ao proprietário do terreno, nas hipóteses em que este seja pessoa distinta da pessoa do incorporador, o valor apurado na venda, em proporção ao valor atribuído à fração ideal; e

VI - entregar à massa falida o saldo que porventura remanescer.

§ 19. O incorporador deve assegurar à pessoa nomeada nos termos do art. 31-C, o acesso a todas as informações necessárias à verificação do montante das obrigações referidas no § 12, inciso I, do art. 31-F vinculadas ao respectivo patrimônio de afetação.

§ 20. Ficam excluídas da responsabilidade dos adquirentes as obrigações relativas, de maneira direta ou indireta, ao imposto de renda e à contribuição social sobre o lucro, devidas pela pessoa jurídica do incorporador, inclusive por equiparação, bem como as obrigações oriundas de outras atividades do incorporador não relacionadas diretamente com as incorporações objeto de afetação." (NR)

Art. 54. A Lei nº 4.591, de 1964, passa a vigorar com as seguintes alterações:

"Art. 32. .....

.....

§ 2º Os contratos de compra e venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de unidades autônomas são irretratáveis e, uma vez registrados, conferem direito real oponível a terceiros, atribuindo direito a adjudicação compulsória perante o incorporador ou a quem o suceder, inclusive na hipótese de insolvência posterior ao término da obra.

....." (NR)

"Art. 43. .....

.....

VII - em caso de insolvência do incorporador que tiver optado pelo regime da afetação e não sendo possível à maioria prosseguir na construção, a assembléia geral poderá, pelo voto de dois terços dos adquirentes, deliberar pela venda do terreno, das acessões e demais bens e direitos integrantes do patrimônio de afetação, mediante leilão ou outra forma que estabelecer, distribuindo entre si, na

proporção dos recursos que comprovadamente tiverem aportado, o resultado líquido da venda, depois de pagas as dívidas do patrimônio de afetação e deduzido e entregue ao proprietário do terreno a quantia que lhe couber, nos termos do art. 40; não se obtendo, na venda, a reposição dos aportes efetivados pelos adquirentes, reajustada na forma da lei e de acordo com os critérios do contrato celebrado com o incorporador, os adquirentes serão credores privilegiados pelos valores da diferença não-reembolsada, respondendo subsidiariamente os bens pessoais do incorporador." (NR)

"Art. 50. Será designada no contrato de construção ou eleita em assembléia geral uma Comissão de Representantes composta de três membros, pelo menos, escolhidos entre os adquirentes, para representá-los perante o construtor ou, no caso do art. 43, ao incorporador, em tudo o que interessar ao bom andamento da incorporação, e, em especial, perante terceiros, para praticar os atos resultantes da aplicação dos arts. 31-A a 31-F.

.....

§ 2º A assembléia geral poderá, pela maioria absoluta dos votos dos adquirentes, alterar a composição da Comissão de Representantes e rever qualquer de suas decisões, ressalvados os direitos de terceiros quanto aos efeitos já produzidos.

..... " (NR)

Alteração da alienação fiduciária

Art. 55. A Lei nº 4.728, de 14 de julho de 1965, passa a vigorar com as seguintes alterações:

"Art. 66. .....

§ 1º A alienação fiduciária somente se prova por escrito, por instrumento público ou particular, e sua eficácia, perante terceiros, dependerá:

I - no caso de bens móveis e títulos ao portador, da efetiva tradição;

II - no caso de bens móveis sujeitos a registros, títulos nominativos e ações, da inscrição, anotação ou averbação na forma legal;

III - no caso de créditos, da notificação ao devedor;

IV - no caso de veículos automotores, da anotação na repartição de trânsito competente definida na Lei nº 9.503, de 23 de setembro de 1997 - Código Nacional de Trânsito; e

V - nos demais casos, do arquivamento no Registro de Títulos e Documentos do domicílio do devedor.

§ 1º-A. Do instrumento referido no § 1º deverão constar:

I - o total da dívida ou sua estimativa;

II - o local e a data do pagamento;

III - a taxa de juros, a cláusula penal, o índice de atualização e demais taxas e comissões pactuadas; e

IV - a descrição do bem objeto da alienação fiduciária e os elementos indispensáveis à sua identificação.

.....

§ 7º Aplica-se à alienação fiduciária em garantia o disposto nos artigos 1.421, 1.425, 1.426 e 1.436 da Lei nº 10.406, de 2002 - Código Civil, no que couber.

.....

§ 9º Não se aplica à alienação fiduciária o disposto no art. 644 da Lei º 10.406, de 2002 - *Código Civil.*" (NR)

"Art. 66-A. Aplica-se à alienação fiduciária em garantia de coisa fungível ou de direito o disposto no art. 66, e o seguinte:

I - salvo disposição em contrário, a alienação fiduciária em garantia de coisa fungível ou de direito transferirá ao credor fiduciário a posse direta e indireta do bem alienado em garantia;

II - no caso de inadimplemento ou mora da obrigação garantida, o fiduciário poderá vender o bem a terceiros, independentemente de leilão, hasta pública, ou qualquer outra medida judicial ou extrajudicial, salvo disposição expressa em contrário prevista no contrato, devendo aplicar o preço da venda no pagamento de seu crédito e das despesas decorrentes e entregar ao devedor, acompanhado de demonstrativo da operação realizada, o saldo apurado, se houver; e

III - o disposto nos artigos 1.421, 1.425, 1.426, 1.435 e 1.436 da Lei nº 10.406, de 2002 Código Civil , no que couber." (NR)

Art. 56. O Decreto-Lei nº 911, de 1º de outubro de 1969, passa a vigorar com as seguintes alterações:

"Art 2º .....

.....

§ 2º O inadimplemento da obrigação, no tempo e modo contratados, constitui de pleno direito em mora o devedor." (NR)

"Art. 3º .....

§ 1º Executada a liminar mencionada no **caput**, consolidar-se-ão a propriedade e a posse plena e exclusiva do bem no patrimônio do credor fiduciário, cabendo às repartições competentes, quando for o caso, expedir novo certificado de registro de propriedade em nome do credor, ou de terceiro por ele indicado, livre do ônus da alienação.

§ 2º O devedor fiduciário apresentará resposta no prazo de quinze dias.

§ 3º Da sentença cabe apelação apenas no efeito devolutivo.

§ 4º Na sentença que decretar a improcedência da ação de busca e apreensão, o juiz condenará o credor fiduciário ao pagamento de multa, em favor do devedor fiduciário, equivalente a cinqüenta por cento do valor originalmente financiado, devidamente atualizado, caso o bem já tenha sido alienado.

§ 5º A multa mencionada no § 4º não exclui a responsabilidade do credor fiduciário por perdas e danos.

.....

"Art. 5º .....

"Art. 8º-A. O procedimento judicial disposto neste Decreto-Lei aplica-se exclusivamente às hipóteses dos arts. 66 e 66-A da Lei nº 4.728, de 14 de julho de 1965." (NR)

Art. 57. A Lei nº 9.514, de 1997, passa a vigorar com as seguintes alterações:

"Art. 5º .....

.....

Lote: 79 Caixa: 91
PL Nº 2109/1999
442

§ 2º As operações de comercialização de imóveis, com pagamento parcelado, de arrendamento mercantil de imóveis e de financiamento imobiliário em geral, poderão ser pactuadas nas mesmas condições permitidas para as entidades autorizadas a operar no SFI." (NR)

"Art. 8º .....

I - a identificação do devedor e o valor nominal de cada crédito que lastreie a emissão, com a individuação do imóvel a que esteja vinculado e a indicação do Cartório de Registro de Imóveis em que esteja registrado e respectiva matrícula, bem como a indicação do ato pelo qual o crédito foi cedido;

....." (N

"Art. 16. .....

.....

§ 3º Os emolumentos devidos aos Cartórios de Registros de Imóveis para cancelamento do regime fiduciário e das garantias reais existentes serão cobrados como ato único." (NR)

"Art. 22. .....

§ 1º A alienação fiduciária poderá ser contratada por pessoa física ou jurídica, não sendo privativa das entidades que operam no SFI.

§ 2º A alienação fiduciária poderá ter como objeto bens enfitêuticos, sendo também exigível o pagamento do laudêmio se houver a consolidação do domínio útil no fiduciário." (NR)

"Art. 26. .....

.....

§ 7º Decorrido o prazo de que trata o § 1º sem a purgação da mora, o oficial do competente Registro de Imóveis, certificando esse fato, promoverá o registro, na matrícula do imóvel, da consolidação da propriedade em nome do fiduciário, à vista da prova do pagamento por este, do imposto de transmissão inter-vivos e, se for o caso, do laudêmio." (NR)

"Art. 27. .....

.....

§ 7º Se o imóvel estiver locado, a locação poderá ser denunciada com o prazo de trinta dias para desocupação, salvo se tiver havido aquiescência por escrito do fiduciário, devendo a denúncia ser realizada no prazo de noventa dias a contar da data da consolidação da propriedade no fiduciário, devendo essa condição constar expressamente em cláusula contratual específica, destacando-se das demais por sua apresentação gráfica.

§ 8º Responde o fiduciante pelo pagamento dos impostos, taxas, contribuições condominiais e quaisquer outros encargos que recaiam ou venham a recair sobre o imóvel, cuja posse tenha sido transferida para o fiduciário, nos termos deste artigo, até a data em que o fiduciário vier a ser imitido na posse." (NR)

"Art. 37-A. O fiduciante pagará ao fiduciário, ou a quem vier a sucedê-lo, a título de taxa de ocupação do imóvel, por mês ou fração, valor correspondente a um por cento do valor a que se refere o inciso VI do art. 24, computado e exigível desde a data da alienação em leilão até a data em que o fiduciário, ou seus sucessores, vier a ser imitido na posse do imóvel." (NR)

"Art. 37-B. Será considerada ineficaz, e sem qualquer efeito perante o fiduciário ou seus sucessores, a contratação ou a prorrogação de locação de imóvel alienado fiduciariamente por prazo superior a um ano sem concordância por escrito do fiduciário." (NR)

"Art. 38. Os contratos de compra e venda com financiamento e alienação fiduciária, de mútuo com alienação fiduciária, de arrendamento mercantil, de cessão de crédito com garantia real e, bem assim, quaisquer outros atos e contratos resultantes da aplicação desta Lei, mesmo aqueles constitutivos ou translativos de direitos reais sobre imóveis, poderão ser celebrados por instrumento particular, a eles se atribuindo o caráter de escritura pública, para todos os fins de direito." (NR)

Alterações no Código Civil

Art. 58. A Lei nº 10.406, de 2002, – Código Civil, passa a vigorar com as seguintes alterações:

"Art. 1.647. .....

.....

III - prestar fiança;

....." (NR)

"Art. 1.368-A. As demais espécies de propriedade fiduciária ou de titularidade fiduciária submetem-se à disciplina específica das respectivas leis especiais, somente se aplicando as disposições deste Código naquilo que não for incompatível com a legislação especial." (NR)

Alteração da Lei de Registros Públicos

Art. 59. O inciso II do art. 167 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, passa a vigorar acrescido do seguinte item:

"21) da cessão de crédito imobiliário." (NR)

Alteração na Lei do FGTS

Art. 60. O **caput** do art. 9º da Lei nº 8.036, de 11 de maio de 1990, passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 9º As aplicações com recursos do FGTS poderão ser realizadas diretamente pela Caixa Econômica Federal e pelos demais órgãos integrantes do Sistema Financeiro da Habitação - SFH, exclusivamente segundo critérios fixados pelo Conselho Curador do FGTS, em operações que preencham os seguintes requisitos:" (NR)

Alteração da Lei de Locações

Art. 61. O art. 32 da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, passa a vigorar acrescido do seguinte parágrafo único:

"Parágrafo único. Nos contratos firmados a partir de 1º de outubro de 2001, o direito de preferência de que trata este artigo não alcançará também os casos de constituição da propriedade fiduciária e de perda da propriedade ou venda por quaisquer formas de realização de garantia, inclusive mediante leilão extrajudicial, devendo essa condição constar expressamente em cláusula contratual específica, destacando-se das demais por sua apresentação gráfica." (NR)

Caixa: 91
Lote: 79
PL Nº 2109/1999
443

Normas complementares a esta Lei

Art. 62. O Conselho Monetário Nacional e a Secretaria da Receita Federal, no âmbito das suas respectivas atribuições, expedirão as instruções que se fizerem necessárias à execução das disposições desta Lei.

Vigência

Art. 63. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Revogações

Art. 64. Ficam revogadas as Medidas Provisórias nºs 2.160-25, de 23 de agosto de 2001, 2.221, de 4 de setembro de 2001, e 2.223, de 4 de setembro de 2001, e o § 10 do art. 66 da Lei nº 4.728, de 14 de julho de 1965.

Brasília,

EM nº 00027/2004 - MF

Brasília, 3 de março de 2004.

Excelentíssimo Senhor Presidente da República.

Submeto à elevada consideração de Vossa Excelência a proposta de envio ao Congresso Nacional do Projeto de Lei em anexo, que " Dispõe sobre o patrimônio de afetação de incorporações imobiliárias, Letra de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Bancário, altera o Decreto Lei nº 911, de 1º de outubro de 1969, as Leis nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, nº 4.728, de 14 de julho de 1965 e nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e dá outras providências".

2. A importância do bom funcionamento do mercado de crédito brasileiro para o desenvolvimento da economia nacional é um fato incontestável. A adequada disponibilização de recursos creditórios, de maneira eficiente e a um baixo custo, é essencial não só para viabilizar a produção, com implicações diretas sobre a geração de emprego e renda, mas também para o fomento à poupança e ao investimento, ou mesmo para a solução de problemas de natureza social relacionados à habitação, saneamento básico, dentre outros.

3. Há o entendimento de que a legislação em vigor que trata das operações de crédito de maneira geral e de outras matérias correlatas carece de dispositivos que reduzam a insegurança econômica e jurídica dessas operações, criando óbices ao bom funcionamento do mercado e à garantia do mutuário. Essa deficiência legal tem, na prática, os efeitos de limitar o acesso ao crédito, de reduzir os recursos disponibilizados e de elevar o custo das operações, em prejuízo do todo social e, em particular, do cidadão comum, tomador do crédito. Além disso, como ilustrado em diversos casos do passado, muitas vezes essa insegurança jurídica implica o não cumprimento da entrega devida do imóvel financiado ao mutuário ou, ainda, a entrega a um custo maior do que o inicialmente contratado.

Caixa: 91
Lote: 79
PL Nº 2109/1999
444

4. É com o objetivo de promover o acesso ao crédito em maior volume, a um custo mais baixo, de maneira eficiente e em condições economicamente viáveis, em especial, no segmento do financiamento imobiliário, que são apresentadas as alterações ora consolidadas no Projeto de Lei em tela.

5. Inicialmente, destacamos a proposta de aperfeiçoamento no instituto do patrimônio de afetação estabelecido pela Medida Provisória 2.221, de 04 de setembro de 2001, mediante a criação de regime especial de tributação para as incorporações imobiliárias.

6. Cabe lembrar que o instituto do patrimônio de afetação tem como objetivo conferir segurança ao mutuário e à toda cadeia de financiamento imobiliário, reduzindo os riscos de falência da incorporadora e permitindo que, caso esse fato eventualmente ocorra, os próprios mutuários possam dar continuidade ao respectivo empreendimento. Por um lado, a maior segurança proporcionada ao adquirente de imóvel na planta irá aumentar a demanda por imóveis residenciais novos, estimulando dessa forma a construção civil. Por outro lado, a maior segurança proporcionada de que a obra terá continuidade mesmo em caso de falência da incorporadora irá aumentar o fluxo de recursos para o financiamento imobiliário, inclusive a um menor custo.

7. A necessidade de criação do regime especial de tributação para as incorporações imobiliárias afetadas decorre da regra em vigor no âmbito da Medida Provisória 2.221, que impõe a responsabilização solidária dos adquirentes de imóveis pela dívida fiscal da empresa incorporadora, sistemática essa que praticamente inviabiliza a aplicação do instituto do patrimônio de afetação. O novo regime prevê uma tributação simplificada, com a alíquota única de 7% sobre a receita bruta mensal da incorporação afetada, englobando o IRPJ, PIS/PASEP, CSLL e COFINS. Além da questão tributária, está-se também propondo outros ajuste que visam, principalmente, a garantir ao mutuário mecanismos de fiscalização sobre a incorporação.

8. Ainda no âmbito do crédito imobiliário, propomos também aperfeiçoamentos no que concerne ao pagamento dos valores incontroversos e controversos referentes a contratos de financiamento imobiliário. O art. 18 da MP n.º 2.223, de 4 de setembro de 2001, já dispõe sobre a possibilidade de cassação da medida liminar em caso de não pagamento de valores incontroversos das parcelas mensais de encargos bem como de tributos e taxas condominiais incidentes sobre o imóvel objeto de financiamento. Entretanto, a ausência de discriminação a *priori* dos valores controversos e incontroversos, bem como o caráter facultativo que lhe foi atribuído na MP, tem prejudicado a eficácia desse dispositivo.

9. Nesse sentido, propõe-se a introdução de novo dispositivo, complementar ao anterior. No novo procedimento, a suspensão do pagamento de obrigações pelo mutuário ficará condicionada à discriminação dos valores que se julgam controversos, sendo que os valores incontroversos deverão continuar sendo pagos normalmente, ficando a critério do juiz a constituição ou não de depósito judicial dos valores considerados controvertidos. Com isso, procura-se evitar ações judiciais que visem apenas à procrastinação do pagamento do crédito e de outros encargos relativos ao imóvel, o qual gera significativos prejuízos ao mercado de financiamento imobiliário como um todo.

10. Além das medidas no âmbito do financiamento imobiliário, estão sendo propostos também aperfeiçoamentos no âmbito do crédito bancário. No caso da Cédula de Crédito Bancário (CCB), normatizada pela MP nº 2.160-25, de 23 de agosto de 2001, cuja criação visa a facilitar e agilizar a negociação de créditos bancários em geral, seja no mercado secundário, seja securitizados na forma de recebíveis, e, com isso, desenvolver as próprias operações primárias de crédito, são propostas alterações com o objetivo de tornar a CCB mais flexível e consistente do ponto de vista operacional e jurídico, de modo a estimular o seu uso mais amplo. Vale mencionar, em especial, a proposição de dispositivo que estabelece multa pela apuração errônea do valor devido, conferindo ao mutuário salvaguarda contra excessos que venham a ser praticados pelo credor, em geral instituição bancária.

11. Em relação à alienação fiduciária de bens móveis, notadamente de veículos automotores, foi constatada a dificuldade de se concretizar a venda após a retomada do bem em posse do mutuário inadimplente. Vale ressaltar que, no regime de alienação fiduciária, o credor é o proprietário do bem desde a concessão do crédito até seu pagamento integral. Não obstante, no período de vigência do crédito, o mutuário mantém a posse direta do bem, assim como seu usufruto. A transferência em definitivo da propriedade ao mutuário só ocorre com o pagamento integral do crédito tomado.

12. Na hipótese de inadimplência do mutuário, a legislação em vigor já permite ao credor ou proprietário fiduciário a retomada do bem e sua venda. Ocorre, todavia, que, a despeito desse dispositivo vir sendo cumprido no caso dos bens móveis em geral, o mesmo não tem ocorrido no caso de veículos automotores, para os quais tem ocorrido a retomada do bem pelo credor fiduciário, mas este não consegue vendê-lo, pois a transferência do registro nas repartições de trânsito competentes vem sendo negada. Entre outras consequências, criou-se uma extensa frota de automóveis ociosos e em processo de deterioração, situação essa economicamente indesejável e ineficiente, configurando total desperdício de recursos.

13. Dessa forma, as alterações propostas ao Decreto-Lei nº 911, de 1º de outubro de 1969, objetivam agilizar a venda do bem retomado, sem prejuízo ao mutuário, inclusive propiciando-lhe uma forma mais célere de quitação de sua dívida. Ademais, a fim de prevenir abusos por parte do credor fiduciário, foi estabelecida pesada multa, caso se constate irregularidades na venda pela instituição credora do bem alienado fiduciariamente, sem prejuízo de ação de perdas e danos futura. Com isso, garante-se ao mutuário a salvaguarda de receber o equivalente monetário do bem indevidamente alienado, mas também a compensação por qualquer dano que a venda do bem possa lhe ter provocado.

14. Por fim, estão sendo propostas também alterações ao Novo Código Civil brasileiro, Lei n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002. as quais visam, primeiramente, a compatibilizar o instituto da propriedade fiduciária com o disposto na legislação específica que trata da alienação fiduciária de bens móveis, DL 911/69, e de bens imóveis, instituída pela Lei 9.514, de 20 de novembro de 1997.

15. Ademais, elimina-se a exigência de anuência do cônjuge na prestação de aval, o que se encontra mais em conformidade com a prática comercial corrente.

16. O pedido de tramitação especial em regime de urgência, nos termos do § 1º do art. 64 da Constituição Federal, para o Projeto de Lei apresentado justifica-se pela premente necessidade de vigência dos novos dispositivos propostos, dos quais depende o bom funcionamento do mercado de crédito e considerando a importância desse no processo de retomada que a economia brasileira vivencia neste ano. Nesse sentido, é crucial assegurar, ainda nos primeiros meses de 2004, as condições que viabilizem esse processo de retomada e sobre as quais estará fundado o crescimento econômico sustentável nos anos vindouros.

17. São essas, Senhor Presidente, as razões pelas quais submeto à consideração de Vossa Excelência a presente proposta de envio ao Congresso Nacional do Projeto de Lei, na forma anexa.

Respeitosamente,

Assinado eletronicamente por: Antonio Palocci Filho

Lote: 79 Caixa: 91
PL Nº 2109/1999
445

LEGISLAÇÃO CITADA ANEXADA PELA
COORDENAÇÃO DE ESTUDOS LEGISLATIVOS - CEDI

CONSTITUIÇÃO
DA
REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
1988

.....

TÍTULO IV
DA ORGANIZAÇÃO DOS PODERES

CAPÍTULO I
DO PODER LEGISLATIVO

.....

Seção VIII
Do Processo Legislativo

.....

Subseção III
Das Leis

.....

Art. 64. A discussão e votação dos projetos de lei de iniciativa do Presidente da República, do Supremo Tribunal Federal e dos Tribunais Superiores terão início na Câmara dos Deputados.

§ 1º O Presidente da República poderá solicitar urgência para apreciação de projetos de sua iniciativa.

§ 2º Se, no caso do § 1º, a Câmara dos Deputados e o Senado Federal não se manifestarem sobre a proposição, cada qual sucessivamente, em até quarenta e cinco dias, sobrestar-se-ão todas as demais deliberações legislativas da respectiva Casa, com exceção das que tenham prazo constitucional determinado, até que se ultime a votação.

** § 2º com redação dada pela Emenda Constitucional nº 32, de 11/09/2001.*

§ 3º A apreciação das emendas do Senado Federal pela Câmara dos Deputados far-se-á no prazo de dez dias, observado quanto ao mais o disposto no parágrafo anterior.

§ 4º Os prazos do § 2º não correm nos períodos de recesso do Congresso Nacional, nem se aplicam aos projetos de código.

Art. 65. O projeto de lei aprovado por uma Casa será revisto pela outra, em um só turno de discussão e votação, e enviado à sanção ou promulgação, se a Casa revisora o aprovar, ou arquivado, se o rejeitar.

Parágrafo único. Sendo o projeto emendado, voltará à Casa iniciadora.

.....

.....

LEI Nº 4 . 591, DE 16 DE DEZEMBRO DE 1964

Dispõe sobre o Condomínio em Edificações e as Incorporações Imobiliárias.

.....

TÍTULO II
DAS INCORPORAÇÕES

CAPÍTULO I
DISPOSIÇÕES GERAIS

.....

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 (Decretos ns. 23.569, de 11 de dezembro de 1933, e 3.995, de 31 de dezembro de 1941, e Decreto-lei nº 8.620, de 10 de janeiro de 1946) ou corretor de imóveis (Lei nº 6.530, de 12 de maio de 1978).

§ 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 imissão na posse do imóvel, não haja estipulações impeditivas de sua alienação em frações ideais e inclua consentimento para demolição e construção, devidamente registrado;

Caixa: 91
Lote: 79
PL Nº 2109/1999
446

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 (vinte) anos, acompanhado de certidão dos respectivos registros;

d) projeto de construção devidamente aprovado pelas autoridades competentes;

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

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

g) memorial descritivo das especificações da obra projetada, segundo modelo 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 § 1º 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 5 (cinco) anos;

p) declaração, acompanhada de plantas elucidativas, sobre o número de veículos que a garagem comporta e os locais destinados à guarda dos mesmos.

** Alínea p acrescentada pela Lei nº 4.864, de 29 de novembro de 1965.*

§ 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 autônomas 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, termofax, 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 (quinze) dias para apresentar, por escrito, todas as exigências que julgarem necessárias ao arquivamento, e, satisfeitas as

Lote: 79 Caixa: 91
PL Nº 2109/1999
447

referidas exigências, terão o prazo de 15 (quinze) 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 do 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.

§ 8º O oficial do registro de imóveis que não observar o prazo previsto no § 6º ficará sujeito à penalidade imposta pela autoridade judiciária competente em montante igual ao dos emolumentos devidos pelo registro de que trata este artigo, aplicável por quinzena ou fração de quinzena de superação de cada um daqueles prazos.

** § 8º acrescentado pela Lei nº 4.864, de 29 de novembro de 1965.*

§ 9º O oficial do registro de imóveis não responde pela exatidão dos documentos que lhe forem apresentados para arquivamento em obediência ao disposto nas alínea e, g, h, p deste artigo, desde que assinados pelo profissional responsável pela obra.

** § 9º acrescentado pela Lei nº 4.864, de 29 de novembro de 1965.*

§ 10. As plantas do projeto aprovado (alínea d deste artigo) poderão ser apresentadas em cópia autenticada pelo profissional responsável pela obra, acompanhada de cópia de licença de construção.

** § 10 acrescentado pela Lei nº 4.864, de 29 de novembro de 1965.*

§ 11. Até 30 de junho de 1966, se, dentro de 15 (quinze) dias da entrega ao cartório do Registro de Imóveis da documentação completa prevista, neste artigo, feita por carta enviada pelo Ofício de Títulos e Documentos, não tiver o Cartório de Imóveis entregue a certidão de arquivamento e registro, nem formulado, por escrito, as exigências previstas no § 6º, considerar-se-á de pleno direito completado o registro provisório.

** § 11 acrescentado pela Lei nº 4.864, de 29 de novembro de 1965.*

§ 12. O registro provisório previsto no parágrafo anterior autoriza o incorporador a negociar as unidades da incorporação, indicando na sua publicação o número do Registro de Títulos e Documentos referente à remessa dos documentos ao Cartório de Imóveis, sem prejuízo, todavia, da sua responsabilidade perante o adquirente da unidade e da obrigação de satisfazer as exigências, posteriormente formuladas pelo Cartório, bem como de completar o registro definitivo.

** § 12 acrescentado pela Lei nº 4.864, de 29 de novembro de 1965.*

Art. 33. O registro da incorporação será válido pelo prazo de 180 (cento e oitenta) 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, revalidado o registro por igual prazo.

** O prazo foi elevado para 180 (cento e oitenta) dias pelo art. 12 da Lei nº 4.864, de 29 de novembro de 1965.*

.....

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 (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 (trinta) dias, ou retardar-lhes excessivamente o andamento, poderá o juiz notificá-lo para que no prazo mínimo de 30 (trinta) 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.

.....

CAPÍTULO III
DA CONSTRUÇÃO DE EDIFICAÇÕES EM CONDOMÍNIO

Seção I
Da Construção em Geral

.....

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 três membros pelo menos, escolhidos entre os contratantes, para representá los junto ao construtor ou ao incorporador, 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 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° 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° 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.

§ 4° Nas incorporações em que o número de contratantes de unidades for igual ou inferior a três, 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.

*** Vide Medida Provisória n° 2.221, de 04/09/2001.**

.....

.....

MEDIDA PROVISÓRIA Nº 2.221, DE 4 DE SETEMBRO DE 2001

Altera a Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, instituindo o patrimônio de afetação nas incorporações imobiliárias, e dá outras providências.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA , no uso da atribuição que lhe confere o art. 62 da Constituição, adota a seguinte Medida Provisória, com força de lei:

Art 1º A Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, passa a vigorar com as seguintes alterações:

.....

"Art. 32. .....

.....

Lote: 79 Caixa: 91
PL Nº 2109/1999
448

2º Os contratos de compra e venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de unidades autônomas são irretratáveis e, uma vez registrados, conferem direito real oponível a terceiros, atribuindo direito a adjudicação compulsória perante o incorporador ou a quem o suceder, inclusive na hipótese de insolvência posterior ao término da obra.

..... " (NR)

"Art. 43. .....

.....

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

"Art. 50. Será designada no contrato de construção ou eleita em assembléia geral uma Comissão de Representantes composta de três membros, pelo menos, escolhidos entre os adquirentes, para representá-los perante o construtor ou, no caso do art. 43, ao incorporador, em tudo o que interessar ao bom andamento da incorporação, e, em especial, perante terceiros, para praticar os atos resultantes da aplicação dos arts. 30-A, 30-B, 30-C, e 30-D.

.....

2º A assembléia geral poderá, pela maioria absoluta dos votos dos adquirentes, alterar a composição da Comissão de Representantes e revogar qualquer de suas decisões, ressalvados os direitos de terceiros quanto aos efeitos já produzidos.

..... " (NR)

Art. 2º As contribuições para os Programas de Integração Social e de Formação do Patrimônio do Servidor Público (PIS/PASEP) e a Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social (COFINS), devidas pelas pessoas jurídicas, inclusive por equiparação, de que trata o art. 30 da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, seguirão o mesmo regime de reconhecimento de receitas previsto na legislação do imposto de renda.

Art . 3º Esta Medida Provisória entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 4° Fica revogada a alínea "e" do art. 20 do Decreto-Lei n° 73, de 21 de novembro de 1966.

Brasília, 4 de setembro de 2001; 180° da Independência e 113° da República.
FERNANDO HENRIQUE CARDOSO
Pedro Malan

MEDIDA PROVISÓRIA Nº 2.185-35, DE 24 DE AGOSTO DE 2001

Estabelece critérios para a consolidação, a assunção e o refinanciamento, pela União, da dívida pública mobiliária e outras que especifica, de responsabilidade dos Municípios.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA, no uso da atribuição que lhe confere o art. 62 da Constituição, adota a seguinte Medida Provisória, com força de lei:

Caixa: 91
Lote: 79
PL Nº 2109/1999
449

Art.1 ° Fica a União autorizada, até 15 de junho de 2000, a assumir as seguintes obrigações de responsabilidade dos Municípios:

I - dívida junto a instituições financeiras nacionais ou estrangeiras, cujos contratos tenham sido firmados até 31 de janeiro de 1999, inclusive a decorrente de transformação de operações de antecipação de receita orçamentária em dívida fundada;

II - dívida junto a instituições financeiras nacionais ou estrangeiras, decorrente de cessão de crédito firmada até 31 de janeiro de 1999;

III - dívida mobiliária interna constituída até 12 de dezembro de 1995 ou que, constituída após essa data, consubstancia simples rolagem de dívida mobiliária anterior;

IV - dívida mobiliária externa constituída até 12 de dezembro de 1995 ou que, constituída após essa data, consubstancia simples rolagem de dívida mobiliária anterior;

V - dívida relativa a operações de antecipação de receita orçamentária, contraída até 31 de janeiro de 1999; e

VI - dívida relativa a operações de crédito celebradas com instituições financeiras na qualidade de agente financeiro da União, dos Estados ou de fundos e programas governamentais, regularmente constituídos.

§ 1° Para efeito dos incisos I, III, V e VI, serão consideradas apenas as operações registradas, até 31 de janeiro de 1999, no Banco Central do Brasil.

§ 2° Poderão ser ainda objeto de assunção pela União as dívidas de entidades integrantes da administração pública municipal indireta, enquadráveis nos incisos I a VI do caput e que sejam previamente assumidas pelo Município.

§ 3° O serviço das dívidas mencionadas nos incisos I, II, V e VI do caput deste artigo, não pago e com vencimento ou qualquer forma de exigibilidade que tenha ocorrido entre 31 de janeiro de 1999 e a data de assinatura do contrato de refinanciamento poderá ser refinanciado pela União, observadas as condições estabelecidas nesta Medida Provisória, exceto quanto a:

I - prazo: em até cento e oitenta meses, com prestações mensais e consecutivas, vencendo-se a primeira na data de assinatura do contrato de refinanciamento e, as demais, nas datas de vencimento estipuladas para o restante das dívidas refinanciadas ao amparo desta Medida Provisória;

II - encargos: equivalentes ao custo médio de captação da dívida mobiliária interna do Governo Federal (taxa SELIC), acrescidos, em caso de inadimplemento, de juros moratórias de um por cento ao ano, sobre o saldo devedor previamente atualizado;

III - extra-limite das demais dívidas refinanciadas na forma desta Medida Provisória e da Lei nº 8.727, de 5 de novembro de 1993; e

IV - amortização mensal mínima de R$ 1.000,00 (mil reais), adicionalmente ao previsto no § 1º do art. 2º.

§ 4º Não serão abrangidas pela assunção a que se refere este artigo nem pelo refinanciamento a que se refere o art. 2º:

I - as dívidas renegociadas com base nas Leis n os 7.976, de 27 de dezembro de 1989, e 8.727, de 1993;

II - as dívidas relativas à divida externa objeto de renegociação no âmbito do Plano Brasileiro de Financiamento da Dívida Externa (BIB, BEA, DMLP e Clube de Paris);

III - as parcelas das dívidas referidas nos incisos I, II, III, V e VI do caput deste artigo que não tenham sido desembolsadas pela instituição financeira até 31 de janeiro de 1999; e

IV - as dívidas externas junto a organismos internacionais multilaterais ou agências governamentais de crédito estrangeiros.

§ 5º A assunção de que trata este artigo será precedida da aplicação de deságio sobre o saldo devedor das obrigações, conforme estabelecido pelo Poder Executivo.

§ 6º Poderá ainda a União, nos respectivos vencimentos, fornecer os recursos necessários ao pagamento da dívida de que trata o inciso IV do caput deste artigo, incorporando o valor pago ao saldo devedor do refinanciamento.

Art. 2º As dívidas assumidas pela União serão refinanciadas aos Municípios, observando-se o seguinte:

I prazo: até trezentas e sessenta prestações mensais e sucessivas, calculadas com base na Tabela Price, vencendo-se a primeira em até trinta dias após a assinatura do contrato e as seguintes em iguais dias dos meses subseqüentes;

II - juros: calculados e debitados mensalmente, à taxa de nove por cento ao ano, sobre o saldo devedor previamente atualizado;

III - atualização monetária: calculada e debitada mensalmente com base na variação do Índice Geral de Preços - Disponibilidade Interna (IGP-DI), calculado pela Fundação Getúlio Vargas, ou outro índice que vier a substituí-lo;

IV - garantias oferecidas que incluirão, obrigatoriamente, a vinculação de receitas próprias e dos recursos de que tratam os arts. 156, 158 e 159, inciso I, "b", e § 3º, da Constituição, e a Lei Complementar nº 87, de 13 de setembro de 1996;

V - limite de comprometimento de treze por cento da Receita Líquida Real - RLR, para efeito de atendimento das obrigações correspondentes ao serviço da dívida refinanciada;

Caixa: 91
Lote: 79
PL Nº 2109/1999
450

VI - em caso de descumprimento das obrigações pactuadas, sem prejuízo das demais cominações contratuais, os encargos referidos nos incisos II e III serão substituídos pela taxa média ajustada dos financiamentos diários apurados no Sistema Especial de Liquidação e de Custódia (SELIC), divulgada pelo Banco Central do Brasil, acrescida de um por cento ao ano, elevando-se em quatro pontos percentuais o limite de comprometimento estabelecido no inciso V;

VII - em caso de impontualidade no pagamento, sem prejuízo da aplicação do disposto no inciso VI, o valor da prestação será atualizado pela taxa média ajustada dos financiamentos diários apurados no SELIC, divulgada pelo Banco Central do Brasil, e acrescido de juros de mora de um por cento ao ano, calculados pro rata die; e

VIII - repasse aos Municípios dos deságios aplicados às obrigações assumidas pela União.

§ 1º Para o estabelecimento do prazo, será observado o mínimo de R$ 1.000,00 (mil reais) para o valor inicial das amortizações mensais do contrato de refinanciamento.

§ 2º A elevação do limite de comprometimento será aplicada a partir da prestação subseqüente ao descumprimento.

§ 3º Os acréscimos a que se refere o inciso VII não estão sujeitos ao limite de comprometimento da RLR.

§ 4º A taxa de juros poderá ser reduzida para:

I - sete inteiros e cinco décimos por cento, se o Município amortizar extraordinariamente valor equivalente a dez por cento do saldo devedor atualizado da dívida assumida e refinanciada pela União; e

II - seis por cento, se o Município amortizar extraordinariamente valor equivalente a vinte por cento do saldo devedor atualizado da dívida assumida e refinanciada pela União.

§ 5º A redução a que se refere o § 4º será aplicada a partir da data da Integralização do correspondente percentual de amortização extraordinária.

§ 6º Não se aplicam à amortização extraordinária de que trata o § 4º deste artigo:

I - o disposto no art. 5º; e

II - o limite de comprometimento da RLR.

§ 7º As dívidas de responsabilidade dos Municípios junto à União, exceto as relativas a impostos e contribuições, contraídas até 31 de janeiro de 1999, poderão ser refinanciadas na forma desta Medida Provisória.

Art. 3º A critério do Município, a dívida poderá ser refinanciada a taxas inferiores à prevista no inciso II do art. 2º, desde que efetuada amortização extraordinária, no prazo de trinta meses, contados da data de assinatura dos respectivos contratos de refinanciamento.

§ 1º As taxas de que tratam o caput serão de:

I - sete inteiros e cinco décimos por cento, se o Município comprometer-se a amortizar extraordinariamente valor equivalente a dez por cento do saldo devedor atualizado da dívida assumida e refinanciada pela União; e

II - seis por cento, se o Município comprometer-se a amortizar extraordinariamente valor equivalente a vinte por cento do saldo devedor atualizado da dívida assumida e refinanciada pela União.

§ 2º Findo o prazo estabelecido no caput e não sendo realizada integralmente a amortização extraordinária, o saldo devedor será recalculado, desde a data da assinatura do contrato, alterando-se a taxa de juros para:

I - nove por cento, se o Município se comprometeu na forma do inciso I do § 1°;

II - nove por cento, se o Município se comprometeu na forma do inciso II do § 1° e a amortização extraordinária não tiver atingido dez por cento do saldo devedor atualizado;

III - sete e meio por cento, se o Município se comprometeu na forma do inciso II do 1° e a amortização extraordinária tiver atingido dez por cento do saldo devedor atualizado.

Art. 4° Os títulos públicos emitidos após 12 de dezembro de 1995, para pagamento de precatórios judiciais, nos termos do art. 33 do Ato das Disposições Constitucionais Transitórias, poderão ser objeto da assunção e do refinanciamento a que se referem os arts. 1°, 2° e 3°, observando-se, nesta hipótese, que a prestação mensal do contrato de refinanciamento corresponderá, no mínimo, à prestação que seria devida relativamente a esses títulos, calculada pela Tabela Price, para o prazo de cento e vinte meses.

Parágrafo único. Não será abrangida pela assunção e pelo refinanciamento a que se refere o caput a dívida mobiliária em poder do próprio ente emissor, mesmo que por intermédio de fundo de liquidez, ou que tenha sido colocada em mercado após 31 de dezembro de 1998.

Art. 5° Para fins de aplicação do limite estabelecido no inciso V do art. 2°, poderão ser deduzidas do limite apurado as despesas efetivamente realizadas no mês anterior pelo Município, correspondentes aos serviços das seguintes obrigações por ele tituladas:

I - dívida refinanciada com base na Lei n° 7.976, de 1989;

II - dívida externa contratada até 31 de janeiro de 1999, mesmo aquela objeto de reestruturação no âmbito do Plano Brasileiro de Financiamento da Dívida Externa (BIB, BEA, DMLP e Clube de Paris);

III - parcelamento de dívidas firmadas com base no art. 58 da Lei n° 8.212, de 24 de julho de 1991, e na Lei n° 8.620, de 5 de janeiro de 1993;

IV - dívidas parceladas junto ao Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS, cuja formalização tenha ocorrido até 31 de janeiro de 1999;

V - comissão do agente, incidente sobre o pagamento da prestação decorrente da Lei n° 8.727, de 1993; e

VI - dívida relativa a crédito imobiliário refinanciado ao amparo da Lei n° 8.727, de 1993, e efetivamente assumido pelo Município, deduzidas as receitas auferidas com essas operações.

§ 1° Poderão, ainda, ser deduzidas as despesas referentes a principal, juros e demais encargos das operações decorrentes da Lei n° 8.727, de 1993, realizadas no mês, excetuada a comissão do agente.

§ 2° Os valores relativos à redução da prestação pela aplicação do limite a que se refere este artigo ou pela dedução a que se refere o art. 6° terão seu pagamento postergado, sobre eles incidindo os encargos financeiros dos contratos de refinanciamento, para o momento em que o serviço da dívida comprometer valor inferior ao limite.

§ 3° O limite de treze por cento estabelecido no art. 2° é aplicável somente para as dívidas refinanciadas nos termos desta Medida Provisória.

§ 4° Eventual saldo devedor resultante da aplicação do limite de comprometimento estabelecido na forma deste artigo, poderá ser refinanciado nas mesmas condições previstas nesta Medida Provisória, em até cento e vinte meses, a partir do vencimento da última prestação do contrato de refinanciamento.

§ 5° No caso previsto no § 4°, as prestações não poderão ser inferiores ao valor da última prestação do refinanciamento.

Art. 6° O montante efetivamente desembolsado pelo Município relativamente ao serviço das dívidas mencionadas nos incisos I, II, III e IV do art. 1°, vencidas entre 31 de janeiro de 1999 e a data de assinatura do contrato de refinanciamento, poderá ser deduzido das prestações calculadas com base na Tabela Price, limitada a dedução mensal a cinqüenta por cento do valor da primeira prestação.

Art. 7° Para os fins desta Medida Provisória, entende-se como RLR a receita realizada nos doze meses anteriores ao mês imediatamente anterior àquele em que ela estiver sendo apurada, observado o seguinte:

I - serão excluídas as receitas provenientes de operações de crédito, de anulação de restos a pagar, de alienação de bens, de transferências vinculadas a qualquer título, de transferências voluntárias ou doações recebidas com o fim específico de atender a despesas de capital; e

II - serão computadas as receitas oriundas do produto da arrecadação do Imposto sobre Operações Relativas à Circulação de Mercadorias e sobre Prestações de Serviços de Transportes Interestadual e Intermunicipal e de Comunicação destinado à concessão de quaisquer favores fiscais ou financeiros, inclusive na forma de empréstimos ou financiamentos, ainda que por meio de fundos, instituições financeiras ou outras entidades controladas pelo poder público, concedidas com base no referido imposto e que resulte em redução ou eliminação, direta ou indireta, do respectivo ônus.

Parágrafo único. O superávit financeiro das autarquias e fundações, excluídas as de caráter previdenciário, será considerado como receita realizada para fins de cálculo da RLR.

Art. 8° O contrato de refinanciamento de dívidas deverá prever que o Município:

I - somente poderá emitir novos títulos da dívida pública mobiliária municipal interna ou externa, após a integral liquidação da dívida objeto do refinanciamento previsto nesta Medida Provisória; e

II - somente poderá contrair novas dívidas, inclusive operações de Antecipação de Receita Orçamentária, se a dívida financeira total do Município for inferior à sua RLR anual.

Parágrafo único. Excluem-se das vedações a que se refere o inciso II:

I - a contratação de operações de crédito instituídas por programas federais, destinadas à modernização e ao aparelhamento da máquina administrativa dos Municípios;

II - Os empréstimos ou fianciamentos junto a organismos financeiros multilaterais e a instituições de fomento e cooperação ligadas a governos estrangeiros, que tenham avaliação positiva da agência financiadora, e ao Banco Nacional de

Lote: 79 Caixa: 91
PL Nº 2109/1999
451

Desenvolvimento Econômico e Social - BNDES, e à Caixa Econômica Federal - CEF, desde que contratados dentro do prazo de seis anos contados de 30 de junho de 1999 e destinados exclusivamente à complementação de programas em andamento.

** Inciso II com redação dada pela Lei nº 10.690, de 16/06/2003.*

Art. 9º O limite de comprometimento da RLR de que trata o inciso V do art. 2º será elevado em dois pontos percentuais para os Municípios que, a partir de 1º de janeiro de 2000:

I - não tenham adequado suas despesas com pessoal aos limites estabelecidos na legislação em vigor;

II - não tenham implantado contribuição previdenciária para os servidores ativos e inativos, com alíquota média de, no mínimo, onze por cento da remuneração total; e

III - não tenham limitado suas despesas com aposentados e pensionistas, na forma da legislação em vigor.

Art. 10. Somente por lei poderão ser autorizadas novas composições ou prorrogações das dívidas refinanciadas com base nesta Medida Provisória, ou, ainda, alteração a qualquer título das condições de refinanciamento ora estabelecidas.

Art. 11. A União assumirá as obrigações decorrentes desta Medida Provisória mediante emissão de títulos do Tesouro Nacional, com características a serem definidas pelo Poder Executivo.

Art. 12. A receita proveniente dos pagamentos dos refinanciamentos concedidos aos Municípios, nos termos desta Medida Provisória, será integralmente utilizada para abatimento da dívida pública de responsabilidade do Tesouro Nacional.

Art. 13. Fica o Banco do Brasil S.A. designado agente financeiro da União para o fim de celebração, acompanhamento e controle dos contratos de assunção e de refinanciamento de que trata esta Medida Provisória, cabendo ao devedor o pagamento da concernente remuneração.

Art. 14. Fica a União autorizada a realizar, por intermédio da Caixa Econômica Federal, operações de crédito com os Municípios, destinadas a programas de fortalecimento e modernização da máquina administrativa municipal, utilizando para esse fim recursos provenientes de contratos de empréstimo junto a organismos financeiros internacionais.

Art. 15. Fica facultado ao Conselho Curador do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS, na hipótese de assunção pela União de obrigações relativas a repasses do FGTS, nos termos desta Medida Provisória, autorizar os agentes financeiros a promover o retorno dos recursos repassados, nas condições originalmente estabelecidas, desde que sejam constituídas garantias suficientes.

Art. 16. Ficam convalidados os atos praticados com base na Medida Provisória nº 2.185-34, de 27 de julho de 2001.

Art. 17. Esta Medida Provisória entra em vigor na data de sua publicação.

Brasília, 24 de agosto de 2001; 180º da Independência e 113º da República.

FERNANDO HENRIQUE CARDOSO

Pedro Malan

LEI Nº 8.981, DE 20 DE JANEIRO DE 1995

Altera a Legislação Tributária Federal e dá outras providências.

.....

CAPÍTULO III
DO IMPOSTO DE RENDA DAS PESSOAS JURÍDICAS

.....

Seção II
Do Pagamento Mensal do Imposto

.....

Art. 31. A receita bruta das vendas e serviços compreende o produto da venda de bens nas operações de conta própria, o preço dos serviços prestados e o resultado auferido nas operações de conta alheia.

Parágrafo único. Na receita bruta não se incluem as vendas canceladas, os descontos incondicionais concedidos e os impostos não cumulativos cobrados destacadamente do comprador ou contratante dos quais o vendedor dos bens ou o prestador dos serviços seja mero depositário.

Lote: 79 Caixa: 91
PL Nº 2109/1999
452

Art. 32. Os ganhos de capital, demais receitas e os resultados positivos decorrentes de receitas não abrangidas pelo artigo anterior, serão acrescidos à base de cálculo determinada na forma dos artigos 28 ou 29, para efeito de incidência do imposto de renda de que trata esta Seção.

.....

.....

.....

LEI Nº 10.406, DE 10 DE JANEIRO DE 2002

Institui o Código Civil.

.....

PARTE ESPECIAL

LIVRO I
DO DIREITO DAS OBRIGAÇÕES

.....

TÍTULO II
DA TRANSMISSÃO DAS OBRIGAÇÕES

CAPÍTULO I
DA CESSÃO DE CRÉDITO

Art. 286. O credor pode ceder o seu crédito, se a isso não se opuser a natureza da obrigação, a lei, ou a convenção com o devedor; a cláusula proibitiva da cessão não poderá ser oposta ao cessionário de boa-fé, se não constar do instrumento da obrigação.

Art. 287. Salvo disposição em contrário, na cessão de um crédito abrangem-se todos os seus acessórios.

.....

TÍTULO VI
DAS VÁRIAS ESPÉCIES DE CONTRATO

.....

CAPÍTULO IX
DO DEPÓSITO

Seção I
Do Depósito Voluntário

.....

Art. 644. O depositário poderá reter o depósito até que se lhe pague a retribuição devida, o líquido valor das despesas, ou dos prejuízos a que se refere o artigo anterior, provando imediatamente esses prejuízos ou essas despesas.

Parágrafo único. Se essas dívidas, despesas ou prejuízos não forem provados suficientemente, ou forem ilíquidos, o depositário poderá exigir caução idônea do depositante ou, na falta desta, a remoção da coisa para o Depósito Público, até que se liquidem.

Art. 645. O depósito de coisas fungíveis, em que o depositário se obrigue a restituir objetos do mesmo gênero, qualidade e quantidade, regular-se-á pelo disposto acerca do mútuo.

.....

LIVRO III
DO DIREITO DAS COISAS

.....

Caixa: 91
Lote: 79
PL Nº 2109/1999
453

TÍTULO III
DA PROPRIEDADE

.....

CAPÍTULO IX
DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA

.....

Art. 1.368. O terceiro, interessado ou não, que pagar a dívida, se sub-rogará de pleno direito no crédito e na propriedade fiduciária.

TÍTULO IV
DA SUPERFÍCIE

Art. 1.369. O proprietário pode conceder a outrem o direito de construir ou de plantar em seu terreno, por tempo determinado, mediante escritura pública devidamente registrada no Cartório de Registro de Imóveis.

Parágrafoúnico. O direito de superfície não autoriza obra no subsolo, salvo se for inerente ao objeto da concessão.

.....

TÍTULO X
DO PENHOR, DA HIPOTECA E DA ANTICRESE

CAPÍTULO I
DISPOSIÇÕES GERAIS

.....

Art. 1.421. O pagamento de uma ou mais prestações da dívida não importa exoneração correspondente da garantia, ainda que esta compreenda vários bens, salvo disposição expressa no título ou na quitação.

Art. 1.422. O credor hipotecário e o pignoratício têm o direito de excutir a coisa hipotecada ou empenhada, e preferir, no pagamento, a outros credores, observada, quanto à hipoteca, a prioridade no registro.

Parágrafoúnico. Excetuam-se da regra estabelecida neste artigo as dívidas que, em virtude de outras leis, devam ser pagas precipuamente a quaisquer outros créditos.

Art. 1.423. O credor anticrético tem direito a reter em seu poder o bem, enquanto a dívida não for paga; extingue-se esse direito decorridos 15 (quinze) anos da data de sua constituição.

Art. 1.424. Os contratos de penhor, anticrese e hipoteca declararão, sob pena de não terem eficácia:

I - o valor do crédito, sua estimação ou valor máximo;

II - o prazo fixado para pagamento;

III - a taxa dos juros, se houver;

IV - o bem dado em garantia com as suas especificações.

Art. 1.425. A dívida considera-se vencida:

I - se, deteriorando-se, ou depreciando-se o bem dado em segurança, desfalcar a garantia, e o devedor, intimado, não a reforçar ou substituir;

II - se o devedor cair em insolvência ou falir;

III - se as prestações não forem pontualmente pagas, toda vez que deste modo se achar estipulado o pagamento. Neste caso, o recebimento posterior da prestação atrasada importa renúncia do credor ao seu direito de execução imediata;

IV - se perecer o bem dado em garantia, e não for substituído;

V - se se desapropriar o bem dado em garantia, hipótese na qual se depositará a parte do preço que for necessária para o pagamento integral do credor.

§ 1º Nos casos de perecimento da coisa dada em garantia, esta se sub-rogará na indenização do seguro, ou no ressarcimento do dano, em benefício do credor, a quem assistirá sobre ela preferência até seu completo reembolso.

§ 2º Nos casos dos incisos IV e V, só se vencerá a hipoteca antes do prazo estipulado se o perecimento, ou a desapropriação recair sobre o bem dado em garantia, e esta não abranger outras; subsistindo, no caso contrário, a dívida reduzida, com a respectiva garantia sobre os demais bens, não desapropriados ou destruídos.

Art. 1.426. Nas hipóteses do artigo anterior, de vencimento antecipado da dívida, não se compreendem os juros correspondentes ao tempo ainda não decorrido.

Art. 1.427. Salvo cláusula expressa, o terceiro que presta garantia real por dívida alheia não fica obrigado a substituí-la, ou reforçá-la, quando, sem culpa sua, se perca, deteriore ou desvalorize.

.....

CAPÍTULO II
DO PENHOR

.....

Seção III
Das Obrigações do Credor Pignoratício

Art. 1.435. O credor pignoratício é obrigado:

I - à custódia da coisa, como depositário, e a ressarcir ao dono a perda ou deterioração de que for culpado, podendo ser compensada na dívida, até a concorrente quantia, a importância da responsabilidade;

II - à defesa da posse da coisa empenhada e a dar ciência, ao dono dela, das circunstâncias que tornarem necessário o exercício de ação possessória;

III - a imputar o valor dos frutos, de que se apropriar (art. 1.433, inciso V) nas despesas de guarda e conservação, nos juros e no capital da obrigação garantida, sucessivamente;

IV - a restituí-la, com os respectivos frutos e acessões, uma vez paga a dívida;

V - a entregar o que sobeje do preço, quando a dívida for paga, no caso do inciso IV do art. 1.433.

Seção VI
Da Extinção do Penhor

Art. 1.436. Extingue-se o penhor:

I - extinguindo-se a obrigação;

II - perecendo a coisa;

III - renunciando o credor;

IV - confundindo-se na mesma pessoa as qualidades de credor e de dono da coisa;

V - dando-se a adjudicação judicial, a remissão ou a venda da coisa empenhada, feita pelo credor ou por ele autorizada.

§ 1º Presume-se a renúncia do credor quando consentir na venda particular do penhor sem reserva de preço, quando restituir a sua posse ao devedor, ou quando anuir à sua substituição por outra garantia.

§ 2º Operando-se a confusão tão-somente quanto à parte da dívida pignoratícia, subsistirá inteiro o penhor quanto ao resto.

Art. 1.437. Produz efeitos a extinção do penhor depois de averbado o cancelamento do registro, à vista da respectiva prova.

.....

LIVRO IV
DO DIREITO DE FAMÍLIA

.....

TÍTULO II
DO DIREITO PATRIMONIAL

SUBTÍTULO I
DO REGIME DE BENS ENTRE OS CÔNJUGES

CAPÍTULO I
DISPOSIÇÕES GERAIS

.....

Art. 1.647. Ressalvado o disposto no art. 1.648, nenhum dos cônjuges pode, sem autorização do outro, exceto no regime da separação absoluta:

I - alienar ou gravar de ônus real os bens imóveis;

II - pleitear, como autor ou réu, acerca desses bens ou direitos;

III - prestar fiança ou aval;

IV - fazer doação, não sendo remuneratória, de bens comuns, ou dos que possam integrar futura meação.

Parágrafoúnico. São válidas as doações nupciais feitas aos filhos quando casarem ou estabelecerem economia separada.

Lote: 79 Caixa: 91
PL Nº 2109/1999
454

Art. 1.648. Cabe ao juiz, nos casos do artigo antecedente, suprir a outorga, quando um dos cônjuges a denegue sem motivo justo, ou lhe seja impossível concedê-la.

.....

.....

LEI Nº 9.514, DE 20 DE NOVEMBRO DE 1997

Dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário, Institui a Alienação fiduciária de coisa Imóvel e dá outras providências.

CAPÍTULO I
DO SISTEMA DE FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO

.....

Seção III
Do Financiamento Imobiliário

.....

Art. 5º As operações de financiamento imobiliário em geral, no âmbito do SFI, serão livremente pactuadas pelas partes, observadas as seguintes condições essenciais:

I - reposição integral do valor emprestado e respectivo reajuste;

II - remuneração do capital emprestado às taxas convencionadas no contrato;

III - capitalização dos juros;

IV - contratação, pelos tomadores de financiamento, de seguros contra os riscos de morte e invalidez permanente.

§ 1º As partes poderão estabelecer os critérios do reajuste de que trata o inciso I, observada a legislação vigente.

§ 2º As operações de comercialização de imóveis, com pagamento parcelado, de arrendamento mercantil de imóveis e de financiamento imobiliário em geral, poderão ser pactuadas nas mesmas condições permitidas para as entidades autorizadas a operar no SFI, observados, quanto a eventual reajuste, os mesmos índices e a mesma periodicidade de incidência e cobrança.

§ 3º Na alienação de unidades em edificação sob o regime da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, a critério do adquirente e mediante informação obrigatória do incorporador, poderá ser contratado seguro que garanta o ressarcimento ao adquirente das quantias por este pagas, na hipótese de inadimplemento do incorporador ou construtor quanto à entrega da obra.

Seção IV
Do Certificado de Recebíveis Imobiliários

Art. 6° O Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI é título de crédito nominativo, de livre negociação, lastreado em créditos imobiliários e constitui promessa de pagamento em dinheiro.

Parágrafo único. O CRI é de emissão exclusiva das companhias securitizadoras.

Seção IV

Do Certificado do Recebíveis Imobiliários

Art. 7° O CRI terá as seguintes características:

I - nome da companhia emitente;

II - número de ordem, local e data de emissão;

III - denominação "Certificado de Recebíveis Imobiliários";

IV - forma escritural;

V - nome do titular;

VI - valor nominal;

VII - data de pagamento ou, se emitido para pagamento parcelado, discriminação dos valores e das datas de pagamento das diversas parcelas;

VIII - taxa de juros, fixa ou flutuante, e datas de sua exigibilidade, admitida a capitalização;

IX - cláusula de reajuste, observada a legislação pertinente;

X - lugar de pagamento;

XI - identificação do Termo de Securitização de Créditos que lhe tenha dado origem.

§ 1° O registro e a negociação do CRI far-se-ão por meio de sistemas centralizados de custódia e liquidação financeira de títulos privados.

§ 2° O CRI poderá ter, conforme dispuser o Termo de Securitização de Créditos, garantia flutuante, que lhe assegurará privilégio geral sobre o ativo da companhia securitizadora, mas não impedirá a negociação dos bens que compõem esse ativo.

Caixa: 91
Lote: 79
PL Nº 2109/1999
455

Seção V
Da Securitização de Créditos Imobiliários

Art. 8° A securitização de créditos imobiliários é a operação pela qual tais créditos são expressamente vinculados à emissão de uma série de títulos de crédito, mediante Termo de Securitização de Créditos, lavrado por uma companhia securitizadora, do qual constarão os seguintes elementos:

I - a identificação do devedor e o valor nominal de cada crédito que lastreie a emissão, com a individuação do imóvel a que esteja vinculado e indicação do Cartório de Registro de Imóveis em que esteja registrado e respectiva matrícula, bem como o número do registro do ato pelo qual o crédito foi cedido;

II - a identificação dos títulos emitidos,

III - a constituição de outras garantias de resgate dos títulos da série emitida, se for o caso.

Parágrafo único. Será permitida a securitização de créditos oriundos da alienação de unidades em edificação sob regime de incorporação nos moldes da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964.

Seção VI
Do Regime Fiduciário

Art. 9º A companhia securitizadora poderá instituir regime fiduciário sobre créditos imobiliários, a fim de lastrear a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, sendo agente fiduciário uma instituição financeira ou companhia autorizada para esse fim pelo BACEN e beneficiários os adquirentes dos títulos lastreados nos recebíveis objeto desse regime.

Art. 10. O regime fiduciário será instituído mediante declaração unilateral da companhia securitizadora no contexto do Termo de Securitização de Créditos, que, além de conter os elementos de que trata o art. 8º, submeter-se-á às seguintes condições:

I - a constituição do regime fiduciário sobre os créditos que lastreiem a emissão;

II - a constituição de patrimônio separado, integrado pela totalidade dos créditos submetidos ao regime fiduciário que lastreiem a emissão;

III - a afetação dos créditos como lastro da emissão da respectiva série de títulos;

IV - a nomeação do agente fiduciário, com a definição de seus deveres, responsabilidades e remuneração, bem como as hipóteses, condições e forma de sua destituição ou substituição e as demais condições de sua atuação;

V - a forma de liquidação do patrimônio separado.

Parágrafo único. O Termo de Securitização de Créditos, em que seja instituído o regime fiduciário, será averbado nos Registros de Imóveis em que estejam matriculados os respectivos imóveis.

Art. 11. Os créditos objeto do regime fiduciário:

I - constituem patrimônio separado, que não se confunde com o da companhia securitizadora;

II - manter-se-ão apartados do patrimônio da companhia securitizadora até que se complete o resgate de todos os títulos da série a que estejam afetados;

III - destinam-se exclusivamente à liquidação dos títulos a que estiverem afetados, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e de obrigações fiscais;

IV - estão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da companhia securitizadora;

V - não são passíveis de constituição de garantias ou de excussão por quaisquer dos credores da companhia securitizadora, por mais privilegiados que sejam;

VI - só responderão pelas obrigações inerentes aos títulos a ele afetados.

§ 1º No Termo de Securitização de Créditos, poderá ser conferido aos beneficiários e demais credores do patrimônio separado, se este se tornar insuficiente, o direito de haverem seus créditos contra o patrimônio da companhia securitizadora.

Lote: 79 Caixa: 91
PL Nº 2109/1999
456

§ 2º Uma vez assegurado o direito de que trata o parágrafo anterior,a companhia securitizadora, sempre que se verificar insuficiência do patrimônio separado, promoverá a respectiva recomposição, mediante aditivo ao Termo de Securitização de Créditos, nele incluindo outros créditos imobiliários, com observância dos requisitos previstos nesta seção.

§ 3º A realização dos direitos dos beneficiários limitar-se-á aos créditos imobiliários integrantes do patrimônio separado, salvo se tiverem sido constituídas garantias adicionais por terceiros.

Art. 12. Instituído o regime fiduciário, incumbirá à companhia securitizadora administrar cada patrimônio separado, manter registros contábeis independentes em relação a cada um deles e elaborar e publicar as respectivas demonstrações financeiras.

Parágrafo único. A totalidade do patrimônio da companhia securitizadora responderá pelos prejuízos que esta causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do patrimônio separado.

Art. 13. Ao agente fiduciário são conferidos poderes gerais de representação da comunhão dos beneficiários, inclusive os de receber e dar quitação, incumbindo-lhe:

I - zelar pela proteção dos direitos e interesses dos beneficiários, acompanhando a atuação da companhia securitizadora na administração do patrimônio separado;

II - adotar as medidas judicias ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos beneficiários, bem como à realização dos créditos afetados ao patrimônio separado, caso a companhia securitizadora não o faça;

III - exercer, na hipótese de insolvência da companhia securitizadora, a administração do patrimônio separado;

IV - promover, na forma em que dispuser o Termo de Securitização de Créditos, a liquidação do patrimônio separado;

V - executar os demais encargos que lhe forem atribuídos no Termo de Securitização de Créditos.

§ 1º O agente fiduciário responderá pelos prejuízos que causar por descumprimento de disposiçao legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária.

§ 2º Aplicam-se ao agente fiduciário os mesmos requisitos e incompatibilidades impostos pelo art. 66 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976.

Art. 14. A insuficiência dos bens do patrimônio separado não dará causa à declaração de sua quebra, cabendo, nessa hipótese, ao agente fiduciário convocar assembléia geral dos beneficiários para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do patrimônio separado.

§ 1º Na hipótese de que trata este artigo, a assembléia geral estará legitimada a adotar qualquer medida pertinente à administração ou liquidação do patrimônio separado, inclusive a transferência dos bens e direitos dele integrantes para outra entidade que opere no SFI, a forma de liquidação do patrimônio e a nomeação do liquidante.

§ 2º A assembléia geral, convocada mediante edital publicado por três vezes, com antecedência de vinte dias, em jornal de grande circulação na praça em que tiver sido feita a emissão dos títulos, instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de beneficiários que representem, pelo menos, dois terços do valor global dos títulos e, em segunda convocação, com qualquer número, sendo válidas as deliberações tomadas pela maioria absoluta desse capital.

Art. 15. No caso de insolvência da companhia securitizadora, o agente fiduciário assumirá imediatamente a custódia e administração dos créditos imobiliários integrantes do patrimônio separado e convocará a assembléia geral dos beneficiários para deliberar sobre a forma de administração, observados os requisitos estabelecidos no § 2º do art. 14.

Parágrafo único. A insolvência da companhia securitizadora não afetará os patrimônios separados que tenha constituído.

Art. 16. Extinguir-se-á o regime fiduciário de que trata esta seção pelo implemento das condições a que esteja submetido, na conformidade do Termo de Securitização de Créditos que o tenha instituído.

§ 1º Uma vez satisfeitos os créditos dos beneficiários e extinto o regime fiduciário, o Agente Fiduciário fornecerá, no prazo de três dias úteis, à companhia securitizadora, termo de quitação, que servirá para baixa, nos competentes Registros de Imóveis, da averbação que tenha instituído o regime fiduciário.

§ 2º A baixa de que trata o parágrafo anterior importará na reintegração ao patrimônio comum da companhia securitizadora dos recebíveis imobiliários que sobejarem.

Seção VII
Das Garantias

Art. 17. As operações de financiamento imobiliário em geral poderão ser garantidas por:

I - hipoteca;

II - cessão fiduciária de direitos creditórios decorrentes de contratos de alienação de imóveis;

III - caução de direitos creditórios ou aquisitivos decorrentes de contratos de venda ou promessa de venda de imóveis;

IV - alienação fiduciária de coisa imóvel.

§ 1º As garantias a que se referem os incisos II, III e IV deste artigo constituem direito real sobre os respectivos objetos.

§ 2º Aplicam-se à caução dos direitos creditórios a que se refere o inciso III deste artigo as disposições dos arts. 789 a 795 do Código Civil.

§ 3º As operações do SFI que envolvam locação poderão ser garantidas suplementarmente por anticrese.

.....

CAPÍTULO II
DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE COISA IMÓVEL

Art. 22. A alienação fiduciária regulada por esta Lei é o negócio jurídico pelo qual o devedor, ou fiduciante, com o escopo de garantia, contrata a transferência ao credor, ou fiduciário, da propriedade resolúvel de coisa imóvel.

Parágrafo único. A alienação fiduciária poderá ser contratada por pessoa física ou jurídica, podendo ter como objeto imóvel concluído ou em construção, não sendo privativa das entidades que operam no SFI.

Art. 23. Constitui-se a propriedade fiduciária de coisa imóvel mediante registro, no competente Registro de Imóveis, do contrato que lhe serve de título.

Parágrafo único. Com a constituição da propriedade fiduciária, dá-se o desdobramento da posse, tornando-se o fiduciante possuidor direto e o fiduciário possuidor indireto da coisa imóvel.

Art. 24. O contrato que serve de título ao negócio fiduciário conterá:

I - o valor do principal da dívida;

II - o prazo e as condições de reposição do empréstimo ou do crédito do fiduciário;

III - a taxa de juros e os encargos incidentes;

IV - a cláusula de constituição da propriedade fiduciária, com a descrição do imóvel objeto da alienação fiduciária e a indicação do título e modo de aquisição;

V - a cláusula assegurando ao fiduciante, enquanto adimplente, a livre utilização, por sua conta e risco, do imóvel objeto da alienação fiduciária;

VI - a indicação, para efeito de venda em público leilão, do valor do imóvel e dos critérios para a respectiva revisão;

VII - a cláusula dispondo sobre os procedimentos de que trata o art. 27.

Art. 25. Com o pagamento da dívida e seus encargos, resolve-se, nos termos deste artigo, a propriedade fiduciária do imóvel.

§ 1º No prazo de trinta dias, a contar da data de liquidação da dívida, o fiduciário fornecerá o respectivo termo de quitação ao fiduciante, sob pena de multa em favor deste, equivalente a meio por cento ao mês, ou fração, sobre o valor do contrato.

§ 2º À vista do termo de quitação de que trata o parágrafo anterior, o oficial do competente Registro de Imóveis efetuará o cancelamento do registro da propriedade fiduciária.

Art. 26. Vencida e não paga, no todo ou em parte, a dívida e constituído em mora o fiduciante, consolidar-se-á, nos termos deste artigo, a propriedade do imóvel em nome do fiduciário.

§ 1º Para os fins do disposto neste artigo, o fiduciante, ou seu representante legal ou procurador regularmente constituído, será intimado, a requerimento do fiduciário, pelo oficial do competente Registro de Imóveis, a satisfazer, no prazo de quinze dias, a prestação vencida e as que se vencerem até a data do pagamento, os juros convencionais, as penalidades e os demais encargos contratuais, os encargos legais, inclusive tributos, as contribuições condominiais imputáveis ao imóvel, além das despesas de cobrança e de intimação.

Lote: 79 Caixa: 91
PL Nº 2109/1999
457

§ 2º O contrato definirá o prazo de carência após o qual será expedida a intimação.

§ 3º A intimação far-se-á pessoalmente ao fiduciante, ou ao seu representante legal ou ao procurador regularmente constituído, podendo ser promovida, por solicitação do oficial do Registro de Imóveis, por oficial de Registro de Títulos e Documentos da comarca da situação do imóvel ou do domicílio de quem deva recebê-la, ou pelo correio, com aviso de recebimento.

§ 4º Quando o fiduciante, ou seu representante legal ou procurador regularmente constituído se encontrar em outro local, incerto e não sabido, o oficial certificará o fato, cabendo, então, ao oficial do competente Registro de Imóveis promover a intimação por edital, publicado por três dias, pelo menos, em um dos jornais de maior circulação local ou noutro de comarca de fácil acesso, se no local não houver imprensa diária.

§ 5º Purgada a mora no Registro de Imóveis, convalescerá o contrato de alienação fiduciária.

§ 6º O oficial do Registro de Imóveis, nos três dias seguintes à purgação da mora, entregará ao fiduciário as importâncias recebidas, deduzidas as despesas de cobrança e de intimação.

§ 7º Decorrido o prazo de que trata o § 1º, sem a purgação da mora, o oficial do competente Registro de Imóveis, certificando esse fato, promoverá, à vista da prova do pagamento, pelo fiduciário, do imposto de transmissão inter vivos, o registro, na matrícula do imóvel, da consolidação da propriedade em nome do fiduciário.

Art. 27. Uma vez consolidada a propriedade em seu nome, o fiduciário, no prazo de trinta dias, contados da data do registro de que trata o § 7º do artigo anterior, promoverá público leilão para a alienação do imóvel.

§ 1º Se, no primeiro público leilão, o maior lance oferecido for inferior ao valor do imóvel, estipulado na forma do inciso VI do art. 24, será realizado o segundo leilão, nos quinze dias seguintes.

§ 2º No segundo leilão, será aceito o maior lance oferecido, desde que igual ou superior ao valor da dívida, das despesas, dos prêmios de seguro, dos encargos legais, inclusive tributos, e das contribuições condominiais.

§ 3º Para os fins do disposto neste artigo, entende-se por:

I - dívida: o saldo devedor da operação de alienação fiduciária, na data do leilão, nele incluídos os juros convencionais, as penalidades e os demais encargos contratuais;

II - despesas: a soma das importâncias correspondentes aos encargos e custas de intimação e as necessárias à realização do público leilão, nestas compreendidas as relativas aos anúncios e à comissão do leiloeiro.

§ 4º Nos cinco dias que se seguirem à venda do imóvel no leilão, o credor entregará ao devedor a importância que sobejar, considerando-se nela compreendido o valor da indenização de benfeitorias, depois de deduzidos os valores da dívida e das despesas e encargos de que tratam os §§ 2º e 3º, fato esse que importará em recíproca quitação, não se aplicando o disposto na parte final do art. 516 do Código Civil.

§ 5º Se, no segundo leilão, o maior lance oferecido não for igual ou superior ao valor referido no § 2º, considerar-se-á extinta a dívida e exonerado o credor da obrigação de que trata o § 4º.

§ 6º Na hipótese de que trata o parágrafo anterior, o credor, no prazo de cinco dias a contar da data do segundo leilão, dará ao devedor quitação da dívida, mediante termo próprio.

Art. 28. A cessão do crédito objeto da alienação fiduciária implicará a transferência, ao cessionário, de todos os direitos e obrigações inerentes à propriedade fiduciária em garantia.

.....

CAPÍTULO III
DISPOSIÇÕES GERAIS E FINAIS

.....

Art. 37. Às operações de arrendamento mercantil de imóveis não se aplica a legislação pertinente à locação de imóveis residenciais, não residenciais ou comerciais.

Art. 38. Os contratos resultantes da aplicação desta Lei, quando celebrados com pessoa física, beneficiária final da operação, poderão ser formalizados por instrumento particular, não se lhe aplicando a norma do art. 134, II, do Código Civil.

Caixa: 91
Lote: 79
PL Nº 2109/1999
458

Art. 39. Às operaçoes de financiamento imobiliário em geral a que se refere esta Lei:

I - não se aplicam as disposições da Lei nº 4.380 de 21 de agosto de 1964, e as demais disposições legais referentes ao Sistema Financeiro da Habitação - SFH;

II - aplicam-se as disposições dos arts. 29 a 41 do Decreto-lei nº 70, de 21 de novembro de 1966.

***Vide Medida Provisória nº 2.223, de 04 de setembro de 2001.**

.....

.....

MEDIDA PROVISÓRIA Nº 2.223, DE 4 DE SETEMBRO DE 2001

Dispõe sobre a Letra de Crédito Imobiliário, a Cédula de Crédito Imobiliário e dá outras providências.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA, no uso da atribuição que lhe confere o art. 62 da Constituição, adota a seguinte Medida Provisória, com força de lei:

CAPÍTULO I
DA LETRA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO

Art. 1º Os bancos comerciais, os bancos múltiplos com carteira de crédito imobiliário, a Caixa Econômica Federal, as sociedades de crédito imobiliário, as associações

de poupança e empréstimo, as companhias hipotecárias e demais espécies de instituições que, para as operações a que se refere este artigo, venham a ser expressamente autorizadas pelo Banco Central do Brasil, poderao emitir, independentemente de tradição efetiva, Letra de Crédito Imobiliário (LCI), lastreada por créditos imobiliários garantidos por hipoteca ou por alienação fiduciária de coisa imóvel, conferindo aos seus tomadores direito de crédito pelo valor nominal, juros e, se for o caso, atualização monetária nelas estipulados.

§ 1º A LCI será emitida sob a forma nominativa, podendo ser transferível mediante endosso em preto, e conterá.

I - o nome da instituição emitente e as assinaturas de seus representantes;

II - o número de ordem, o local e a data de emissão;

III - a denominação "Letra de Crédito Imobiliário";

IV - o valor nominal e a data de vencimento;

V - a forma, a periodicidade e o local de pagamento do principal, dos juros e, se for o caso, da atualização monetária;

VI - os juros, fixos ou flutuantes, que poderão ser renegociáveis, a critério das partes;

VII - a identificação dos créditos caucionados e seu valor;

VIII - o nome do titular;

IX - cláusula à ordem, se endossável.

§ 2º A critério do credor, poderá ser dispensada a emissão de certificado, devendo a LCI sob a forma escritural ser registrada em sistemas de registro e liquidação financeira de títulos privados autorizados pelo Banco Central do Brasil.

Art. 2º A LCI poderá ser atualizada mensalmente por índice de preços, desde que emitida com prazo mínimo de trinta e seis meses.

Parágrafo único. É vedado o pagamento dos valores relativos à atualização monetária apropriados desde a emissão, quando ocorrer o resgate antecipado, total ou parcial, em prazo inferior ao estabelecido neste artigo, da LCI emitida com previsão de atualização mensal por índice de preços.

Art. 3º A LCI poderá contar com garantia fidejussória adicional de instituição financeira.

Art. 4º A LCI poderá ser garantida por um ou mais créditos imobiliários, mas a soma do principal das LCI emitidas não poderá exceder o valor total dos créditos imobiliários em poder da instituição emitente.

§ 1º A LCI não poderá ter prazo de vencimento superior ao prazo de quaisquer dos créditos imobiliários que lhe servem de lastro.

§ 2º O crédito imobiliário caucionado poderá ser substituído por outro crédito da mesma natureza por iniciativa do emitente da LCI, nos casos de liquidação ou vencimento antecipados do crédito, ou por solicitação justificada do credor da letra.

Art. 5º O endossante da LCI responderá pela veracidade do título, mas contra ele não será admitido direito de cobrança regressiva.

Art. 6º O Banco Central do Brasil poderá estabelecer o prazo mínimo e outras condições para emissão e resgate de LCI, observado o disposto no art. 2º desta Medida Provisória.

Lote: 79 Caixa: 91
PL Nº 2109/1999
459

CAPÍTULO II
DA CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO

Art. 7º É instituída a Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) para representar créditos imobiliários.

§ 1º A CCI será emitida pelo credor do crédito imobiliário e poderá ser integral, quando representar a totalidade do crédito, ou fracionária, quando representar parte dele, não podendo a soma das CCI fracionárias emitidas em relação a cada crédito exceder o valor total do crédito que elas representam.

§ 2º As CCI fracionárias poderão ser emitidas simultaneamente ou não, a qualquer momento antes do vencimento do crédito que elas representam.

§ 3º A CCI poderá ser emitida com ou sem garantia, real ou fidejussória, sob a forma escritural ou cartular.

§ 4º A emissão da CCI sob a forma escritural far-se-á mediante escritura pública ou instrumento particular, devendo esse instrumento permanecer custodiado em instituição financeira e registrado em sistemas de registro e liquidação financeira de títulos privados autorizados pelo Banco Central do Brasil.

§ 5º Sendo o crédito imobiliário garantido por direito real, a emissão da CCI será averbada no Registro de Imóveis da situação do imóvel, na respectiva matrícula, devendo dela constar, exclusivamente, o número, a série e a instituição custodiante.

§ 6º A averbação da emissão da CCI e o registro da garantia do crédito respectivo, quando solicitados simultaneamente, serão considerados como ato único para efeito de cobrança de emolumentos.

§ 7º A constrição judicial que recaia sobre crédito representado por CCI será efetuada nos registros da instituição custodiante ou mediante apreensão da respectiva cártula.

§ 8º O credor da CCI deverá ser imediatamente intimado de constrição judicial que recaia sobre a garantia real do crédito imobiliário representado por aquele título.

§ 9º No caso de CCI emitida sob a forma escritural, caberá à instituição custodiante identificar o credor, para o fim da intimação prevista no § 8º deste artigo.

Art. 8º A CCI deverá conter:

I - a denominação "Cédula de Crédito Imobiliário", quando emitida cartularmente;

II - o nome, a qualificação e o endereço do credor e do devedor e, no caso de emissão escritural, também o do custodiante;

III - a identificação do imóvel objeto do crédito imobiliário, com a indicação da respectiva matrícula no Registro de Imóveis competente e do registro da constituição da garantia, se for o caso;

IV - a modalidade da garantia, se for o caso;

V - o número e a série da cédula;

VI - o valor do crédito que representa;

VII - a condição de integral ou fracionária e, nessa última hipótese, também a indicação da fração que representa;

VIII - o prazo, a data de vencimento, o valor da prestação total, nela incluída as parcelas de amortização e juros, as taxas, seguros e demais encargos contratuais de responsabilidade do devedor, a forma de reajuste e o valor das multas previstas contratualmente, com a indicação do local de pagamento;

IX - o local e a data da emissão;

X - a assinatura do credor, quando emitida cartularmente;

XI - a autenticação pelo Oficial do Registro de Imóveis competente, no caso de contar com garantia real;

XII - cláusula à ordem, se endossável.

Art. 9º A CCI é título executivo extrajudicial, exigível pelo valor apurado de acordo com as cláusulas e condições pactuadas no contrato que lhe deu origem.

Parágrafo único. O crédito representado pela CCI será exigível mediante ação de execução, ressalvadas as hipóteses em que a lei determine procedimento especial, judicial ou extrajudicial para satisfação do crédito e realização da garantia.

Art. 10. A emissão e a negociação de CCI independe de autorização do devedor do crédito imobiliário que ela representa.

Art. 11. A cessão do crédito representado por CCI poderá ser feita por meio de sistemas de registro e de liquidação financeira de títulos privados autorizados pelo Banco Central do Brasil.

§ 1º A cessão do crédito representado por CCI implica automática transmissão das respectivas garantias ao cessionário, sub-rogando-o em todos os direitos representados pela cédula, ficando o cessionário, no caso de contrato de alienação fiduciária, investido na propriedade fiduciária.

§ 2º A cessão de crédito garantido por direito real, quando representado por CCI emitida sob a forma escritural, está dispensada de averbação no Registro de Imóveis, aplicando-se, no que esta Medida Provisória não contrarie, o disposto nos arts. 1.065 e seguintes do Código Civil.

Art. 12. A CCI, objeto de securitização nos termos da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, será identificada no respectivo Termo de Securitização de Créditos, mediante indicação do seu valor, número, série e instituição custodiante, dispensada a enunciação das informações já constantes da Cédula ou do seu registro na instituição custodiante.

Parágrafo único. O regime fiduciário de que trata a Seção VI da Lei nº 9.514, de 1997, no caso de emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários lastreados em créditos representados por CCI, será registrado na instituição custodiante, mencionando o patrimônio separado a que estão afetadas, não se aplicando o disposto no parágrafo único do art. 10 da mencionada Lei.

Art. 13. O resgate da dívida representada pela CCI prova-se com a declaração de quitação, emitida pelo credor, ou, na falta desta, por outros meios admitidos em direito.

Art. 14. É vedada a averbação da emissão de CCI com garantia real quando houver prenotação ou registro de qualquer outro ônus real sobre os direitos imobiliários respectivos, inclusive penhora ou averbação de qualquer mandado ou ação judicial.

CAPÍTULO III
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 15. Nos contratos de comercialização de imóveis, de financiamento imobiliário em geral e nos de arrendamento mercantil de imóveis, bem como nos títulos e valores mobiliários por eles originados, com prazo mínimo de trinta e seis meses, é admitida estipulação de cláusula de reajuste, com periodicidade mensal, por índices de preços setoriais ou gerais ou pelo índice de remuneração básica dos depósitos de poupança.

§ 1º É vedado o pagamento dos valores relativos à atualização monetária apropriados nos títulos e valores mobiliários, quando ocorrer o resgate antecipado, total ou parcial, em prazo inferior ao estabelecido no **caput** deste artigo.

§ 2º Os títulos e valores mobiliários a que se refere o **caput** deste artigo serão cancelados pelo emitente na hipótese de resgate antecipado em que o prazo a decorrer for inferior a trinta e seis meses.

§ 3º Não se aplica o disposto no § 1º deste artigo, no caso de quitação ou vencimento antecipados dos créditos imobiliários que lastreiem ou tenham originado a emissão dos títulos e valores mobiliários a que se refere o **caput** deste artigo.

Art. 16. São nulos de pleno direito quaisquer expedientes que, de forma direta ou indireta, resultem em efeitos equivalentes à redução do prazo mínimo de que trata o **caput** do art. 15.

Parágrafo único. O Conselho Monetário Nacional poderá disciplinar o disposto neste artigo.

Art. 17. Fica vedada a celebração de contratos com cláusula de equivalência salarial ou de comprometimento de renda, bem como a inclusão de cláusulas desta espécie em contratos já firmados, mantidas, para os contratos firmados até a data de entrada em vigor desta Medida Provisória, as disposições anteriormente vigentes.

Art. 18. No caso do não-pagamento tempestivo, pelo devedor, dos tributos e das taxas condominiais incidentes sobre o imóvel objeto do crédito imobiliário respectivo, bem como das parcelas mensais incontroversas de encargos estabelecidos no respectivo contrato e de quaisquer outros encargos que a lei imponha ao proprietário ou ao ocupante de imóvel, poderá o juiz, a requerimento do credor, determinar a cassação de medida liminar, de medida cautelar ou de antecipação dos efeitos da tutela que tenha interferido na eficácia de cláusulas do contrato de crédito imobiliário correspondente ou suspendido encargos dele decorrentes.

Art. 19. Sem prejuízo das disposições do Código Civil, as obrigações em geral também poderão ser garantidas, inclusive por terceiros, por cessão fiduciária de direitos creditórios decorrentes de contratos de alienação de imóveis, por caução de direitos creditórios ou aquisitivos decorrentes de contratos de venda ou promessa de venda de imóveis e por alienação fiduciária de coisa imóvel.

Art. 20. Uma vez protocolizados todos os documentos necessários à averbação ou ao registro dos atos e dos títulos a que se referem esta Medida Provisória e a Lei nº 9.514, de 1997, o oficial de Registro de Imóveis procederá ao registro ou à averbação, dentro do prazo de quinze dias.

Caixa: 91
Lote: 79
PL Nº 2109/1999
460

Art. 21. O inciso II do art. 167 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, passa a vigorar acrescido do seguinte item:

"21) da cessão de crédito imobiliário." (NR)

Art. 22. O art. 9o da Lei no 8.036, de 11 de maio de 1990, passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 9º As aplicações com recursos do FGTS poderão ser realizadas diretamente pela Caixa Econômica Federal e pelos demais órgãos integrantes do Sistema Financeiro da Habitação - SFH, exclusivamente segundo critérios fixados pelo Conselho Curador do FGTS, em operações que preencham os seguintes requisitos:

....." (NR)

Art. 23. O art. 32 da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 32. .....

Parágrafo único. Nos contratos firmados a partir de 1º de outubro de 2001, o direito de preferência de que trata este artigo não alcançará também os casos de constituição da propriedade fiduciária e de perda da propriedade ou venda por quaisquer formas de realização de garantia, inclusive mediante leilão extrajudicial, devendo essa condição constar expressamente em cláusula contratual específica, destacando-se das demais por sua apresentação gráfica (NR)."

Art. 24. A Lei nº 9.514, de 1997, passa a vigorar com as seguintes alterações:

"Art. 5º .....

.....

§ 2º As operações de comercialização de imóveis, com pagamento parcelado, de arrendamento mercantil de imóveis e de financiamento imobiliário em geral, poderão ser pactuadas nas mesmas condições permitidas para as entidades autorizadas a operar no SFI." (NR)

"Art. 8º .....

I - a identificação do devedor e o valor nominal de cada crédito que lastreie a emissão, com a individuação do imóvel a que esteja vinculado e a indicação do Cartório de Registro de Imóveis em que esteja registrado e respectiva matrícula, bem como a indicação do ato pelo qual o crédito foi cedido;

....." (NR)

"Art. 16. .....

.....

§ 3º Os emolumentos devidos aos Cartórios de Registros de Imóveis para cancelamento do regime fiduciário e das garantias reais existentes serão cobrados como ato único." (NR)

"Art. 22. .....

Lote: 79 Caixa: 91
PL Nº 2109/1999
462

§ 1º A transferência da ação escritural opera-se pelo lançamento efetuado pela instituição depositária em seus livros, a débito da conta de ações do alienante e a crédito da conta de ações do adquirente, à vista de ordem escrita do alienante, ou de autorização ou ordem judicial, em documento hábil que ficará em poder da instituição.

§ 2º A instituição depositária fornecerá ao acionista extrato da conta de depósito das ações escriturais, sempre que solicitado, ao término de todo mês em que for movimentada e, ainda que não haja movimentação, ao menos uma vez por ano.

§ 3º O estatuto pode autorizar a instituição depositária a cobrar do acionista o *custo do serviço de transferência da propriedade das ações escriturais, observados os limites* máximos fixados pela Comissão de Valores Mobiliários.

- Limitações à Circulação

Art. 36. O estatuto da companhia fechada pode impor limitações à circulação das ações nominativas, contanto que regule minuciosamente tais limitações e não impeça a negociação, nem sujeite o acionista ao arbítrio dos órgãos de administração da companhia ou da maioria dos acionistas.

Parágrafo único. A limitação à circulação criada por alteração estatutária somente se aplicará às ações cujos titulares com ela expressamente concordarem, mediante pedido de averbação no livro de "Registro de Ações Nominativas".

.....

.....

DECRETO Nº 21.499, DE 9 DE JUNHO DE 1932

Cria a Caixa de Mobilização Bancária.

.....

Art. 5º As operações da Caixa serão garantidas:

a) pela caução de notas promissórias, letras de câmbio, ações, debêntures, créditos hipotecários e pignoratícios, contratos de contas correntes devedoras vencidos ou novatos, com saldo devidamente reconhecido, e títulos de dívida pública federal, estadual e municipal;

b) por hipoteca legal, independente de especialização, que este decreto concede à Caixa sobre os imóveis pertencentes aos bancos creditados e por eles destinados à instalação de suas sedes e filiais;

c) por hipoteca convencional de imóveis pertencentes aos bancos e destinados a venda.

§ 1º Os títulos, documentos e valores dados em caução considerar-se-ão transferidos, por tradição simbólica, à posse da Caixa, desde que estejam relacionados e descritos em termo de tradição lavrado em instrumento avulso assinado pelas partes e copiado em copiador especial para esse fim aberto e rubricado, nos termos do art. 12.

** § 1º com redação dada pelo Decreto nº 21.928, de 10/10/1932.*

§ 2° A Caixa poderá deixar os títulos e documentos caucionados entregues, para cobrança, aos bancos creditados, que em conseqüência responderão perante ela como comissários e fiéis depositários.

§ 3° Fica assegurado à Caixa o direito de verificar, por qualquer forma, na contabilidade do banco creditado, sempre que julgar conveniente, a exatidão das declarações por ele feitas.

§ 4° A Caixa, quando entender necessário, poderá exigir a entrega dos títulos caucionados e quando recusada, mediante simples petição acompanhada de certidão do termo de tradição, promover judicialmente a sua apreensão total ou parcial.

§ 5° Serão somente aceitos em caução os títulos de operações já realizadas na data deste decreto, ou que as substituam, em virtude de composições posteriores com os devedores.

§ 6° As dívidas de Governos da União, Estados e municípios aos bancos não podem servir de objeto a operações da Caixa.

§ 7° A hipoteca legal, criada na letra b do art. 5° só prevalecerá quando mencionada no contrato, expressamente.

Art. 6° A Caixa terá vida autônoma e contabilidade própria e será administrada pelo diretor da Carteira de Redescontos, sob a superintendência do Governo, representado pelo presidente do Banco do Brasil, assistido por um Conselho Administrativo de três membros, nomeados pelo ministro da Fazenda.

§ 1° Compete ao diretor a representação judicial ou extrajudicial da Caixa.

§ 2° Em seus impedimentos, o presidente do Banco do Brasil será substituído de acordo com os estatutos deste; e o diretor da Carteira de Redescontos, pelo diretor do Banco do Brasil que for designado pelo ministro da Fazenda.

.....

.....

DECRETO Nº 21.928, DE 10 DE OUTUBRO DE 1932

(Revogado pelo Decreto nº 3.329, de 6 de janeiro de 2000)

Modifica disposições do decreto n. 21.499, de 9 junho último, e dá outras providências

O Chefe do Governo Provisório da República dos Estados Unidos do Brasil

DECRETA:

Art. 1° Fica substituido pelo seguinte o § 1° do art. 5° do decreto n. 21.499, de 9 de junho de 1932: Os títulos, documentos e valores dados em caução considerar-se-ão transferidos, por tradição simbólica, à posse da Caixa, desde que estejam relacionados e

descritos em termo de tradição lavrado em instrumento avulso assinado pelas partes e copiado em copiador especial para esse fim aberto e rubricado, nos termos do art. 12.

Art. 2º Revogam-se as disposições em contrário.
Rio de Janeiro, 10 de outubro de 1932, 111º da Independência e 44º da República.

GETULIO VARGAS.
Oswaldo Aranha.

DECRETO Nº 3.329, DE 6 DE JANEIRO DE 2000

Reconhece a nulidade do ato que menciona.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA , no uso da atribuição que lhe confere o art. 84, inciso IV, da Constituição,

DECRETA:

Art 1º Fica reconhecida a nulidade do art. 4º do Decreto de 25 de abril de 1991, na parte em que revogou os decretos nº s 21.499, de 9 de junho de 1932, 21.928, de 10 de outubro de 1932, e 24.778, 14 de julho de 1934.

Art 2º Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação.
Brasília, 6 de janeiro de 2000; 179º da Independência e 112º da República.

FERNANDO HENRIQUE CARDOSO
Pedro Parente

LEI N. 4.728, DE 14 DE JULHO DE 1965

Disciplina o Mercado de Capitais e Estabelece Medidas para o seu Desenvolvimento.

.....

Seção XIV
Alienação Fiduciária em Garantia

Art. 66. A alienação fiduciária em garantia transfere ao credor o domínio resolúvel e a posse indireta da coisa móvel alienada, independentemente da tradição efetiva

Lote: 79 Caixa: 91
PL Nº 2109/1999
463

do bem, tornando-se o alienante ou devedor em possuidor direto e depositário com todas as responsabilidades e encargos que lhe incumbem de acordo com a lei civil e penal.

* *Artigo com redação determinada pelo Decreto-lei nº 911, de 1º de outubro de 1969.*

§ 1º A alienação fiduciária somente se prova por escrito e seu instrumento, público ou particular, qualquer que seja o seu valor, será obrigatoriamente arquivado, por cópia ou microfilme, no Registro de Títulos e Documentos do domicílio do credor, sob pena de não valer contra terceiros, e conterá, além de outros dados, os seguintes:

a) o total da dívida ou sua estimativa;

b) o local e a data do pagamento;

c) a taxa de juros, as comissões cuja cobrança for permitida e, eventualmente, a cláusula penal e a estipulação de correção monetária, com indicação dos índices aplicáveis;

d) a descrição do bem objeto da alienação fiduciária e os elementos indispensáveis à sua identificação.

* *§ 1º com redação determinada pelo Decreto-lei nº 911, de 1º de outubro de 1969.*

§ 2º Se, na data do instrumento de alienação fiduciária, o devedor ainda não for proprietário da coisa objeto do contrato, o domínio fiduciário desta se transferirá ao credor no momento da aquisição da propriedade pelo devedor, independentemente de qualquer formalidade posterior.

* *§ 2º com redação determinada pelo Decreto-lei nº 911, de 1º de outubro de 1969.*

§ 3º Se a coisa alienada em garantia não se identifica por números, marcas e sinais indicados no instrumento de alienação fiduciária, cabe ao proprietário fiduciário o ônus da prova, contra terceiros, da identidade dos bens do seu domínio que se encontram em poder do devedor.

* *§ 3º com redação determinada pelo Decreto-lei nº 911, de 1º de outubro de 1969.*

§ 4º No caso de inadimplemento da obrigação garantida, o proprietário fiduciário pode vender a coisa a terceiros e aplicar o preço da venda no pagamento do seu crédito e das despesas decorrentes da cobrança, entregando ao devedor o saldo porventura apurado, se houver.

* *§ 4º com redação determinada pelo Decreto-lei nº 911, de 1º de outubro de 1969.*

§ 5º Se o preço da venda da coisa não bastar para pagar o crédito do proprietário fiduciário e despesas, na forma do parágrafo anterior, o devedor continuará pessoalmente obrigado a pagar o saldo devedor apurado.

* *§ 5º com redação determinada pelo Decreto-lei nº 911, de 1º de outubro de 1969.*

§ 6º É nula a cláusula que autoriza o proprietário fiduciário a ficar com a coisa alienada em garantia, se a dívida não for paga no seu vencimento.

* *§ 6º com redação determinada pelo Decreto-lei nº 911, de 1º de outubro de 1969.*

§ 7º Aplica-se à alienação fiduciária em garantia o disposto nos artigos 758, 762, 763 e 802 do Código Civil, no que couber.

* *§ 7º com redação determinada pelo Decreto-lei nº 911, de 1º de outubro de 1969.*

§ 8º O devedor que alienar, ou der em garantia a terceiros, coisa que já alienara fiduciariamente em garantia, ficará sujeito à pena prevista no art. 171, § 2º, I, do Código Penal.

* *§ 8º com redação determinada pelo Decreto-lei nº 911, de 1º de outubro de 1969.*

§ 9º Não se aplica à alienação fiduciária o disposto no art. 1.279 do Código Civil.

* *§ 9º com redação determinada pelo Decreto-lei nº 911, de 1º de outubro de 1969.*

§ 10. A alienação fiduciária em garantia de veículo automotor deverá, para fins probatórios, constar do Certificado de Registro, a que se refere o art. 52 do Código Nacional de Trânsito.

** § 10. com redação determinada pelo Decreto-lei nº 911, de 1º de outubro de 1969.*

Seção XV
Disposições Diversas

Art. 67. O Conselho Monetário Nacional poderá autorizar emissões de Obrigações do Tesouro a que se refere a Lei nº 4.357, de 16 de julho de 1964, com prazos inferiores a 3 (três) anos.

*** Vide Medida Provisória nº 2.160-25, de 23 de agosto de 2001.**

.....

.....

MEDIDA PROVISÓRIA Nº 2.160-25, DE 23 DE AGOSTO DE 2001

Lote: 79
PL Nº 2109/1999
Caixa: 91
464

Dispõe sobre a Cédula de Crédito Bancário e acresce dispositivo à Lei nº 4.728, de 14 de julho de 1965, para instituir a alienação fiduciária em garantia de coisa fungível ou de direito.

.....

CAPÍTULO IV
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

.....

Art . 22. Fica acrescido o art. 66-A à Seção XIV da Lei nº 4.728, de 14 de julho de 1965, com a seguinte redação:

"Art. 66 A. Aplica se à alienação fiduciária em garantia de coisa fungível ou de direito o disposto no art. 66, e o seguinte:

I - salvo disposição em contrário, a alienação fiduciária em garantia de coisa fungível ou de direito transferirá ao credor fiduciário a posse direta e indireta do bem alienado em garantia;

II - a alienação fiduciária em garantia de coisa fungível ou de direito valerá *contra terceiros:*

a) no caso de bens móveis e títulos ao portador, desde a tradição:

b) no caso de bens móveis sujeitos a registro, títulos nominativos e ações, desde a inscrição, anotação ou averbação, na forma legal;

c) no caso de créditos, desde a notificação ao devedor.

§ 1° No caso de inadimplemento ou mora da obrigação garantida, o fiduciário poderá vender o bem a terceiros, independentemente de leilão, hasta pública, ou qualquer outra medida judicial ou extrajudicial, salvo disposição expressa em contrário prevista no contrato, devendo aplicar o preço da venda no pagamento de seu crédito e das despesas decorrentes e entregar ao devedor, acompanhado de demonstrativo da operação realizada, o saldo apurado, se houver.

§ 2° Aplicam se, no que couber, os arts. 758, 762, 763, 774, 775 e 802 do Código Civil à alienação fiduciária em garantia de coisa fungível ou de direito." (NR)

.....

.....

LEI Nº 9.503, DE 23 DE SETEMBRO DE 1997

Institui o Código de Trânsito Brasileiro.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA

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

CAPÍTULO I
DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1° O trânsito de qualquer natureza nas vias terrestres do território nacional, abertas à circulação, rege-se por este Código.

§ 1° Considera-se trânsito a utilização das vias por pessoas, veículos e animais, isolados ou em grupos, conduzidos ou não, para fins de circulação, parada, estacionamento e operação de carga ou descarga.

§ 2° O trânsito, em condições seguras, é um direito de todos e dever dos órgãos e entidades componentes do Sistema Nacional de Trânsito, a estes cabendo, no âmbito das respectivas competências, adotar as medidas destinadas a assegurar esse direito.

§ 3° Os órgãos e entidades componentes do Sistema Nacional de Trânsito respondem, no âmbito das respectivas competências, objetivamente, por danos causados aos cidadãos em virtude de ação, omissão ou erro na execução e manutenção de programas, projetos e serviços que garantam o exercício do direito do trânsito seguro.

§ 4° (VETADO)

§ 5° Os órgãos e entidades de trânsito pertencentes ao Sistema Nacional de Trânsito darão prioridade em suas ações à defesa da vida, nela incluída a preservação da saúde e do meio ambiente.

Art. 2° São vias terrestres urbanas e rurais as ruas, as avenidas, os logradouros, os caminhos, as passagens, as estradas e as rodovias, que terão seu uso regulamentado pelo órgão ou entidade com circunscrição sobre elas, de acordo com as peculiaridades locais e as circunstâncias especiais.

Caixa: 91
Lote: 79
PL Nº 2109/1999
465

Parágrafo único. Para os efeitos deste Código, são consideradas vias terrestres as praias abertas à circulação pública e as vias internas pertencentes aos condomínios constituídos por unidades autônomas.

.....

.....

DECRETO-LEI Nº 911, DE 1º DE OUTUBRO DE 1969

Altera a Redação do Artigo 66 da Lei nº 4.728, de 14 de Julho de 1965, Estabelece Normas de Processo Sobre Alienação Fiduciária, e dá outras providências.

.....

.....

Art. 2º No caso de inadimplemento ou mora nas obrigações contratuais garantidas mediante alienação fiduciária, o proprietário fiduciário ou credor poderá vender a coisa a terceiros independentemente de leilão, hasta pública, avaliação prévia ou qualquer outra medida judicial ou extrajudicial, salvo disposição expressa em contrário prevista no contrato, devendo aplicar o preço da venda no pagamento de seu crédito e das despesas decorrentes e entregar ao devedor o saldo apurado, se houver.

§ 1º O crédito a que se refere o presente artigo abrange o principal, juros e comissões, além das taxas, cláusula penal e correção monetária, quando expressamente convencionado pelas partes.

§ 2º A mora decorrerá do simples vencimento do prazo para pagamento e poderá ser comprovada por carta registrada expedida por intermédio de Cartório de Títulos e Documentos ou pelo protesto do título, a critério do credor.

§ 3º A mora e o inadimplemento de obrigações contratuais garantidas por alienação fiduciária, ou a ocorrência *legal* ou *convencional de algum dos casos de* antecipação de vencimento da dívida facultarão ao credor considerar, de pleno direito, vencidas todas as obrigações contratuais, independentemente de aviso ou notificação judicial ou extrajudicial.

Art. 3º O proprietário, fiduciário ou credor, poderá requerer contra o devedor ou terceiro a busca e apreensão do bem alienado fiduciariamente, a qual será concedida liminarmente, desde que comprovada a mora ou o inadimplemento do devedor.

§ 1º Despachada a inicial e executada a liminar,o réu será citado para, em 3 (três) dias, apresentar contestação ou, se já tiver pago 40% (quarenta por cento) do preço financiado, requerer a purgação de mora.

§ 2º Na contestação só se poderá alegar o pagamento do débito vencido ou o cumprimento das obrigações contratuais.

§ 3º Requerida a purgação de mora tempestivamente, o juiz marcará data para o pagamento que deverá ser feito em prazo não superior a 10 (dez) dias, remetendo, outrossim, os autos ao contador para cálculo do débito existente, na forma do art. 2º e seu § 1º

§ 4° Contestado ou não o pedido e não purgada a mora, o juiz dara sentença de plano em 5 (cinco) dias, após o decurso do prazo de defesa, independentemente da avaliação do bem.

§ 5° A sentença, de que cabe apelação, apenas, no efeito devolutivo, não impedirá a venda extrajudicial do bem alienado fiduciariamente e consolidará a propriedade e a posse plena e exclusiva nas mãos do proprietário fiduciário. Preferida pelo credor a venda judicial, aplicar-se-á o disposto nos artigos 1.113 a 1.119 do Código de Processo Civil.

** § 5° com redação determinada pela Lei nº 6.014, de 27 de dezembro de 1973.*

§ 6° A busca e apreensão prevista no presente artigo constitui processo autônomo e independente de qualquer procedimento posterior.

Art. 4° Se o bem alienado fiduciariamente não for encontrado ou não se achar na posse do devedor, o credor poderá requerer a conversão do pedido de busca e apreensão, nos mesmos autos, em ação de depósito, na forma prevista no Capítulo II, do Título I, do Livro IV, do Código de Processo Civil.

** Artigo com redação determinada pela Lei nº 6.071, de 3 de julho de 1974.*

Art. 5° Se o credor preferir recorrer à ação executiva, ou, se for o caso, ao executivo fiscal, serão penhorados, a critério do autor da ação, bens do devedor quantos bastem para assegurar a execução.

Parágrafo único. Não se aplica à alienação fiduciária o disposto nos incisos VI e VIII do art. 649 do Código de Processo Civil.

** Parágrafo com redação determinada pela Lei nº 6.071, de 3 de julho de 1974.*

Art. 6° O avalista, fiador ou terceiro interessado que pagar a dívida do alienante ou devedor, se sub-rogará, de pleno direito, no crédito e na garantia constituída pela alienação fiduciária.

Art. 7° Na falência do devedor alienante, fica assegurado ao credor ou proprietário fiduciário o direito de pedir, na forma prevista na lei, a restituição do bem alienado fiduciariamente.

Parágrafo único. Efetivada a restituição o proprietário fiduciário agirá na forma prevista neste Decreto-lei.

Art. 8° O Conselho Nacional de Trânsito, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, a contar da vigência do presente Decreto-lei, expedirá normas regulamentares relativas à alienação fiduciária de veículos automotores.

Art. 9° O presente Decreto-lei entrará em vigor na data de sua publicação, aplicando-se desde logo aos processos em curso, revogadas as disposições em contrário.

Brasília, 1 de outubro de 1969; 148° Independência e 81° da República.

AUGUSTO HAMANN RADEMAKER GRÜNEWALD
AURÉLIO DE LYRA TAVARES
MÁRCIO DE SOUZA E MELLO
Luís Antônio da Gama e Silva
Antônio Delfim Netto

LEI Nº 6.015, DE 31 DE DEZEMBRO DE 1973

Dispõe sobre os Registros Públicos e dá outras Providências.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA, faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

.....

TÍTULO V
DO REGISTRO DE IMÓVEIS

CAPÍTULO I
DAS ATRIBUIÇÕES

Art. 167. No Registro de Imóveis, além da matrícula, serão feitos:

I - o registro:

1) da instituição de bem de família;

2) das hipotecas legais, judiciais e convencionais;

3) dos contratos de locação de prédios, nos quais tenha sido consignada cláusula de vigência no caso de alienação da coisa locada;

4) do penhor de máquinas e de aparelhos utilizados na indústria, instalados e em funcionamento, com os respectivos pertences ou sem eles;

5) das penhoras, arrestos e seqüestros de imóveis;

6) das servidões em geral;

7) do usufruto e do uso sobre imóveis e da habitação, quando não resultarem do direito de família;

8) das rendas constituídas sobre imóveis ou a eles vinculadas por disposição de última vontade;

9) dos contratos de compromisso de compra e venda de cessão deste e de promessa de cessão, com ou sem cláusula de arrependimento, que tenham por objeto imóveis não loteados e cujo preço tenha sido pago no ato de sua celebração, ou deva sê-lo a prazo, de uma só vez ou em prestações;

10) da enfiteuse;

11) da anticrese;

12) das convenções antenupciais;

13) das cédulas de crédito rural;

14) das cédulas de crédito industrial;

15) dos contratos de penhor rural;

16) dos empréstimos por obrigações ao portador ou debêntures, inclusive as conversíveis em ações;

17) das incorporações, instituições e convenções de condomínio;

Lote: 79 Caixa: 91
PL Nº 2109/1999
466

18) dos contratos de promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de unidades autônomas condominiais a que alude a Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, quando a incorporação ou a instituição de condomínio se formalizar na vigência desta Lei;

19) dos loteamentos urbanos e rurais;

20) dos contratos de promessa de compra e venda de terrenos loteados em conformidade com o Decreto-lei nº 58, de 10 de dezembro de 1937, e respectiva cessão e promessa de cessão, quando o loteamento se formalizar na vigência desta Lei;

21) das citações de ações reais ou pessoais reipersecutórias, relativas a imóveis;

22) (Revogado pela Lei nº 6.850, de 12/11/1980).

23) dos julgados e atos jurídicos entre vivos que dividirem imóveis ou os demarcarem inclusive nos casos de incorporação que resultarem em constituiçao de condomínio e atribuírem uma ou mais unidades aos incorporadores;

24) das sentenças que nos inventários, arrolamentos e partilhas adjudicarem bens de raiz em pagamento das dívidas da herança;

25) dos atos de entrega de legados de imóveis, dos formais de partilha e das sentenças de adjudicação em inventário ou arrolamento quando não houver partilha;

26) da arrematação e da adjudicação em hasta pública;

27) do dote;

28) das sentenças declaratórias de usucapião, independente da regularidade do parcelamento do solo ou da edificação;

** A Lei nº 10.257, de 10/07/2001, havia alterado a redação deste item.*

29) da compra e venda pura e da condicional;

30) da permuta;

31) da dação em pagamento;

32) da transferência de imóvel a sociedade, quando integrar quota social;

33) da doação entre vivos;

34) da desapropriação amigável e das sentenças que, em processo de desapropriação, fixarem o valor da indenização;

35) da alienação fiduciária em garantia de coisa imóvel.

** Item 35 acrescido pela Lei nº 9.514, de 20/11/1997.*

36) da imissão provisória na posse, e respectiva cessão e promessa de cessão, quando concedido à União, Estados, Distrito Federal, Municípios ou suas entidades delegadas, para a execução de parcelamento popular, com finalidade urbana, destinado às classes de menor renda.

** Item 36 acrescido pela Lei nº 9.785, de 29/01/1999.*

37) dos termos administrativos ou das sentenças declaratórias da concessão de uso especial para fins de moradia, independente da regularidade do parcelamento do solo ou da edificação;

** A Lei nº 10.257, de 10/07/2001, havia acrescido este item.*

38) (VETADO)

** Item acrescido pela Lei nº 10.257, de 10/07/2001.*

39) da constituição do direito de superfície de imóvel urbano;

** Item acrescido pela Lei nº 10.257, de 10/07/2001.*

II - a averbação:

1) das convenções antenupciais e do regime de bens diversos do legal, nos registros referentes a imóveis ou a direitos reais pertencentes a qualquer dos cônjuges, inclusive os adquiridos posteriormente ao casamento;

2) por cancelamento, da extinção dos ônus e direitos reais;

3) dos contratos de promessa de compra e venda, das cessões e das promessas de cessão a que alude o Decreto-lei nº 58, de 10 de dezembro de 1937, quando o loteamento se tiver formalizado anteriormente à vigência desta Lei;

4) da mudança de denominação e de numeração dos prédios, da edificação, da reconstrução, da demolição, do desmembramento e do loteamento de imóveis;

5) da alteração do nome por casamento ou por desquite, ou, ainda, de outras circunstâncias que, de qualquer modo, tenham influência no registro ou nas pessoas nele interessadas;

6) dos atos pertinentes a unidades autônomas condominiais a que alude a Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, quando a incorporação tiver sido formalizada anteriormente à vigência desta Lei;

7) das cédulas hipotecárias;

8) da caução e da cessão fiduciária de direitos relativos a imóveis;

9) das sentenças de separação de dote;

10) do restabelecimento da sociedade conjugal;

11) das cláusulas de inalienabilidade, impenhorabilidade e incomunicabilidade impostas a imóveis, bem como da constituição de fideicomisso;

12) das decisões, recursos e seus efeitos, que tenham por objeto atos ou títulos registrados ou averbados;

13) ex officio, dos nomes dos logradouros, decretados pelo poder público;

14) das sentenças de separação judicial de divórcio e de nulidade ou anulação de casamento, quando nas respectivas partilhas existirem imóveis ou direitos reais sujeitos a registro;

** Item 14 acrescentado pela Lei nº 6.850, de 12 de novembro de 1980.*

15) da re-ratificação do contrato de mútuo com pacto adjeto de hipoteca em favor de entidade integrante do Sistema Financeiro da Habitação, ainda que importando elevação da dívida, desde que mantidas as mesmas partes e que inexista outra hipoteca registrada em favor de terceiros.

** Item 15 acrescentado pela Lei nº 6.941, de 14 de setembro de 1981.*

16) do contrato de locação, para os fins de exercício de direito de preferência;

** Item 16 acrescentado pela Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991*

17) do Termo de Securitização de créditos imobiliários, quando submetidos a regime fiduciário.

** Item 17 acrescido pela Lei nº 9.514, de 20/11/1997.*

18) da notificação para parcelamento, edificação ou utilização compulsórios de imóvel urbano;

** Item acrescido pela Lei nº 10.257, de 10/07/2001.*

19) da extinção da concessão de uso especial para fins de moradia;

** Item acrescido pela Lei nº 10.257, de 10/07/2001.*

20) da extinção do direito de superfície do imóvel urbano.

** Item acrescido pela Lei nº 10.257, de 10/07/2001.*

Art. 168. Na designação genérica de registro, consideram-se englobadas a inscrição e a transcrição a que se referem as leis civis.

***Vide Medida Provisória nº 2.220, de 4 de setembro de 2001**

.....

.....

Lote: 79 Caixa: 91
PL Nº 2109/1999
467

EMENDAS APRESENTADAS EM PLENÁRIO

Caixa: 91
Lote: 79
PL Nº 2109/1999
468

PROJETO DE LEI Nº 3.065 de 2004
(do Poder Executivo)

Dispõe sobre o patrimônio de afetação de incorporações imobiliárias, Letra de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Bancário, altera o Decreto-lei nº 911, de 1º de outubro de 1969, as Leis nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, nº 4.728, de 14 de julho de 1965, e nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e dá outras providências.

EMENDA SUPRESSIVA **Nº 01**

Suprima-se o art. 9º.

Justificação

De acordo com o art. 9º do Projeto, caso ocorra a falência do incorporador e for deliberado o prosseguimento da obra, os condôminos perderão todos os seus direitos decorrentes da afetação se não pagarem em 60 dias os débitos fiscais, previdenciários e trabalhistas da incorporadora falida, vinculados à obra.

Assim, desapossados sumariamente dos direitos que lhe conferem o art. 31A e 31C, os condôminos serão atirados na vala comum do processo de falência, onde passarão a ocupar um dos últimos lugares na ordem de preferência creditória.

O dispositivo é inconstitucional e se contrapõe aos motivos que o Poder Executivo invocou para justificar a proteção patrimonial em favor dos condôminos.

Com efeito, o Projeto parte do pressuposto que os condôminos são a parte mais frágil na relação contratual da incorporação, tecnicamente e economicamente, e, reconhecendo essa vulnerabilidade, define como finalidade da proposição "conferir segurança ao mutuário (...), permitindo que (...) os próprios mutuários possam dar continuidade ao respectivo empreendimento" em caso de falência da incorporadora (Exposição de Motivos).

Na medida em que reconhece a vulnerabilidade dos condôminos (e por isso é que se encaminhou o Projeto), impõe-se seja compensada a desigualdade substancial que existe entre eles e a incorporadora, beneficiando aqueles, exatamente porque são a parte mais fraca. Para atender a essa finalidade social, deve a lei, objetivamente, conceder aos condôminos condições de pagamento mais favoráveis do que as condições que normalmente tem a empresa incorporadora.

Em relação às incorporações afetadas, o Projeto prevê que, em caso de falência da incorporadora, os condôminos ficam automaticamente sub-rogados nos

direitos, obrigações e encargos da empresa incorporadora falida, substituindo-a na obrigação de pagar as dívidas vinculadas à obra respectiva (§ 11 do art. 31F).

Assim sendo, e considerando o princípio da isonomia, a lei deve dar aos condôminos tratamento desigual comparativamente ao tratamento que se dá à empresa, mas tal desigualdade deve beneficiar os condôminos, que são a parte mais fraca, e não prejudicar.

O Projeto inverte o sentido da isonomia, assegurando à parte mais forte um tratamento mais favorável do que o que prevê para a parte mais fraca, e, mais grave, impõe à parte mais fraca, os condôminos, um castigo draconiano.

Por essa forma, o Projeto viola, a um só tempo, os princípios constitucionais da isonomia e do devido processo legal.

Com relação à isonomia, a lei deve buscar o equilíbrio de acordo com o critério da proporcionalidade, no mínimo assegurando aos condôminos as mesmas condições de pagamento concedidas à empresa e, em relação ao devido processo legal, deve garantir o mesmo direito de ampla defesa.

No primeiro caso, sabendo-se que, em razão da falência, a situação orçamentária da incorporação será deficitária, a isonomia há de conferir maior facilidade de pagamento aos condôminos, desigualando o tratamento, pois o valor mais relevante a ser atendido é o da continuidade da obra, com todos os benefícios sociais daí decorrentes, e não sua paralisação.

E tal desigualdade é tão mais necessária quando se sabe que, no caso, a assunção da administração do empreendimento constitui pesado encargo para os condôminos, que, não dispondo de condições materiais para tal fim, precisarão não só contratar pessoal para montar estrutura administrativa própria para a incorporação, como, também, deverão empenhar-se pessoalmente nesse sentido. Em suma, estarão assumindo a administração para salvar suas economias, não para obter lucro.

Associada ao princípio da proporcionalidade, ou razoabilidade, a isonomia exige adequação entre o propósito da lei e o meio empregado para alcançá-lo, devendo haver proporcionalidade entre aquilo que se ganha e aquilo que se perde em razão da aplicação da lei. No caso em questão, haverá desproporcionalidade. Além disso, a exigência de pronto pagamento é absolutamente desnecessário, pois já existe regra de sub-rogação legal dos condôminos nas obrigações e encargos da incorporação, seja nos termos do § 11 do art. 31F do Projeto, como, também, no art. 30, inciso IV, da Lei nº 8.212/91, que possibilita alcançar o mesmo objetivo de impor aos condôminos a responsabilidade de pagamento desses débitos, sem agravar os direitos individuais que lhes são assegurados pela Constituição.

Assim, dispondo em sentido contrário à isonomia, o art. 9º do Projeto viola o art. 5º, *caput*, da Constituição Federal.

No segundo caso, a perda dos direitos dos condôminos sem que a eles se dê o direito de ampla defesa, mediante contraditório, constitui violação do princípio constitucional enunciado no inciso LIV do mesmo art. 5º. Esse dispositivo, como se sabe, consagra o princípio de que ninguém pode ser destituído dos seus direitos e de seus bens sem o devido processo legal.

Basta a inconstitucionalidade para se extirpar do Projeto o art. 9º, mas, se isso não bastasse, a draconiana punição aos condôminos é, no mérito, desnecessária, injustificada e exagerada.

É desnecessária porque o § 11 do art. 31F do Projeto estabelece uma sub-rogação legal, pela qual impõe aos adquirentes a obrigação de pagar os débitos fiscais, previdenciários e trabalhistas, do mesmo modo que qualquer cidadão na mesma situação.

E tal expressa sub-rogação é reforçada pela solidariedade definida na Lei Orgânica da Previdência (Lei nº 8.212, de 1991, com a redação dada pela Lei nº 9.528/97), cujo inciso IV do art. 30 dispõe que

> "o proprietário, o incorporador definido na Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, o dono da obra ou condômino da unidade imobiliária qualquer que seja a forma de contratação da construção, reforma ou acréscimo, são solidários com o construtor, e estes com a subempreiteira..."

Assim, seja por força do § 11 do art. 31F do Projeto, seja por força do art. 30, IV, da Lei Orgânica da Previdência, bem como da legislação fiscal e trabalhista, os adquirentes são obrigados a pagar os débitos fiscais, previdenciários e trabalhistas vinculados à sua obra.

Ao retirar sumariamente os direitos dos condôminos, sem justificativa plausível, o art. 9º está perpetrando uma truculência jamais imaginada no direito moderno.

Importa notar que a legislação anterior, isto é, a Lei nº 4.591/64, já permitia os condôminos prosseguir a obra sem deles exigir o pagamento antecipado dos débitos do falido, e isso não só porque eles são a parte mais vulnerável na relação jurídica em questão, como, também, porque já existe a solidariedade legalmente definida, pela qual, ao desenvolver a obra, os condôminos pagarão aquelas dívidas, sob pena de responderem com seus bens pessoais.

Merece ainda ser lembrado que, no direito positivo, não existe situação em que o devedor seja impedido de dar andamento às suas atividades por causa de dívidas. Até mesmo em caso de execução de dívida, com penhora, o devedor-executado continua na posse e na fruição dos bens penhorados, só sendo

Lote: 79 Caixa: 91
PL Nº 2109/1999
469

desapossado deles depois de arrematados ou adjudicados em leilão. Além disso, até mesmo no processo de falência a lei permite que o juiz determine o prosseguimento de determinadas atividades do falido independente da existência de débito.

Em suma, a pendência de débito jamais pode privar a pessoa do uso e da fruição dos seus bens e direitos, mesmo que estejam submetidos a constrição judicial, não justificando, portanto, que os adquirentes de imóveis em construção percam o direito de prosseguir sua obra.

Ainda que tal absurdo não fosse inaceitável pelos princípios gerais de direito, pelos quais as dívidas não devem tolher o exercício da atividade da pessoa, é ainda inadmissível em face dos princípios do Código de Defesa do Consumidor, que rejeita a imposição de tratamento iníquo ao consumidor, não havendo dúvida de que o castigo imposto pelo art. 9º é extremamente iníquo.

Registre-se, por fim, que a supressão do art. 9º não causa prejuízo algum a nenhum dos credores, não só porque estes continuarão contando com a garantia do patrimônio da incorporação, mas, também, porque já há disposição legal específica atribuindo tal responsabilidade aos adquirentes.

A emenda, assim, visa restaurar a coerência lógica do Projeto, afastando os adquirentes dos riscos da falência e retirando os obstáculos ao prosseguimento da

Sala das Sessões, de de 2004

MOREIRA FRANCO
Deputado Federal

EMENDA Nº 02 RETIRADA PELO AUTOR

PROJETO DE LEI Nº 3.065, DE 2004
(Do Poder Executivo)

Dispõe sobre o patrimônio de afetação de incorporações imobiliárias, Letra de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Bancário, altera o Decreto-Lei nº 911, de 1º de outubro de 1969, as Leis nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, nº 4.728, de 14 de julho de 1965, e nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e dá outras providências.

EMENDA Nº 03

Dê-se ao caput do art. 5º do Projeto de Lei 3.065, de 2004 a seguinte redação.

"Art. 5º. O pagamento unificado de impostos e contribuições efetuado na forma do art. 4º deverá ser feito após lançamento de ofício a ser efetuado, nos termos do inciso I do art. 149 da Lei nº 5.172, de 25 de outubro de 1966, pela autoridade administrativa competente."

Lote: 79 Caixa: 91
PL Nº 2109/1999
470

JUSTIFICAÇÃO

Não constitui medida adequada, no caso do regime simplificado proposto, imputar ao próprio contribuinte o ônus da liquidação e definição do crédito tributário devido, cominando-lhe multas por qualquer equívoco ou imperfeição no cálculo do tributo. Constituindo o lançamento instrumento adequado para tal fim, atende ao interesse público e ao bom andamento dos negócios do mercado imobiliário que a liquidação de tais débitos e a verificação de efetiva ocorrência de obrigação tributária sujeite-se ao sistema de lançamento de ofício.

Sala das sessões, de [illegible] de 2004.

Deputado José Carlos Aleluia
Líder do PFL

PROJETO DE LEI Nº 3.065, DE 2004
(Do Poder Executivo)

Dispõe sobre o patrimônio de afetação de incorporações imobiliárias, Letra de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Bancário, altera o Decreto-Lei nº 911, de 1º de outubro de 1969, as Leis nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, nº 4.728, de 14 de julho de 1965, e nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e dá outras providências.

EMENDA Nº 04

Dê-se aos §§ 2º e 3º do art. 4º do Projeto de Lei 3.065, de 2004 a seguinte redação.

"§ 2o O pagamento dos tributos e contribuições na forma do disposto no caput somente poderá ser compensado, por espécie, com o montante devido pela incorporadora no mesmo período de apuração ou no subseqüente, até o limite desse montante.

§ 3o A parcela dos tributos, pagos na forma do caput, que não puderem ser compensados nos termos do § 2o será considerada definitiva, assegurado o direito a restituição ou ressarcimento, bem assim a compensação com o devido em relação a outros tributos da própria ou de outras incorporações ou pela incorporadora em outros períodos de apuração."

JUSTIFICAÇÃO

É direito da incorporadora compensar os valores recolhidos no regime simplificado de que trata este projeto por ocasião do pagamento de seus débitos tributários, principalmente os relativos ao imposto de renda e à contribuição social sobre o lucro. Contraria, porém, este legítimo direito do contribuinte limitar o direito de compensação apenas ao período em que foi efetuado o pagamento. Propõe-se, assim estender o limite de compensação dos pagamentos ao período de apuração subseqüente. Ainda com a finalidade de promover o direito de compensação, cumpre assegurar ao contribuinte que não conseguir compensar, nos termos do § 2º, os pagamentos realizados o direito à restituição dos valores ou a sua compensação com débitos relativos a outros tributos.

Sala das sessões, 17 de março de 2004.

Deputado José Carlos Aleluia
Líder do PFL

Caixa: 91
Lote: 79
PL Nº 2109/1999
471

PROJETO DE LEI Nº 3065/2004

EMENDA **Nº 05**

COMISSÃO DE

AUTOR: DEPUTADO PAULO BAUER	PARTIDO PFL	UF SC	PÁGINA 01/01

TEXTO/JUSTIFICAÇÃO

Dê-se ao texto proposto pelo art. 53 do projeto, para constituir o § 4º do art.31-F da Lei nº 4.591/73, a seguinte nova redação:

"Art. 53.....

Art. 31-F.....

§ 4º - O contrato a que se refere o § 3º será válido mesmo depois de concluída a obra e será celebrado por instrumento público cujos emolumentos serão cobrados à base de 50% (cinqüenta por cento) sobre o valor fixado no Regimento de Custas de cada Estado."

JUSTIFICATIVA

É do princípio do direito brasileiro, bem como em quase todo o globo, a proteção do consumidor e do Estado através da intervenção do tabelião nos negócios imobiliários. O tabelião é responsável civilmente, respondendo pelos atos que lavra. Este artigo perpetua uma situação de descontrole que levou à quebras como a da Encol e outras empresas, lesando tantos consumidores. Ademais, o Poder Judiciário está abarrotado de causas que questionam os contratos particulares que tantos abusos geraram. A sonegação de tributos e as cessões "escondidas" destes contratos trouxeram, e trazem, grande prejuízo à Fazenda Pública. As cessões "escondidas" também possibilitam a fraude a credores, à Fazenda Pública e a terceiros de boa-fé que vêem seus direitos transformarem-se em ilusão após um longo litígio judicial.

Os custos cartorários também precisam ser freados. Apesar dos bancos privados, nem em dia, cobrarem mais pelos contratos particulares do que cobram os cartórios de notas pelas escrituras públicas, fixa-se uma redução de 50% sobre os emolumentos para que estes serviços tenham um valor adequado, condizente com a situação em que se encontram os adquirentes..

17/03/04	
DATA	ASSINATURA PARLAMENTAR

79AD4AFA05

LIDER PSDB

LIDER PFL

VICE PP

EMENDA **Nº 06**

USO EXCLUSIVO DA COMISSÃO

PROJETO DE LEI Nº
3065/2004

COMISSÃO DE

AUTOR: DEPUTADO PAULO BAUER	PARTIDO PFL	UF SC	PÁGINA 01/01

TEXTO/JUSTIFICAÇÃO

Dê-se ao texto proposto pelo art. 57 do projeto, para alterar o art. 38 da lei nº 9.514/97, a seguinte nova redação.

"Art. 57.....

Art. 38 Os contratos de compra e venda com financiamento e alienação fiduciária, de mútuo com alienação fiduciária, de arrendamento mercantil, de cessão de crédito com garantia real, bem assim, quaisquer outros atos e contratos resultantes da aplicação desta Lei, mesmo aqueles constitutivos ou translativos de direitos reais sobre imóveis, serão celebrados por escritura pública, sendo os respectivos emolumentos cobrados à base de 50% (cinqüenta por cento) sobre o valor fixado no Regimento de Custas de cada Estado e do Distrito Federal."

JUSTIFICATIVA

É do princípio do direito brasileiro a proteção do consumidor e do Estado através da intervenção do tabelião nos negócios imobiliários. O tabelião é responsável civilmente, respondendo pelos atos que lavra. Este artigo perpetua uma situação de descontrole que levou à quebras como a da Encol e outras empresas, lesando tantos consumidores. Ademais, o Poder Judiciário está abarrotado de causas que questionam os contratos particulares que tantos abusos geraram. A sonegação de tributos e as cessões "escondidas" destes contratos trouxeram, e trazem, grande prejuízo à Fazenda Pública. As cessões "escondidas" também possibilitam a fraude a credores, à Fazenda Pública e a terceiros de boa-fé que vêem seus direitos transformarem-se em ilusão após um longo litígio judicial.

Os custos cartorários também precisam ser freados. Apesar dos bancos privados, hoje em dia, cobrarem mais pelos contratos particulares do que cobram os cartórios de notas pelas escrituras públicas, fixa-se uma redução de 50% sobre os emolumentos para que estes serviços tenham um valor adequado, condizente com a situação em que se encontram os adquirentes.

3928

17/03/04 DATA	ASSINATURA PARLAMENTAR

PFL

PSDB

PPS

PROJETO DE LEI Nº 3.065, DE 2004
(Do Poder Executivo)

Dispõe sobre o patrimônio de afetação de incorporações imobiliárias, Letra de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Bancário, altera o Decreto-Lei nº 911, de 1º de outubro de 1969, as Leis nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, nº 4.728, de 14 de julho de 1965, e nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e dá outras providências.

EMENDA Nº 07

Dê-se ao caput do art. 4º e ao art. 8º do Projeto de Lei 3.065, de 2004 a seguinte redação.

Lote: 79 Caixa: 91
PL Nº 2109/1999
472

"Art. 4o Para cada incorporação submetida ao regime especial de tributação, a incorporadora ficará sujeita ao pagamento equivalente a cinco por cento da receita mensal recebida, o qual corresponderá ao pagamento mensal unificado dos seguintes impostos e contribuições:"

"Art. 8o Para fins de repartição de receita tributária e do disposto no § 2o do art. 4o, o percentual de sete por cento de que trata o caput do art. 4o será considerado:

I - três por cento como COFINS;

II - zero virgula sessenta e cinco por cento como Contribuição para o PIS/PASEP;

III - um por cento como IRPJ; e

IV – zero vírgula trinta e cinco por cento como CSLL."

JUSTIFICAÇÃO

A manutenção em 7% da alíquota do regime simplificado de que trata o presente projeto de lei constitui, ainda, excessivo encargo tributário que produzirá efeitos danosos ao mercado imobiliário, sobretudo em relação aos preços praticados. Impõe-se, ante a elevada carga tributária que assola o setor produtivo e atinge os consumidores, a redução da alíquota do regime simplificado que ora se propõe. Trata-se de medida de justiça que beneficiará o setor produtivo, diminuirá os preços do mercado imobiliário, oferecendo condições para a geração de mais empregos.

Sala das sessões, 17 de março de 2004.

Deputado José Carlos Aleluia
Líder do PFL

PROJETO DE LEI Nº 3.065, DE 2004
(Do Poder Executivo)

Dispõe sobre o patrimônio de afetação de incorporações imobiliárias, Letra de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Bancário, altera o Decreto-Lei nº 911, de 1º de outubro de 1969, as Leis nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, nº 4.728, de 14 de julho de 1965, e nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e dá outras providências.

EMENDA Nº 08

Dê-se ao caput do art. 3º do Projeto de Lei 3.065, de 2004 a seguinte redação.

"Art. 3o O terreno e as acessões objeto da incorporação imobiliária sujeitas ao regime especial de tributação, bem como os demais bens e direitos a ela vinculados, não responderão pelas dívidas tributárias da incorporadora."

Lote: 79 Caixa: 91
PL Nº 2109/1999
473

JUSTIFICAÇÃO

A exoneração tributária dos bens que constituem objeto da incorporação imobiliária constitui medida salutar ao devido cumprimento das obrigações da incorporadora com os adquirentes dos respectivos imóveis. Todavia, limitar a liberação dos bens aos débitos da incorporadora a título de IRPJ, CSLL, COFINS e PIS/PASEP atende apenas parcialmente o desiderato da norma. Somente a completa desvinculação dos terrenos e acessões incorporados em relação à responsabilidade tributária da empresa incorporadora corresponderá satisfatoriamente a tal demanda.

Sala das sessões, 4 de março de 2004.

Deputado José Carlos Aleluia
Líder do PFL

PROJETO DE LEI Nº 3.065, DE 2004
(Do Poder Executivo)

Dispõe sobre o patrimônio de afetação de incorporações imobiliárias, Letra de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Bancário, altera o Decreto-Lei nº 911, de 1º de outubro de 1969, as Leis nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, nº 4.728, de 14 de julho de 1965, e nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e dá outras providências.

EMENDA Nº 09

Suprima-se a expressão "conforme regulamentação a ser estabelecida" do inciso I do art. 2º do Projeto de Lei 3.065, de 2004.

JUSTIFICAÇÃO

As condições e os requisitos para a entrega do termo de opção ao regime especial de que trata o projeto cabem ser definidos em instrumento normativo de índole legal, em prestígio ao princípio da legalidade constante do art. 5º, II, da Constituição. Assim, cumpre eliminar a delegação normativa ao regulamento constante no art. 2º, II, da proposição em questão.

Sala das sessões, 17 de março de 2004.

Deputado José Carlos Aleluia
Líder do PFL

Lote: 79
PL Nº 2109/1999
474
Caixa: 91

PROJETO DE LEI Nº 3.065, DE 2004
(Do Poder Executivo)

Dispõe sobre o patrimônio de afetação de incorporações imobiliárias, Letra de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Bancário, altera o Decreto-Lei nº 911, de 1º de outubro de 1969, as Leis nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, nº 4.728, de 14 de julho de 1965, e nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e dá outras providências.

EMENDA Nº 10

Suprima-se o inciso III do art. 1.647 da Lei nº 10.406/2002 – Código Civil, com a redação que lhe empresta o art. 58 do Projeto de Lei 3.065, de 2004.

JUSTIFICAÇÃO

O inciso III do art. 1647 do Código Civil exige o consentimento expresso do cônjuge para a prestação de fiança e aval. Trata-se de importante conquista de proteção das mulheres e da família, na medida em que o cônjuge não pode garantir débitos de terceiros mediante o comprometimento do patrimônio do casal e dos filhos. Revogar a necessidade da autorização conjugal, no caso do aval, constitui grave arbitrariedade contra a garantia patrimonial da família, permitindo que um dos cônjuges sujeite os bens do casal, muitas vezes submetidos ao regime de comunhão universal ou parcial, a dívidas de terceiros. Portanto, constitui medida de justiça suprimir a alteração proposta e manter o sistema atual em que o aval se sujeita à autorização de ambos os cônjuges

Sala das sessões, de março de 2004.

Deputada Kátia Abreu
PFL/TO

PROJETO DE LEI Nº 3.065, DE 2004
(Do Poder Executivo)

Dispõe sobre o patrimônio de afetação de incorporações Imobiliárias, Letra de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Bancário, altera o Decreto-Lei nº 911, de 1º de outubro de 1969, as Leis nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, nº 4.728, de 14 de julho de 1965, e nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e dá outras providências.

EMENDA Nº 11

Dê-se aos §§ 1º a 5º do art. 3º do Decreto-lei nº 911/69 modificados pelo art. 56 do Projeto de Lei 3.065, de 2004 a seguinte redação.

"§ 1º Executada a liminar mencionada no **caput**:

I – consolidar-se-ão a propriedade e, a título precário, a posse plena e exclusiva do bem no patrimônio do credor fiduciário, cabendo às repartições competentes, quando for o caso, expedir novo certificado de registro de propriedade em nome do credor, ou de terceiro por ele indicado, livre do ônus da alienação;

II – o réu será citado para, em três dias, apresentar contestação ou, se já tiver pago 40% (quarenta por cento) do preço financiado, requerer a purgação de mora.

§ 2º Requerida a purgação de mora, tempestivamente, o Juiz marcará data para o pagamento da totalidade do débito que deverá ser feito em prazo não superior a dez dias, remetendo, outrossim, os autos ao contador para cálculo do valor devido, na forma do art. 2º e seu § 1º.

§ 3º Contestado ou não o pedido e não purgada a mora, o Juiz dará sentença de plano em cinco dias, após o decurso do prazo de defesa, independentemente da avaliação do bem.

§ 4º Na sentença que decretar a improcedência da ação de busca e apreensão, o juiz condenará o credor fiduciário ao pagamento em favor do devedor fiduciário:

I – de multa, equivalente a cinqüenta por cento do valor originalmente financiado, devidamente atualizado, caso o bem já tenha sido alienado; e

II – de perdas e danos.

§ 5° Da sentença caberá apelação a ser recebida apenas no efeito devolutivo."

JUSTIFICAÇÃO

A presente emenda tem por objetivo introduzir na sistemática proposta ao processo referente o instituto da purgação da mora, criando permissivo a que o devedor satisfaça o débito e reassuma o bem em 10 dias, na hipótese de já ter saudado mais de 40% da divida. De outra parte, a presente emenda reinsere os prazos da disciplina legal anterior, mais exíguos que os constantes da presente proposta. Dilargar os prazos processuais apenas contribui para o prolongamento dos processos no Judiciário.

Sala das sessões, 17 de março de 2004.

Deputado José Carlos Aleluia
Líder do PFL

Emenda Modificativa **Nº 12**

Dê-se ao artigo 9° a seguinte redação:

Art.9° Não respondem, em qualquer hipótese, pelas obrigações trabalhistas, tributárias e previdenciárias, vinculadas ao respectivo patrimônio de afetação, o condomínio e os imóveis objeto da incorporação.

Parágrafo único Mesmo em caso de falência da incorporadora, mantêm-se todos os efeitos decorrentes da deliberação pela continuação da obra a que se refere o § 1° do art. 31-F da Lei nº 4591, de 1964, e o regime de afetação instituído por esta Lei.

Justificação

Os condôminos são a parte hipossuficiente na relação contratual do mercado imobiliário. Portanto, e por experiências comprovadas, não lhes cabe assumir o ônus do risco da má administração financeira da incorporadora, bem como de eventuais ilícitos fiscais por ela perpetrados.

Sala das Sessões, 17 de março de 2004.

Deputado José Carlos Aleluia
Líder do PFL

Caixa: 91
Lote: 79
PL Nº 2109/1999
475

PROJETO DE LEI Nº 3.065/04

Propõe nova redação para o parágrafo 4º do art. 31-F da Lei nº 4.591/64, constituído pelo artigo 53 do Projeto.

EMENDA MODIFICATIVA Nº 13

Dê-se ao texto proposto pelo art. 53 do projeto, para constituir o § 4º do art.31-F da Lei nº 4.591/64, a seguinte nova redação:

"Art. 53.....

Art. 31-F.....

§ 4º - O contrato a que se refere o § 3º será válido mesmo depois de concluída a obra e será celebrado por **instrumento público cujos emolumentos serão cobrados à base de 50% (cinqüenta por cento) sobre o valor fixado no Regimento de Custas de cada Estado."(NR)**

JUSTIFICATIVA

É do princípio do direito brasileiro, bem como em quase todo o globo, a proteção do consumidor e do Estado através da intervenção do tabelião nos negócios imobiliários. O tabelião é responsável civilmente, respondendo pelos atos que lavra. Este artigo perpetua uma situação de descontrole que levou à quebras como a da Encol e outras empresas, lesando tantos consumidores. Ademais, o Poder Judiciário está abarrotado de causas que questionam os contratos particulares que tantos abusos geraram.

A sonegação de tributos e as cessões "escondidas" destes contratos trouxeram, e trazem, grande prejuízo à Fazenda Pública. As cessões "escondidas" também possibilitam a fraude a credores, à Fazenda Pública e a terceiros de boa fé que vêem seus direitos transformarem-se em ilusão após um

longo litígio judicial. Os custos cartorários também precisam ser freados. Apesar dos bancos privados, hoje em dia, cobrarem mais pelos contratos particulares do que cobram os cartórios de notas pelas escrituras públicas, fixa-se uma redução de 50% sobre os emolumentos para que estes serviços tenham um valor adequado, condizente com a situação em que se encontram os adquirentes.

Sala das Sessões, em 17 de março de 2004

NELSON MARQUEZELLI
Deputado Federal
Vice-Líder do PTB

DEPUTADA RITA CAMATA
PT

DEPUTADO CLAUDIO MONTEIRO
PPS

Lote: 79
PL Nº 2109/1999
476
Caixa: 91

PROJETO DE LEI Nº 3.065/04

Propõe adicionar ao artigo 58 do Projeto nova redação para mais um dispositivo da Lei º 10.406, de 2002 – Código Civil.

EMENDA ADITIVA Nº 14

Acresça-se ao texto do artigo 58 do projeto nova redação para o artigo 108 da Lei nº 10.406, de 2002 – Código Civil, na seguinte forma:

"Art. 108 A escritura pública é essencial à validade dos negócios jurídicos que visem à constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis." (NR)

.....

JUSTIFICATIVA

A estipulação constante do artigo 108 da Lei nº 10.406, de 2002 – Código Civil retira da proteção da atividade notarial exatamente aqueles que mais precisam dessa intervenção a fim de equilibrar as diferenças existentes entre as partes contratantes, eis que os contratos relativos a imóveis são realizados por empresas incorporadoras, construtoras, loteadoras e comercializadoras, organizadas juridicamente, tendo do outro lado pessoas humildes, normalmente sem qualificação intelectual e muitas vezes sequer alfabetizadas, adquirentes da casa própria. Além do mais, a fixação de limitação em salários mínimos afronta o comando constitucional inserto no artigo 7º, IV, *in fine*, da Carta Magna.

A proposta, assim, visa conferir aos menos favorecidos a intervenção estatal através do serviço público delegado notarial.

Sala das Sessões, em 17 de março de 2004.

NELSON MARQUEZELLI
Deputado Federal
Vice-Líder do PTB

Caixa: 91
Lote: 79
PL Nº 2109/1999
477

PROJETO DE LEI Nº 3.065/04

Propõe nova redação para o artigo 38 da Lei nº 9.514/97, objetivado pelo artigo 57 do Projeto.

EMENDA MODIFICATIVA Nº 15

Dê-se ao texto proposto pelo art. 57 do projeto, para alterar o art. 38 da lei nº 9.514/97, a seguinte nova redação.

"Art. 57.....

Art. 38 Os contratos de compra e venda com financiamento e alienação fiduciária, de mútuo com alienação fiduciária, de arrendamento mercantil, de cessão de crédito com garantia real, bem assim, quaisquer outros atos e contratos resultantes da aplicação desta Lei, mesmo aqueles constitutivos ou translativos de direitos reais sobre imóveis, serão celebrados por **escritura pública, sendo os respectivos emolumentos cobrados à base de 50% (cinqüenta por cento) sobre o valor fixado no Regimento de Custas de cada Estado e do Distrito Federal."(NR)**

JUSTIFICATIVA

É do princípio do direito brasileiro a proteção do consumidor e do Estado através da intervenção do tabelião nos negócios imobiliários. O tabelião é responsável civilmente, respondendo pelos atos que lavra. Este artigo perpetua uma situação de descontrole que levou à quebras como a da Encol e outras empresas, lesando tantos consumidores.

Ademais, o Poder Judiciário está abarrotado de causas que questionam os contratos particulares que tantos abusos geraram. A sonegação de tributos e as cessões "escondidas" destes contratos trouxeram, e trazem, grande prejuízo à Fazenda Pública. As cessões "escondidas" também possibilitam a fraude a credores, à Fazenda Pública e a terceiros de boa fé que vêem seus direitos transformarem-se em ilusão após um longo litígio judicial.

Os custos cartorários também precisam ser freados. Apesar dos bancos privados, hoje em dia, cobrarem mais pelos contratos particulares do que cobram os cartórios de notas pelas escrituras públicas, fixa-se uma redução de 50% sobre os emolumentos para que estes serviços tenham um valor adequado, condizente com a situação em que se encontram os adquirentes.

Sala das Sessões, em 17 de março de 2004.

NELSON MARQUEZELLI
Deputado Federal
Vice-Líder do PTB

PROJETO DE LEI Nº 3.065 de 2004
(do Poder Executivo)

Dispõe sobre o patrimônio de afetação de incorporações imobiliárias, Letra de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Bancário, altera o Decreto-lei nº 911, de 1º de outubro de 1969, as Leis nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, nº 4.728, de 14 de julho de 1965, e nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e dá outras providências.

EMENDA ADITIVA **Nº 16**

Acrescente-se ao art. 31A um parágrafo em seguida ao § 11, renumerando-se os seguintes, com a seguinte redação:

"§ 12 Nas incorporações que venham a ser objeto de financiamento após iniciada a comercialização das unidades, os adquirentes serão notificados para manifestar sua anuência com a constituição de garantia sobre as unidades do empreendimento, que poderá ser formalizada por instrumento particular em apartado.

§ 13 Na hipótese do parágrafo anterior, entende-se dado o consentimento se, em trinta dias, os adquirentes, notificados, não se manifestarem, só se admitindo negativa de anuência se o financiamento não se destinar à construção do edifício objeto da incorporação."

JUSTIFICAÇÃO

O Projeto prevê, no § 3° do art. 31A, a possibilidade de o incorporador constituir garantia real sobre o empreendimento, ressalvando, entretanto, que só é possível gravar os bens do patrimônio de afetação para garantia específica de operação de crédito cujo produto seja integralmente destinado à realização da obra.

O § 11 do mesmo art. 31A contempla a hipótese de constituição de garantia antes de serem iniciadas as vendas, mas se omite em relação às incorporações que venham a ser objeto de financiamento depois de já se ter iniciado a comercialização.

A emenda visa suprir essa lacuna, mas busca abrir oportunidade de manifestação daqueles que já adquiriram unidades antes da assinatura do contrato de financiamento, sendo certo que, coerentemente com o previsto no § 3°, só poderão ser apresentadas impugnações se fundamentadas em desvio de finalidade do financiamento.

Sala das Sessões, 17 de março de 2004

MOREIRA FRANCO
Deputado Federal

Líder do PFL

Líder do PSDB

Lote: 79
Caixa: 91
PL Nº 2109/1999
478

PROJETO DE LEI Nº 3.065/04
(do Poder Executivo)

Dispõe sobre o patrimônio de afetação de incorporações imobiliárias, Letra de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Bancário, altera o Decreto-lei nº 911, de 1º de outubro de 1969, as Leis nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, nº 4.728, de 14 de julho de 1965, e nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e dá outras providências.

EMENDA MODIFICATIVA **Nº 17**

Dê-se ao § 7º do art. 26 da Lei nº 9.514/97 a seguinte redação:

"§ 7º Decorrido o prazo de que trata o § 1º sem a purgação da mora, o oficial do competente Registro de Imóveis, certificando esse fato, promoverá a averbação, na matrícula do imóvel, da consolidação da propriedade em nome do fiduciário, à vista da prova do pagamento, por este, do imposto de transmissão inter-vivos e, se for o caso, do laudêmio."

JUSTIFICAÇÃO

Trata-se de emenda de redação, que tem o propósito, apenas, de empregar a terminologia jurídica adequada à situação prevista no dispositivo.

Com efeito, a disposição trata da consolidação da propriedade fiduciária na pessoa do credor, por efeito da não-implementação da condição resolutiva convencionada no contrato de alienação fiduciária.

O ato do Oficial do Registro de Imóveis relativo aos efeitos da condição resolutiva é ato de "averbação", e não de "registro".

A emenda apenas corrige essa impropriedade.

Sala das Sessões, 14 de maio de 2004

MOREIRA FRANCO
Deputado Federal

Idem do PFL

Idem do PSDB

PROJETO DE LEI Nº 3.065/04
(do Poder Executivo)

Dispõe sobre o patrimônio de afetação de incorporações imobiliárias, Letra de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Bancário, altera o Decreto-lei nº 911, de 1º de outubro de 1969, as Leis nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, nº 4.728, de 14 de julho de 1965, e nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e dá outras providências.

EMENDA MODIFICATIVA **Nº 18**

Dê-se ao § 2º do art. 22 a seguinte redação:

"§ 2º A cessão de crédito representado por CCI será registrada no sistema de registro e liquidação financeira de títulos privados em que tiver sido feito o registro da respectiva escritura de emissão, dispensada sua averbação no Registro de Imóveis, aplicando-se, no que esta lei não contrarie, o disposto nos arts. 286 e seguintes da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 – Código Civil Brasileiro."

Caixa: 91
Lote: 79
PL Nº 2109/1999
479

JUSTIFICAÇÃO

A Cédula de Crédito Imobiliário foi criada como instrumento para facilitar a circulação do crédito, mediante simplificação de procedimentos e redução de custos. Assim, enquanto nas cessões de crédito tradicionais se exige a celebração de contrato específico, mediante escritura pública ou instrumento particular, a CCI propicia a transmissão do crédito mediante endosso na própria Cédula, sem necessidade de formalização de nenhum contrato de cessão.

De outra parte, a criação da CCI escritural visa adaptar o negócio de cessão às características dos negócios por meio eletrônico e da securitização de créditos, imprimindo celeridade às operações de cessão.

Nesse sentido, o Projeto prevê que a averbação da cessão será feita somente nos sistemas específicos, mas restringe tal averbação aos créditos garantidos por direito real.

Para segurança do mercado, é necessário que, além de se registrar a escritura de emissão, sejam também registradas no sistema de registro e liquidação financeira de títulos privados as sucessivas cessões dos créditos representados pela CCI, com ou sem garantia real, sob pena de se abrir largo caminho para fraudes, transmitindo insegurança ao mercado.

A emenda visa suprir essa lacuna, prevendo que, no caso da cessão de créditos representados por CCI escritural, se registrem as cessões no mesmo sistema em que foi registrada a escritura de emissão, dispensada sua averbação no Registro de Imóveis.

Sala das Sessões, 14 de março de 2004

MOREIRA FRANCO
Deputado Federal

PROJETO DE LEI Nº 3.065/04
(do Poder Executivo)

Dispõe sobre o patrimônio de afetação de incorporações imobiliárias, Letra de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Bancário, altera o Decreto-lei nº 911, de 1º de outubro de 1969, as Leis nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, nº 4.728, de 14 de julho de 1965, e nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e dá outras providências

EMENDA MODIFICATIVA **Nº 19**

Acrescente-se ao art. 26 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, um parágrafo, com a seguinte redação:

"§ 8º O fiduciante pode, com a anuência do fiduciário, dar seu direito eventual ao imóvel em pagamento da dívida, dispensados os procedimentos previstos no art. 27."

JUSTIFICAÇÃO

A emenda visa ajustar as regras da alienação fiduciária dos bens imóveis à regulamentação estabelecida pelo Código Civil para os bens móveis, pela qual se cria a possibilidade de liquidação da dívida mediante dação em pagamento.

Caixa: 91
Lote: 79
PL Nº 2109/1999
480

A faculdade que se dá ao devedor, por essa forma, pode constituir importante meio de solução de conflitos, na medida em que se promove a liquidação da dívida sem os custos do processamento da cobrança e leilão, que são elevados, e sem a delonga do processamento.

A redação ora proposta adequa a regra do parágrafo único do art. 1.365 do Código Civil às características da alienação fiduciária imobiliária.

Sala das Sessões, 17 de março de 2004

MOREIRA FRANCO
Deputado Federal

PROJETO DE LEI Nº 3.065/04
(do Poder Executivo)

Dispõe sobre o patrimônio de afetação de incorporações imobiliárias, Letra de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Imobiliario, Cédula de Crédito Bancário, altera o Decreto-lei nº 911, de 1º de outubro de 1969, as Leis nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, nº 4.728, de 14 de julho de 1965, e nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e dá outras providências.

EMENDA MODIFICATIVA **Nº 20**

A Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, passa a vigorar com as seguintes alterações:

"Art. 20A. Podem ser objeto de cessão fiduciária em garantia direitos, suscetíveis de cessão, sobre coisas móveis, e títulos de crédito.

Parágrafo único. Aplicam-se à cessão fiduciária de que trata este artigo as disposições dos artigos 18 a 20 desta lei e, no que couber, dos artigos 1.421, 1.425, 1.426, 1.427, 1.436 e 1.451 a 1.458 do Código Civil."

JUSTIFICAÇÃO

Os direitos suscetíveis de cessão, sobre coisas móveis, bem como os títulos de crédito, em geral, podem ser objeto de penhor, nos termos dos arts. 1.451 e seguintes do Código Civil.

Além dessa modalidade de garantia, os créditos decorrentes de comercialização de imóveis podem, também, ser objeto de cessão fiduciária, que confere ao credor garantia mais eficaz, na medida em que lhe possibilita receber diretamente os créditos cedidos fiduciariamente, para abatimento da dívida do financiado, assim como afasta o credor fiduciário dos efeitos de eventual falência do financiado.

A legislação, entretanto, ainda não contempla a cessão fiduciária em garantia de direitos sobre coisa móvel, nem títulos de crédito, apesar de admitir o penhor dessa modalidade de direitos.

A emenda visa suprir uma lacuna, acrescentando dispositivos específicos na Lei nº 9.514/97 pelo qual submete os direitos sobre coisa móvel e títulos de crédito à regulamentação da cessão fiduciária de direitos creditórios em geral e títulos de crédito, naquilo que couber.

Por essa forma, atende-se também o propósito que o Projeto de Lei nº 3.065/2004 teve ao propor a modificação do art. 66A da Lei nº 4.728/65, proposição essa que se tornou inócua tendo em vista a inexistência do citado artigo no ordenamento jurídico brasileiro.

Sala das Sessões, de de 2004

MOREIRA FRANCO
Deputado Federal

PROJETO DE LEI Nº 3.065/04
(do Poder Executivo)

Dispõe sobre o patrimônio de afetação de incorporações imobiliárias, Letra de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Bancário, altera o Decreto-lei nº 911, de 1º de outubro de 1969, as Leis nº 4 591, de 16 de dezembro de 1964, nº 4.728, de 14 de julho de 1965, e nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e dá outras providências.

EMENDA SUPRESSIVA **Nº 21**

Suprima-se o art. 66-A.

JUSTIFICAÇAO

Esse dispositivo menciona os efeitos do contrato de alienação fiduciária de coisa fungível e de direitos, prevendo que o credor ficará com a posse direta e indireta do bem, podendo vendê-lo independente de leilão em caso de inadimplemento ou mora do devedor.

A proposta não pode prosperar porque a fungibilidade é absolutamente incompatível com a natureza da alienação fiduciária.

Ora, a alienação fiduciária é o contrato pelo qual o devedor transfere a propriedade da coisa ao credor com escopo de garantia. Essa propriedade é resolúvel e, assim, cumpridas as obrigações contratuais, extingue-se a propriedade do credor, razão pela qual se restaura plenamente a propriedade do devedor.

Por esse contrato o devedor fica com a posse direta do bem e tem obrigação de conservar a substância do bem.

Se a coisa é fungível, como será devolvida ao devedor, uma vez resolvida a propriedade fiduciária que existia sobre ela?

Com efeito, sendo essa a natureza da alienação fiduciária, não se pode admitir que a propriedade fiduciária possa recair sobre coisas fungíveis, isto é, coisas que podem ser substituídas por outras do mesmo gênero, não sendo admissível, também, que possa recair sobre coisas cuja existência termina com o primeiro uso ou cuja destinação é serem comercializadas.

Lote: 79 Caixa: 91
PL Nº 2109/1999
481

Ao longo dos últimos trinta anos a jurisprudência já se consolidou no sentido de não admitir a alienação fiduciária de coisa fungível, exatamente por ofender a natureza jurídica do contrato, e o novo Código Civil, com rigor científico, confirmou esse entendimento, restringindo às coisas fungíveis a possibilidade de constituição de propriedade fiduciária (art. 1.361).

Na verdade, o que se pretende é possibilitar a transmissão fiduciária de direitos e de títulos de crédito em garantia, por analogia à regulamentação existente para o penhor de que tratam os arts. 1.351 e seguintes do Código Civil.

Entretanto, a forma jurídica adequada à transmissão em garantia, na hipótese, é a cessão fiduciária, e já existe precedente no direito positivo brasileiro, como é o caso da cessão fiduciária de créditos oriundos da comercialização de imóveis, regulamentada pelos arts. 18 a 20 da Lei nº 9.514/97.

Assim, para atender ao propósito visado pelo art. 66A, basta estender aos créditos e títulos de crédito em geral a permissão existente para os créditos imobiliários e, nesse sentido, a técnica legislativa recomenda a inserção do art. 20A no capítulo próprio da Lei nº 9.514/97, tal como propomos em emenda modificativa.

Sala das Sessões, de de 2004

MOREIRA FRANCO
Deputado Federal

PROJETO DE LEI Nº 3.065/04
(do Poder Executivo)

Dispõe sobre o patrimônio de afetação de incorporações imobiliárias. Letra de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Bancário, altera o Decreto-lei nº 911, de 1º de outubro de 1969, as Leis nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, nº 4.728, de 14 de julho de 1965, e nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e dá outras providências.

EMENDA MODIFICATIVA **Nº 22**

Dê-se ao art. 3º do Decreto-lei nº 911, de 1º de outubro de 1969, a seguinte redação .

"Art. 3º O proprietário fiduciário ou credor poderá requerer contra o devedor ou terceiro a busca e apreensão do bem objeto da propriedade fiduciária, a qual será concedida liminarmente, desde que comprovada a mora ou o inadimplemento do devedor.

§ 1º A petição inicial será instruída com demonstrativo do débito, do qual deverá constar a discriminação do principal, juros, multa e demais encargos do contrato de alienação fiduciária.

§ 2º Executada a liminar, o réu será citado para, em cinco dias, purgar a mora, pagando o valor constante do demonstrativo que instrui a inicial, ou apresentar resposta, na qual só poderá alegar o pagamento do débito vencido ou o cumprimento das obrigações contratuais.

§ 3º Não havendo purgação da mora no prazo do parágrafo anterior, a propriedade do bem considerar-se-á consolidada no credor fiduciário, cabendo às repartições competentes promover o cancelamento do registro do gravame fiduciário à vista da certidão comprobatória da não purgação da mora, autorizado o credor a vender o bem diretamente, independente de avaliação.

§ 4º Contestado ou não o pedido, ou não purgada a mora, o juiz proferirá sentença de plano em cinco dias, após o prazo de resposta, dela cabendo apelação apenas no efeito devolutivo.

§ 5º Na sentença que julgar improcedente o pedido o juiz condenará o credor-fiduciário ao pagamento de multa, em favor do devedor-fiduciário, equivalente a cinqüenta por cento do valor originalmente financiado, devidamente atualizado, caso o bem já tenha sido alienado, bem como ao pagamento de indenização por perdas e danos.

Caixa: 91
Lote: 79
PL Nº 2109/1999
482

JUSTIFICAÇÃO

O Projeto propõe alterações na legislação relativa à alienação fiduciária de bens móveis visando afastar as dificuldades de venda do bem após a retomada, tendo em vista que a transferência de registro nas repartições competentes tem sido negada, criando-se uma extensa frota de automóveis ociosos e em processo de deterioração.

A redação proposta atende a esse propósito, mas, por outro lado, causa pesado e injustificável prejuízo ao devedor, ao retirar a possibilidade de purgação da mora, que está garantida no Decreto-lei nº 911/69.

A emenda visa assegurar o direito do devedor de pagar o débito, mas traz aperfeiçoamentos no processamento da purgação da mora, alterando o Decreto-lei nº 911/69 quanto a esse aspecto.

Nesse sentido, propõe-se que, ao ajuizar a ação, o credor instrua a inicial com demonstrativo do débito, tal como se faz em qualquer processo judicial de execução. Citado, o devedor poderá purgar a mora em cinco dias, pagando o valor constante do demonstrativo apresentado pelo credor.

Por essa forma, evita-se todo o processamento previsto no Decreto-lei nº 911/69, pelo qual o devedor requereria a purga da mora, o processo será remetido ao Contador Judicial para cálculo do débito, que poderia eventualmente ser impugnado, e só depois é que o devedor purgaria a mora.

A emenda, assim, atende tanto aos interesses do credor quanto os do devedor, assegurando-lhes os respectivos direitos com a simplificação e celeridade que se deseja.

Sala das Sessões, de de 2004

MOREIRA FRANCO
Deputado Federal

Caixa: 91
Lote: 79
PL Nº 2109/1999
483

PROJETO DE LEI Nº 3.065/04
(do Poder Executivo)

Dispõe sobre o patrimônio de afetação de incorporações imobiliárias, Letra de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Bancário, altera o Decreto-lei nº 911, de 1º de outubro de 1969, as Leis nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, nº 4.728, de 14 de julho de 1965, e nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e dá outras providências.

EMENDA MODIFICATIVA **Nº 23**

Dê-se ao art. 1.485 do Código Civil a seguinte redação:

"Art. 1.485. Mediante simples averbação, requerida por ambas as partes, poderá prorrogar-se a hipoteca, até perfazer 30 (trinta) anos, da data do contrato. Desde que perfaça esse prazo, só poderá subsistir o contrato de hipoteca reconstituindo-se por novo título e novo registro; e, nesse caso, lhe será mantida a precedência, que então lhe competir."

JUSTIFICAÇÃO

Por força da Lei nº 8.036/90, o Fundo de Garantia do Tempo de Serviço – FGTS só pode aplicar seus recursos com garantia real. A garantia utilizada com mais freqüência pelo FGTS, nesse sentido, é a hipoteca do imóvel financiado.

Dada a limitada capacidade de pagamento dos mutuários, o prazo de 20 anos estabelecido para a hipoteca é em muitos casos é insuficiente, sendo necessário estendê-lo por um prazo muito maior, para viabilizar o financiamento.

Destaca-se que, quando da implantação do Sistema Financeiro da Habitação – SFH, cuidou-se de suprir essa necessidade, por meio da Lei nº 5.652, de 11 de dezembro de 1970, que alterou a redação do art. 830 do Código Civil de 1916, permitindo a contratação de hipotecas por 30 anos.

Todavia, o Código Civil de 2002 limita o prazo da hipoteca em 20 anos, e tal limitação se deve ao fato de que o Anteprojeto do Código foi elaborado no final da década de 60 e assim permaneceu.

A emenda visa suprir essa lacuna.

Sala das Sessões, de de 2004

MOREIRA FRANCO
Deputado Federal

Líder do PL

Líder do PSDB

PROJETO DE LEI Nº 3.065/04
(do Poder Executivo)

Dispõe sobre o patrimônio de afetação de incorporações imobiliárias, Letra de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Bancário, altera o Decreto-lei nº 911, de 1º de outubro de 1969, as Leis nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, nº 4.728, de 14 de julho de 1965, e nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e dá outras providências.

EMENDA ADITIVA **Nº 24**

Acrescente-se, onde couber, artigo com a seguinte redação:

"Art. ___ As normas que estabeleçam afetação ou separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa natural ou jurídica, não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos, nos termos do art. 185 e seu parágrafo único do *Código Tributário Nacional*.

JUSTIFICAÇÃO

De acordo com o art. 185 do Código Tributário Nacional – CTN, presume-se fraudulenta a alienação ou oneração de bens por sujeito passivo em débito perante a Fazenda Pública por crédito tributário regularmente inscrito.

A mesma restrição deve ser aplicada à afetação ou separação patrimonial, pois, embora a afetação não importe em retirada do bem do patrimônio do devedor, ela corresponde a um encargo que onera o bem e, eventualmente, pode provocar desfalque patrimonial em prejuízo dos credores.

Assim, *recomenda-se a adoção de tratamento legal especifico equivalente à* alienação ou oneração para afastar a possibilidade de utilização da afetação para fins fraudulentos.

De fato, o encargo ou gravame representado pela afetação pode, eventualmente, importar em desfalque do patrimônio em face do passivo do sujeito, pode caracterizar fraude contra credores ou fraude de execução.

Dada essa possibilidade, não há dúvida de que a afetação, em geral, deve submeter-se ao mesmo tratamento legal atribuído à alienação de bens, de modo que, tanto quanto a alienação, a afetação que se enquadre nas hipóteses do art. 185 do CTN seja considerada ineficaz em relação aos créditos fiscais, previdenciários e trabalhistas.

Sala das Sessões, de de 2004

MOREIRA FRANCO
Deputado Federal

Lote: 79 Caixa: 91
PL Nº 2109/1999
484

PROJETO DE LEI Nº 3.065/04
(do Poder Executivo)

Dispõe sobre o patrimônio de afetação de incorporações imobiliárias, Letra de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Bancário, altera o Decreto-lei nº 911, de 1º de outubro de 1969, as Leis nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, nº 4.728, de 14 de julho de 1965, e nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e dá outras providências.

EMENDA MODIFICATIVA **Nº 25**

Dê-se ao art. 1.351 do Código Civil a seguinte redação:

"Art. 1.351. Depende da aprovação de 2/3 (dois terços) dos votos dos condôminos a alteração da convenção; a mudança da destinação do edifício, ou da unidade imobiliária, depende de aprovação pela unanimidade dos condôminos."

JUSTIFICAÇÃO

O art. 1.351 do Código Civil fixou em 2/3 dos condôminos o quorum mínimo para alteração da Convenção de Condomínio e do Regimento Interno.

Trata-se de quorum adequado para aprovação e alteração da Convenção de condominio, mas é absolutamente desarrazoado para o Regimento Interno.

Com efeito, a Convenção é documento fundamental do Condominio, que define o conteúdo do direito de propriedade de cada condômino e seus direitos quanto às partes comuns, fixa as limitações pertinentes ao exercício do direito de propriedade, entre outros aspectos fundamentais dessa modalidade de propriedade, daí ser perfeitamente justificável a exigência do quorum mínimo de 2/3.

Já o Regimento Interno é documento menor, que cuida apenas da rotina do edifício, como, por exemplo, os horários e as formas de utilização da área de lazer, entre outros assuntos rotineiros.

Convenção e Regimento são atos de hierarquia distinta, com estruturas distintas e finalidades diferenciadas e, por isso mesmo, reclamam tratamento diferenciado, compatível com sua natureza e sua hierarquia.

Assim, a Convenção, sendo o documento que define a propriedade, deve ser objeto de deliberação de maioria qualificada de 2/3 dos condôminos, mas não o Regimento Interno. Este precisa ser alterado a todo momento para adaptar a rotina do edifício a novas necessidades ou conveniências, em nada afetando o

Caixa: 91
Lote: 79
PL Nº 2109/1999
485

exercicio do direito de propriedade, e por isso basta a deliberação da maioria simples dos condôminos, em Assembléia-Geral, para sua aprovação e alteração.

A exigência de quorum de 2/3 para alteração do Regimento certamente será prejudicial à vida condominial, dada a dificuldade de se reunir tão elevado número de pessoas a cada momento em que se tornar necessário adaptar a rotina do Condomínio a uma nova realidade.

Nesse sentido, a emenda visa manter no art. 1.351 do Código Civil a exigência do quorum de 2/3 para as alterações da Convenção, suprimindo-se desse dispositivo a referência ao Regimento, de modo a permitir que este possa ser alterado sempre que as circunstâncias recomendarem, mediante aprovação da Assembléia Geral, sem quorum especial.

Sala das Sessões, de de 2004

MOREIRA FRANCO
Deputado Federal

PROJETO DE LEI Nº 3.065/04
(do Poder Executivo)

Dispõe sobre o patrimônio de afetação de *incorporações imobiliárias*, Letra de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Bancário, altera o Decreto-lei nº 911, de 1º de outubro de 1969, as Leis nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, nº 728, de 14 de julho de 1965, e nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e dá outras providências.

EMENDA MODIFICATIVA **Nº 26**

Art. 21. O § 3° do art. 1.331 e o inciso I do art. 1.336, da Lei n° 10.406, de 10 de janeiro de 2002, passam a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 1.331. ....

"§ 3º A cada unidade imobiliária caberá, como parte inseparável, uma fração ideal no solo e nas outras partes comuns, que será identificada em forma decimal ou ordinária no instrumento de instituição de condomínio."

"Art. 1.336. ....

"I – contribuir para as despesas do condominio na proporção das suas frações ideais, salvo disposição em contrário na Convenção;"

JUSTIFICAÇÃO

A presente emenda visa assegurar o equilíbrio na distribuição das despesas condominiais, afastando controvérsias que já começam a surgir a partir da aplicação do novo Código Civil.

Com efeito, o novo Código Civil prevê um único critério de apuração das frações ideais na propriedade condominial e de divisão de despesas de custeio dos condomínios, vinculando-os de maneira inflexível. Por esse critério, as frações deverão corresponder ao valor de cada unidade imobiliária do edifício e a divisão das despesas deverá ser proporcional à fração ideal. Sendo assim, as despesas deverão ser pagas na proporção do valor de cada apartamento, e não na proporção que o condômino utilizar.

Esse critério pode até ser equilibrado para alguns condomínios, mas não todos. Há edifícios, por exemplo, compostos de apartamentos iguais, mas com valores diferentes, por causa da localização, seja em relação à frente do edifício, seja em relação ao pavimento em que se encontra. Apesar dessa diferença de valor, todos

os apartamentos são do mesmo tamanho e, em princípio, dão a mesma despesa, em proporção, mas, pela nova regra, deveriam contribuir com cotas diferenciadas, porque proporcionais às frações ideais e estas são proporcionais ao valor dos apartamentos.

Este é apenas um exemplo, mas sabe-se que os condomínios revestem-se das mais variadas formas, sejam edifícios, conjuntos de casas, shopping centers etc, cada uma dessas espécies com características peculiares, que exigem divisão de despesas compatível com suas necessidades.

Dada essa realidade, os condomínios devem ter autonomia para escolher seu próprio critério de orçamento e de divisão de despesas, fixando-o livremente na Convenção de Condomínio.

É esse o propósito da emenda, que, de resto, nada mais faz do que restabelecer o critério anterior, que vigorou satisfatoriamente por quase quarenta anos.

Com efeito, o pagamento das cotas condominiais é a retribuição que o condômino dá pelos serviços que o condomínio lhe prestou, relativamente à limpeza das partes comuns, à vigilância etc, e os condôminos devem ter autonomia para, em assembléia geral ou na convenção, deliberar sobre o critério de divisão dessas despesas. Não é razoável obrigar todos os condomínios a adotar um critério único de divisão em proporção às frações ideais, desprezando as características próprias de cada situação. Essa inflexibilidade dá causa a desequilíbrio nas relações condominiais, colocando alguns condôminos em desvantagem em relação a outros, criando um clima de incerteza e discórdia nas relações condominiais.

A emenda visa afastar esses riscos, atribuindo a cada condomínio autonomia para dispor na sua própria Convenção de Condomínio sobre seu orçamento e critério de rateio, restabelecendo o clima de equilíbrio financeiro, segurança jurídica e estabilidade social alcançado nos quase 40 anos da legislação anterior, consagrado na Lei nº 4.591, de 1964.

Sala das Sessões, de de 2004

MOREIRA FRANCO
Deputado Federal

Lote: 79
PL Nº 2109/1999
486
Caixa: 91

PROJETO DE LEI Nº 3.065/04
(do Poder Executivo)

Dispõe sobre o patrimônio de afetação de incorporações imobiliárias, Letra de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Bancário, altera o Decreto-lei nº 911, de 1º de outubro de 1969, as Leis nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, nº 4.728, de 14 de julho de 1965, e nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e dá outras providências.

EMENDA ADITIVA **Nº 27**

Acrescente-se um artigo com a seguinte redação:

Art. ___ A eventual restituição de quantias pagas pelo comprador de imóvel objeto de incorporação imobiliária, para os efeitos do art. 53 da Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990, será feita no mesmo prazo e nas mesmas condições de atualização monetária e juros em que o comprador tiver pago ao vendedor, vencendo-se a primeira parcela da restituição noventa dias após a assinatura do instrumento de distrato ou, sendo litigioso o desfazimento do contrato, noventa dias após o trânsito em julgado da sentença que julgar procedente a ação de resolução da promessa de compra e venda.

Parágrafo único. Nas hipóteses do leilão regulamentado pelas Leis nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, nº 4.864, de 29 de novembro de 1965, pelo Decreto-lei nº 70, de 21 de novembro de 1966, pela Lei nº 5.741, de 1º de dezembro de 1971, e pela Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, a restituição corresponderá ao valor do saldo que sobejar do leilão, deduzidos os débitos relativos ao imposto sobre a propriedade territorial e predial urbana, às cotas de condomínio e aos demais encargos incidentes sobre o imóvel objeto do negócio vencidos até a data do leilão, e deverá ser colocado à disposição do devedor no prazo máximo de cinco dias, a contar do recebimento do preço apurado no leilão.

JUSTIFICAÇÃO

Nos casos de resolução dos contratos de compra e venda de imóveis, inclusive com pacto adjeto de alienação fiduciária, o valor a ser restituído aos compradores deve ser apreciado em função das peculiaridades de cada caso. Não é possível estabelecer uma regra invariável para todas as hipóteses, não podendo, por exemplo, o adquirente que já recebeu o imóvel e já está dele usufruindo ter o mesmo tratamento que se dá ao adquirente que ainda não recebeu as chaves do imóvel.

Entretanto, independente do valor a ser apurado em cada caso, a restituição, no caso de resolução de promessa de compra e venda, deve ser feita nas mesmas condições de atualização monetária e juros, bem como no mesmo prazo que o adquirente tiver pago. A proposição prevê que a restituição se inicie após a assinatura do distrato ou após o trânsito em julgado da ação de resolução da promessa, o que se justifica tendo em vista que as quantias recebidas pela incorporadora são em regra aplicadas imediatamente na construção, não havendo a liquidez necessária para se restituir de imediato a totalidade da quantia paga, sendo necessário que se revenda a unidade para se apurar receita suficiente para a restituição. Não se deve, todavia, submeter o adquirente a um prazo indeterminado, em que se aguardaria a venda, pois não é razoável que os riscos do mercado sejam impostos exclusivamente ao adquirente.

Além da promessa de compra e venda, há outras espécies de contrato que se submetem a um regime jurídico próprio, como são os casos do contrato de incorporação, para os quais a Lei nº 4.591/64 prevê o leilão da unidade, da execução judicial da hipoteca, de acordo com a Lei nº 5.741, de 1971, e a alienação fiduciária, em que a restituição depende do valor que se apurar no leilão da unidade. Nesse caso, vendida a unidade em leilão, o credor deve restituir imediatamente a totalidade do saldo apurado.

Sala das Sessões, de de 2004

MOREIRA FRANCO
Deputado Federal

Lote: 79 Caixa: 91
PL Nº 2109/1999
487

PROJETO DE LEI Nº 3.065/04
(do Poder Executivo)

Dispõe sobre o patrimônio de afetação de incorporações imobiliárias, Letra de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Bancário, altera o Decreto-lei nº 911, de 1º de outubro de 1969, as Leis nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, nº 4.728, de 14 de julho de 1965, e nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e dá outras providências.

EMENDA ADITIVA **Nº 28**

Acrescente-se um parágrafo ao art. 32 da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, com a seguinte redação:

"§ ___ A aquisição da propriedade da unidade imobiliária integrante de incorporação imobiliária, prometida vender por contrato irretratável, mediante instrumento público, independe de nova escritura, valendo como título para registro da propriedade o instrumento de promessa de compra e venda, de cessão da promessa ou de promessa de cessão, acompanhado da prova da quitação preço e do comprovante de pagamento do imposto de transmissão *inter vivos*."

JUSTIFICAÇÃO

A comercialização de unidades imobiliárias integrantes de incorporações imobiliárias seguem o padrão definido pela Lei nº 4.591/64, que dispõe sobre seus requisitos essenciais.

Em regra, a comercialização das unidades nas incorporações se faz mediante promessa de compra e venda. Em face disso, o promitente comprador só se tornará proprietário da unidade mediante uma outra escritura, isto é, a "definitiva" de compra e venda, que a empresa incorporadora outorgará depois de completado o pagamento do preço da promessa.

Esse segundo contrato (a escritura "definitiva"), praticamente reproduz o conteúdo do contrato de promessa (partes, objeto e o preço), distinguindo-se da promessa somente num aspecto: na promessa há saldo devedor e na "definitiva" o vendedor dá quitação do preço.

O segundo contrato é, assim, formalidade absolutamente desnecessária, porque é repetição do primeiro contrato, e, além disso, é onerosa e pode causar graves prejuízos ao comprador.

Caixa: 91
Lote: 79
PL Nº 2109/1999
488

A emenda visa dispensar esse segundo contrato.

Já existe precedente no direito brasileiro nesse sentido. É o § 6º do art. 26 da Lei de Parcelamento do Solo Urbano, que reconhece o compromisso de venda de lotes de terreno como instrumento válido e eficaz para registro da propriedade em nome do promitente comprador, dispensando a lavratura de escritura definitiva de venda, bastando para tal que comprove a quitação do preço (art. 26, § 6º, da Lei nº 6.766/79).

A idéia da simplificação dos contratos vem sendo defendida por grande parte da doutrina. Nesse sentido, em obra recente sobre os direitos reais no novo Código Civil, o Professor Melhim Chalhub defende a dispensa da escritura definitiva, sustentando que "uma tal dispensa teria extraordinário alcance social e produziria efeitos benéficos no campo processual, contribuindo para reduzir a carga do Judiciário, na medida em que seria possível suprimir um sem-número de ações de adjudicação compulsória e possibilitaria aos interessados a obtenção do registro do *domínio por meios extrajudiciais e a baixo custo.*" (Direitos Reais, Rio de Janeiro: Editora Forense, 2003, p. 180).

Para maior segurança dos adquirentes, a emenda ora proposta só admite a dispensa da escritura "definitiva" quando a promessa tiver sido celebrada por instrumento público, exigindo para o registro a prova da quitação do preço e o pagamento do imposto de transmissão *inter vivos*.

Sala das Sessões, de de 2004

MOREIRA FRANCO
Deputado Federal

PROJETO DE LEI Nº 3065/04
(do Poder Executivo)

Dispõe sobre o patrimônio de afetação de incorporações imobiliárias, Letra de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Bancário, altera o Decreto-lei nº 911, de 1º de outubro de 1969, as Leis nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, nº 4.728, de 14 de julho de 1965, e nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e dá outras providências.

EMENDA SUPRESSIVA **Nº 29**

Suprima-se o art. 55.

JUSTIFICAÇÃO

O art. 55 propõe nova redação para o § 1º do art. 66 da Lei nº 4.728, de 14 de julho de 1965, bem como o acréscimo de um novo parágrafo, numerado § 1ºA.

O § 1º dispõe sobre o registro do contrato e o § 1ºA explicita quais as cláusulas básicas que devem constar do contrato.

A supressão do art. 55 justifica-se, em primeiro lugar, por inócuo, na medida em que não existe o dispositivo que ele pretende alterar, isto é, o art. 66 da Lei nº 4.728/65 e, em segundo lugar, por desnecessário, na medida em que o propósito do citado dispositivo já está plenamente satisfeito pelos arts. 1.361 e 1.362 do Código Civil (que revogaram o citado art. 66) e pelo art. 1.368A do Código Civil, com a redação proposta pelo art. 58 do presente Projeto de Lei.

Com efeito, o art. 66 e seus parágrafos da Lei nº 4.728/65, com a redação dada pelo Decreto-lei nº 911/69, tipificavam o contrato de alienação fiduciária de coisa móvel, enunciando sua caracterização, seus requisitos e efeitos.

Passando a vigorar o Código Civil de 2002, essa tipificação e os efeitos do contrato de alienação fiduciária de coisa móvel passaram a ser regulamentados pelos arts. 1.361 e seguintes da lei civil, que derrogou o art. 66 e seus parágrafos da Lei nº 4.728/65, com a redação que lhes deu o Decreto-lei nº 911/65.

Assim, ao propor nova redação a uma disposição legal inexistente (art. 66), o art. 55 do Projeto é absolutamente inócuo.

Mas, além de não mais existir a disposição legal que o art. 55 pretende alterar, deve ele, no mérito, ser rejeitado em razão de inaceitáveis impropriedades conceptuais, que afrontam a natureza e a estrutura do contrato de alienação fiduciária.

De plano, há o vício da inconstitucionalidade do inciso IV do § 1º do Projeto, pelo qual o modo de constituição da propriedade fiduciária sobre veículos deixaria de ser o registro no Registro de Títulos e Documentos e passaria a ser o registro na repartição de trânsito competente. Ora, ao dispor sobre a competência para os serviços de registro que dão validade e eficácia aos direitos reais, o art. 236 e seus parágrafos da Constituição Federal a atribuem ao Registro de Títulos e Documentos e afastam a possibilidade de esses serviços serem exercidos por órgãos do Estado, ao dispor que "são exercidos em caráter privado, por delegação do Poder Público". Trata-se de princípio fundamental dos direitos reais (e a propriedade fiduciária é um direito real, por definição). Pode-se até admitir o registro do contrato no órgão estatal (repartição de trânsito), mas somente com função de controle e fiscalização, e não como modo de constituição da propriedade fiduciária.

Mas, ainda que assim não fosse, a proposição do art. 55 se mostra desnecessária, pois o Código Civil já prevê o registro também na repartição do trânsito, no § 1º do art. 1.361, que dá ao credor opção para promover o registro em Cartório ou na repartição. Assim, nesse aspecto, o dispositivo se mostra absolutamente dispensável.

O inciso I do § 1º refere-se a "títulos ao portador", mas essa modalidade de títulos não é admitida no direito brasileiro.

Também nesse aspecto o dispositivo é absolutamente inócuo.

Além dessas impropriedades, o inciso III perpetra outra barbaridade, ao prever que, na alienação fiduciária de créditos (cuja designação mais adequada seria "cessão fiduciária de crédito") a notificação do devedor seria requisito de eficácia perante terceiros. Ora, sabe-se que a notificação do devedor é requisito de eficácia perante o devedor, e somente perante o devedor, e assim está disciplinado pelo art. 290 do Código Civil. A eficácia perante terceiros decorre do registro do contrato no Registro de Títulos e Documentos ou na repartição do trânsito, e não da notificação do devedor.

Por outro lado, prevê o inciso I que a eficácia do contrato de alienação fiduciária de coisa móvel dá-se pela "efetiva tradição" da coisa, mas tal proposição é inteiramente incompatível com o sistema de garantias do direito brasileiro e, especificamente, conflita com o inciso 5º do art. 129 da Lei de Registros Públicos (Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973), pelo qual a garantia só se torna eficaz mediante registro do contrato no Registro de Títulos e Documentos. Assim sendo, a prevalecer a proposição do presente Projeto de Lei, deveria ser derrogado o inciso 5º do art. 129 da Lei nº 6.015/73.

Lote: 79 Caixa: 91
PL Nº 2109/1999
489

De todos os incisos do § 1º do art. 55 do Projeto o único aproveitável é o II, que manda observar a legislação específica de cada espécie de alienação fiduciária. Mas esse propósito já está atendido pelo art. 1.368A do Código Civil, com a redação proposta pelo art. 58 do Projeto em exame, prescrevendo que "as demais espécies de propriedade fiduciária ou de titularidade fiduciária submetem-se à disciplina específica das respectivas leis especiais." Assim, o inciso II do § 1º do art. 55 do Projeto importaria numa superposição de normas sobre a mesma matéria e, portanto, é dispensável e deve também ser rejeitado.

Por fim, trata-se de matéria regulamentada de maneira completa e adequada em cada uma das leis especiais, como são os casos da Lei nº 9.514/97, que regulamenta a cessão fiduciária de créditos, e da Lei nº 6.404/76, cujo art. 100 trata do registro da alienação fiduciária de ações em livro próprio da empresa. Portanto, há, no Projeto, superposição de dispositivos no mesmo sentido.

Sala das Sessões, de de 2004

MOREIRA FRANCO
Deputado Federal

PROJETO DE LEI N. 3065/04
(Do Poder Executivo)

EMENDA MODIFICATIVA **Nº 30**
(Do Sr. José Múcio Monteiro)

Altere-se a redação do artigo 56:

"Artigo 56. O Decreto-lei n. 911, de 01 de outubro de 1969, passa a vigorar com as seguintes alterações:

Art.2º .....

.....

§2º. O inadimplemento da obrigação, no tempo e modo contratados, constitui de pleno direito em mora o devedor e será comprovada mediante notificação do registro de títulos e documentos ou pelo protesto do título, a critério do credor.

....."

Lote: 79 Caixa: 91
PL Nº 2109/1999
490

JUSTIFICATIVA

A Constituição Federal, em seu artigo 5º, XXXII, estabelece que "o Estado promoverá, na forma da lei, a defesa do consumidor."

Nesse sentido, foi editada a Lei federal n. 8.078, de 11/09/1990, o denominado Código de Defesa do Consumidor, o qual, em seu artigo 60, dispõe sobre os direitos básicos do consumidor, afirmando que deve ser garantida: a) a efetiva prevenção e reparação de danos patrimoniais e morais, individuais, coletivos e difusos (inciso VI); b) a facilitação da defesa de seus direitos, inclusive com a inversão do ônus da prova (inciso VIII), e, no artigo 42, estatui que, "na cobrança de débitos, o consumidor inadimplente não será exposto a ridículo, nem será submetido a qualquer tipo de constrangimento ou ameaça."

Ora, na hipótese em exame, o artigo 2º do Decreto-lei 911/69, em vigor, dispõe que, "no caso de inadimplemento ou mora nas obrigações contratuais garantidas mediante alienação fiduciária, o proprietário fiduciário ou credor poderá vender a coisa a terceiros, INDEPENDENTEMENTE DE LEILÃO, HASTA PÚBLICA, AVALIAÇÃO PRÉVIA OU QUALQUER OUTRA MEDIDA JUDICIAL OU EXTRAJUDICIAL, salvo disposição expressa em contrário prevista no contrato, devendo aplicar o preço da venda no pagamento de seu crédito e das despesas decorrentes e entregar ao devedor o saldo apurado, se houver."

Mediante esse expediente, credor fiduciário tem o poder de alienar a coisa, objeto da alienação fiduciária, independentemente da intervenção judicial, o que, convenhamos, já não é pouco.

É bem de ver que o artigo 397, do Código Civil, na esteira do artigo 960, do Código Civil de 1916, recentemente revogado, dispõe que o inadimplemento de obrigação

positiva e líquida, no seu termo, constitui de pleno direito em mora o devedor, mas também é verdade que o próprio ordenamento jurídico prevê várias exceções à essa regra, verbis:

a) promessa de compra e venda e de cessão de direitos de imóveis não loteados (Decreto-lei 745/69 e Decreto-lei 58/37);

b) nos contratos relativos a loteamentos urbanos (Lei n. 6.766/79);
c) nos contratos relativos a unidades condominiais (Lei 4.591/64);
d) nos débitos garantidos por cédulas hipotecárias (Decreto-Lei 70/66);
e) na alienação fiduciária (Decreto-lei 911/69, artigo **30** §§ 1° e **3°);**
f) na hipoteca de imóvel vinculado ao Sistema Financeiro da Habitação (Lei 5.741/71).

Por que então mudar a estrutura normativa já consolidada? Os bancos e instituições financeiras, vorazes na obtenção de lucros fabulosos, às custas dos consumidores brasileiros, não desejam somente a possibilidade de vender os bens, independentemente de qualquer medida judicial ou extrajudicial, querem mais: desejam que a mora decorra do simples vencimento da dívida, sem dar a mínima oportunidade ao devedor de saldar a sua dívida.

A alegação de que a *notificação ou o protesto encarecem o custo operacional* dos bancos e instituições financeiras é uma falácia, isso porque esses custos são suportados, afinal, pelos próprios devedores.

Na realidade, a notificação ou o protesto funcionam, nesses casos, como instrumento de prova da mora do devedor, ao mesmo tempo em que exercem importante papel, em BENEFICIO DO DEVEDOR, pois constituem a última oportunidade deste resgatar a dívida e evitar a venda do bem alienado diretamente pelo credor fiduciário.

Garantir o mínimo de dignidade ao consumidor brasileiro não é favor, mas dever de todos os brasileiros, especialmente dos legisladores, que não podem se render diante dos desejos inescrupulosos do sistema financeiro internacional.

Sala das Sessões, 17 de março de 2004.

Deputado **José Múcio Monteiro** - PTB/PE

Líder do PTB

Lote: 79 Caixa: 91
PL Nº 2109/1999
491

PROJETO DE LEI N. 3065/04
(Do Poder Executivo)

EMENDA MODIFICATIVA
(Do Sr. José Múcio Monteiro)

Nº 31

Altere-se a redação do artigo 55:

Alterações de leis sobre alienação fiduciária

"Art. 55. A Lei n. 4.728, de 14 de julho de 1965, passa a vigorar com as seguintes alterações:

"Art. 66. .....

§1°. A alienação fiduciária em garantia somente se prova por escrito, através de instrumento público ou particular, e se constitui com o registro do contrato, que lhe serve de título, no registro de títulos e documentos do domicílio do devedor, e conterá, além de outros elementos, os seguintes:

a)o total da dívida ou sua estimativa;
b)o local e a data do pagamento;
c) a taxa de juros, a cláusula penal, o índice de atualização e demais taxas e comissões pactuadas; e
d) a descrição do bem objeto da alienação fiduciária e os elementos indispensáveis à sua identificação.

.....

§7° Aplica-se à alienação fiduciária em garantia o disposto nos artigos 1.421, 1.425, 1.426 e 1436 da Lei n. 10.406, de 2002— Código Civil, no que couber.

.....

§9° Não se aplica à alienação fiduciária em garantia o disposto no artigo 644 da Lei n. 10.406, de 2002 — Código Civil.

§10° A alienação fiduciária em garantia de veiculo automotor, após o registro de que trata o §1°, será anotada no certificado de registro de veiculo a que se refere a Lei n. 9503, de 23/09/1997."

JUSTIFICATIVA

O Código Civil em vigor passou a disciplinar, em seu artigo 1.361, o instituto da propriedade fiduciária, **verbis**: "considera-se fiduciária a propriedade resolúvel de coisa móvel infungível que o devedor, com o escopo de garantia, transfere ao credor."

Além disso, no §1°, do citado artigo, a Lei Civil dispõe que a propriedade fiduciária se constitui com o registro do contrato no registro de títulos e documentos do domicílio do devedor. Assim, o registro é o modo de aquisição, enquanto que o contrato é apenas o título de aquisição, vale dizer, o contrato sem registro não constitui a propriedade fiduciária. Trata-se de registro necessário, obrigatório portanto, de natureza constitutiva.

Desse modo, não há razão jurídica, nem social, nem econômica, para alterar-se essa estrutura normativa, daí a razão da nova redação dada ao §1° do artigo 66 do projeto ora em apreciação.

Aliás, a redação proposta constitui um verdadeiro contrasenso, isso porque o **caput** do artigo 66 da Lei n. 4.728/65, com a redação que lhe foi dada pelo Decreto-lei n. 911/69 estabelece que "a alienação fiduciária em garantia transfere ao credor o domínio resolúvel e a posse indireta da coisa móvel alienada, independentemente da tradição efetiva do bem, tornando-se o alienante ou devedor em possuidor direto e depositário com todas as responsabilidades e encargos que lhe incumbem de acordo com a lei civil e penal."

Vale dizer: a propriedade fiduciária se constitui com o registro do contrato, independentemente da tradição efetiva do bem, a qual é apenas presumida.

Diante desse quadro normativo, a redação proposta pelo projeto é incoerente, na medida em que, no inciso I, não se justifica invocar a tradição efetiva do bem para que a alienação venha a projetar efeitos perante terceiros.

A irradiação dos efeitos jurídicos, perante terceiros, decorrerá automaticamente do registro do contrato, e não da efetiva tradição do bem.

Além disso, para a melhor técnica legislativa, a nova redação, ora proposta, procura conciliar o §1° do art. 66 com o artigo 1.361, do Código Civil, englobando, também, a redação apresentada, no projeto, para o §1°-A, o que nada mais é do que repetição, com pequenas alterações, do constante no §1° do art. 66, com a redação dada pelo Decreto-lei 911/69.

Mantém-se, na conformidade do projeto, a redação dos §§ 7° e 9° do artigo 66, mas sugere-se nova redação ao §10 para adequá-lo à Lei Civil vigente.

Sala das Sessões, 1 de março de 2004.

Deputado **José Múcio Monteiro** – PTB/PE

Líder do PTB

PROJETO DE LEI Nº 3.065, DE 2004

Emenda Nº 33
(Do Deputado Inocêncio Oliveira)

Acrescente-se o seguinte inciso III ao art. 2º

Art. 2º .....

III – Inscrição do incorporador responsável pelo patrimônio de afetação individualizado no Registro Civil das Pessoas Jurídicas e no Cadastro Nacional das Pessoas Jurídicas – CNPJ, garantindo-lhe personalidade jurídica distinta da dos seus integrantes e com patrimônios destacados.

JUSTIFICATIVA

Esta emenda está sisternaticamente ligada às que modificam o art. 53 e 59 do projeto, apresentadas separadamente por exigência regimental.

É regra basilar do Direito que, para que haja a possibilidade de destacar patrimônio entre pessoas, é preciso que cada uma delas possua personalidade jurídica própria e individualizada, de modo a que não ocorra confusão.

Assim, é impossível juridicamente que, ao mesmo tempo, um bem integre o patrimônio de determinada pessoa, que o afeta para determinado fim, e, ao mesmo tempo, seja considerado não pertencente ao patrimônio daquele incorporador, na hipótese de o empreendimento não ter êxito.

Portanto, desde o início da incorporação, desejando obter as vantagens previstas pelo projeto, o incorporador deverá constituir entidade incorporadora específica para o empreendimento, esta sim com patrimônio destacado do seu, pessoal.

Esta, aliás, a leitura possível ao contido nos arts. 7º, 9º e 11 deste projeto.

Sala das Sessões,

Deputado INOCÊNCIO OLIVEIRA

Lote: 79 Caixa: 91
PL Nº 2109/1999
492

PROJETO DE LEI Nº 3.065, DE 2004

Emenda nº
(Do Deputado Inocêncio Oliveira)

Nº 34

Dê-se ao texto proposto pelo Art. 53 do Projeto para constituir o caput do Art. 31-D da Lei nº 4.591/64 a seguinte nova redação e acrescente-se parágrafo único ao Art. 32 da mesma Lei:

Art. 53 .....

"Art. 31-D. Incumbe ao incorporador, após constituído o patrimônio de afetação destacado pela sua inscrição no Registro Civil das Pessoas Jurídicas:

.....

Art. 31-E.....

Parágrafo único. Ocorrendo qualquer das hipóteses previstas nos incisos I a III, dar-se-á baixa no registro competente."

J U S T I F I C A T I V A

Esta emenda está sistematicamente ligada às que modificam o art. 2º e 59 do projeto, apresentadas separadamente por exigência regimental.

É regra basilar do Direito que, para que haja a possibilidade de destacar patrimônio entre pessoas, é preciso que cada uma delas possua personalidade jurídica própria e individualizada, de modo a que não ocorra confusão.

Assim, é impossível juridicamente que, ao mesmo tempo, um bem integre o patrimônio de determinada pessoa, que o afeta para determinado fim, e, ao mesmo tempo, seja considerado não pertencente ao patrimônio daquele incorporador, na hipótese de o empreendimento não ter êxito.

Portanto, desde o início da incorporação, desejando obter as vantagens previstas pelo projeto, o incorporador deverá constituir entidade incorporadora específica para o empreendimento, esta sim com patrimônio destacado do seu, pessoal.

Esta, aliás, a leitura possível ao contido nos arts. 7º, 9º e 11 deste projeto.

Sala das Sessões,

Deputado INOCÊNCIO OLIVEIRA

PROJETO DE LEI Nº 3.065, DE 2004

Nº 35

Emenda

(Do Deputado Inocêncio Oliveira)

Lote: 79 Caixa: 91
PL Nº 2109/1999
493

Dê-se ao Art. 59 do Projeto a seguinte redação:

Art. 59. A Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, passa a vigorar com o acréscimo de inciso IV ao Art. 114 e com nova redação para o nº 21 do inciso II do Art. 167:

"Art. 114.....
IV – Entidades incorporadoras com patrimônio de afetação destacado. (A)
.....
Art. 167.....
II.....

21) Da cessão de crédito imobiliário." (NR)

JUSTIFICATIVA

Com esta proposição, mantém-se o texto do projeto *relativamente ao art. 167 da Lei de Registros Públicos. Acrescenta-se* todavia inciso IV ao seu art. 114.

Está ela sistematicamente ligada às outra emendas por mim apresentadas separadamente, por exigência regimental, e que modificam os arts. 2º e 53 do projeto.

É regra basilar do Direito que, para que haja a possibilidade de destacar patrimônio entre pessoas, é preciso que cada uma delas possua personalidade jurídica própria e individualizada, de modo a que não ocorra confusão.

Assim, é impossível juridicamente que, ao mesmo tempo, *um bem integre o patrimônio de determinada pessoa, que o* afeta para determinado fim, e, ao mesmo tempo, seja considerado não pertencente ao patrimônio daquele incorporador, na hipótese de o empreendimento não ter êxito.

Portanto, desde o início da incorporação, desejando obter as vantagens previstas pelo projeto, o incorporador deverá constituir entidade incorporadora específica para o empreendimento, esta sim com patrimônio destacado do seu, pessoal.

Esta, aliás, a leitura possível ao contido nos arts. 7º, 9º e 11 deste projeto.

Sala das Sessões,

Deputado INOCÊNCIO OLIVEIRA

Caixa: 91
Lote: 79
PL Nº 2109/1999
494

PROJETO DE LEI Nº 3.065, DE 2004

Emenda nº
(Do Deputado Inocêncio Oliveira)

Nº 36

Dê-se a seguinte nova redação ao § 2º do art. 12 do projeto:

Art. 12. .....

§ 2º. A critério do credor, poderá ser dispensada a emissão de certificado, devendo a LCI sob a forma escritural ser registrada em serviço de Registro de Títulos e Documentos do local da incorporação.

JUSTIFICATIVA

Esta emenda está sistematicamente ligada às que modificam os arts. 12, § 2º; 18, §§ 4º e 7º; 22, caput e § 2º e 42 do *projeto, apresentadas separadamente por exigência regimental.*

Segundo o art. 286 e ss. Do Código Civil vigente, a cessão de créditos é ineficaz perante terceiros se não observar os requisitos dos arts. 654, § 1 º, e 221, segunda parte, daquela Lei.

Não se pode permitir a cessão de direitos, lastreados em direitos reais ou pessoais, sem manter e garantir sistema de publicidade permanente, já existente, que só a instituição dos registros públicos pode assegurar à sociedade, com total transparência, mormente em se considerando a finalidade da norma, que é a economia popular.

Por esta razão, a proposta de se manterem os registros e as averbações no Registro de Imóveis, no tocante aos direitos reais, e de Títulos e Documentos, nos pessoais, cumprindo o determinado no art. 236 da Carta Política de 1988.

Sala das Sessões,

Deputado INOCÊNCIO OLIVEIRA

PROJETO DE LEI Nº 3.065, DE 2004

Nº 37

Emenda ___
(Do Deputado Inocêncio Oliveira)

Dê-se nova redação ao art. 42 do projeto:

Art. 42. A validade e eficácia da Cédula de Crédito Bancário não dependem de registro, mas as garantias por ela constituídas ficam sujeitas, para valer contra terceiros, ao registros ou averbações previstos na legislação dos registros públicos, com as alterações previstas nesta lei.

JUSTIFICATIVA

Esta emenda está sistematicamente ligada às que modificam os arts. 12, § 2º; 18, §§ 4º e 7º e 22, caput e § 2º do projeto, apresentadas separadamente por exigência regimental.

Segundo os arts. 286 e ss. do Código Civil vigente, a cessão de créditos é ineficaz perante terceiros se não observar os requisitos dos arts. 654, § 1 º, e 221, segunda parte, daquela Lei.

Não se pode permitir a cessão de direitos, lastreados em direitos reais ou pessoais, sem manter e garantir sistema de publicidade permanente, já existente, que só a instituição dos registros públicos pode assegurar à sociedade, com total transparência, mormente em se considerando a finalidade da norma, que é a economia popular.

Por esta razão, a proposta de se manterem os registros e as averbações no Registro de Imóveis, no tocante aos direitos reais, e de Títulos e Documentos, nos pessoais, cumprindo o determinado no art. 236 da Carta Política de 1988.

Sala das Sessões,

Deputado INOCÊNCIO OLIVEIRA

EMENDA Nº 38 RETIRADA PELO AUTOR

PROJETO DE LEI Nº 3.065, DE 2004

Emenda **Nº 39**

(Do Deputado Inocêncio Oliveira)

Dê-se nova redação aos §§ 4º e 7º do Art. 18 do projeto:

Art. 18. .....

§ 4º. A emissão de CCI sob a forma escritural far-se-á mediante escritura pública ou instrumento particular, devendo esse instrumento permanecer custodiado em instituição financeira e registrado em serviço de Registro de Títulos e Documentos do local da incorporação.

.....

§ 7º. A constrição judicial que recaia sobre crédito representado por CCI será averbada ao registro original.

JUSTIFICATIVA

Esta emenda está sistematicamente ligada às que modificam os arts. 12, § 2º; 22, caput e § 2º e 42 do projeto, apresentadas separadamente por exigência regimental.

Lote: 79 Caixa: 91
PL Nº 2109/1999
495

Segundo o art. 286 e ss. Do Código Civil vigente, a cessão de créditos é ineficaz perante terceiros se não observar os requisitos dos arts. 654, § 1 °, e 221, segunda parte, daquela Lei.

Não se pode permitir a cessão de direitos, lastreados em direitos reais ou pessoais, sem manter e garantir sistema de publicidade permanente, já existente, que só a instituição dos registros públicos pode assegurar à sociedade, com total transparência, mormente em se considerando a finalidade da norma, que é a economia popular.

Por esta razão, a proposta de se manterem os registros e as averbações no Registro de Imóveis, no tocante aos direitos reais, e de Títulos e Documentos, nos pessoais, cumprindo o determinado no art. 236 da Carta Política de 1988.

Sala das Sessões,

Deputado INOCÊNCIO OLIVEIRA

EMENDA
PROJETO DE LEI 3.065/04 **Nº 40**

Acrescente-se a seguinte expressão final ao § 4° ao art. 45:

Art. 45. .....
§ 4° ....., nos termos da legislação específica sobre protesto de títulos e outros documentos de divida

JUSTIFICAÇÃO

Esta emenda exige que haja o protesto do título de crédito ou de outro documento representativo de dívida.

Estou defendendo o direito do consumidor pois, sem essa providência, a dívida poderá ser executada judicialmente, negando a todos os devedores a oportunidade de efetuar o pagamento. A impontualidade no pagamento pode decorrer de várias circunstâncias (esquecimento, dificuldade financeira, viagem, etc) sendo que, no caso específico de avalistas, temos de considerar também que, nem sempre, estão eles muito atentos à data do vencimento.

O aviso de que o título foi enviado a protesto pode permitir que ocorra o pagamento, evitando-se com isto o acionamento do sobrecarregado Poder Judiciário.

Lote: 79
PL Nº 2109/1999
496
Caixa: 91

Sala das Sessões, em 17/03/04

Leonardo Alcântara
Deputado LEO ALCÂNTARA

Dep. Inaldo Leitão PTB-Líder

(Líder do PSDB)

(Líder do PL)

Deputado PPS

EMENDA Nº 41
PROJETO DE LEI Nº 3.065/04

O art. 49 passa a ter esta nova redação:

Art. 49. No caso do não pagamento tempestivo, pelo devedor, dos tributos e das taxas condominiais incidentes sobre o imóvel objeto do crédito imobiliário respectivo, bem como das parcelas mensais incontroversas de encargos estabelecidos no respectivo contrato e de quaisquer outros encargos que a lei imponha ao proprietário ou ao ocupante do imóvel o juiz poderá, após o protesto extrajudicial, a requerimento do credor, determinar a cassação de medida liminar, de medida cautelar ou de antecipação dos efeitos da tutela que tenha interferido na eficácia de cláusulas do contrato de crédito imobiliário correspondente ou suspendido encargos dele decorrentes.

JUSTIFICAÇÃO

Busca-se, com esta emenda, exigir que haja o protesto extrajudicial da dívida. É medida elementar de defesa do consumidor, já que a impontualidade pode decorrer de motivos alheios à vontade de efetivamente efetuar o pagamento (viagem, esquecimento, marcação de data errada na agenda de pagamentos da firma ou do indivíduo etc).

Com a dívida levada a protesto, o devedor é lembrado oficialmente de que existe aquela obrigação e deve ter a chance de quitá-la, antes do processo judicial. Com esta providência, o credor evitará sua negativação nos bancos de dado e estaremos, também, diminuindo o número de feitos no fórum judicial.

Sala das Sessões, 17/03/04

Leonardo Alcântara

Deputado LEO ALCÂNTARA

s/p. Jurandir Ribeiro

PTB

(Líder do PL)

(Líder do PSDB)

PPS

Caixa: 91
Lote: 79
PL Nº 2109/1999
497

Projeto de Lei n.º 3.065 de 2004
(Do Poder Executivo)

Dispõe sobre o patrimônio de afetação de *incorporações imobiliárias*, *Letra de Crédito Imobiliário*, Cédula de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Bancário, altera o Decreto-Lei n.º 911, de 1º de outubro de 1969, as Leis n.º 4.591, de 16 de dezembro de 1964, n.º 4.728, de 14 de julho de 1965, e n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e dá outras providências.

EMENDA MODIFICATIVA Nº 42

Dê-se ao *inciso I do* §1º do art. 28, do Projeto de Lei, a seguinte redação:

"Art. 28.....
.....
§1º .....
I – os juros sobre a dívida, as despesas e os demais encargos decorrentes da obrigação;
.....

JUSTIFICAÇÃO

A Lei de Usura proíbe a capitalização de juros sobre juros. Na prática a capitalização de juros implica aumento de custo para o tomador de crédito, onerando as operações financeiras.

Prevalecendo, esse dispositivo, as instituições financeiras passarão a utilizar-se desse instrumento nas diversas operações de crédito, com *provável prejuízo para* os diversos mutuários, bem como para a atividade produtiva do País.

Sala das Sessões, 17 de março de 2004.

Deputado Custódio Mattos
Líder do PSDB

Projeto de Lei n.º 3.065 de 2004
(Do Poder Executivo)

Dispõe sobre o patrimônio de afetação de incorporações imobiliárias, Letra de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Bancário, altera o Decreto-Lei n.º 911, de 1º de outubro de 1969, as Leis n.º 4.591, de 16 de dezembro de 1964, n.º 4.728, de 14 de julho de 1965, e n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e dá outras providências.

EMENDA MODIFICATIVA Nº 43

Dê-se ao art. 31-A, a seguinte redação:

"Art. 31-A O terreno e as acessões objeto de incorporação imobiliária, bem como os demais bens e direitos a ela vinculados, manter-se-ão apartados do patrimônio do incorporador e constituirão patrimônio de afetação, destinado à consecução da incorporação correspondente e à entrega das unidades imobiliárias aos respectivos adquirentes.

....."

JUSTIFICAÇÃO

A afetação da incorporação imobiliária vem sendo discutida nos termos dos Projetos de Lei n.º 2109/99, 3445/2000 e 3742/2000, em tramitação nesta Casa. Por esses Projetos, a afetação foi formulada como instrumento de interesse dos adquirentes de imóveis em construção e, por isso mesmo, foi concebida como regra geral, uma garantia que se aplica automaticamente desde o momento em que o incorporador registra o memorial de incorporação no Registro de Imóveis. Essa concepção se ajusta aos princípios do Código de Defesa do Consumidor, pelos quais a afetação *se coloca como instrumento de compensação* da vulnerabilidade do adquirente, em face da força econômica e técnica do empreendedor.

Os termos do Projeto de Lei n.º 3065/2004 contrariam o princípio consagrado no art. 4º, I, do Código de Defesa do Consumidor, de "reconhecimento da vulnerabilidade do consumidor no mercado de consumo."

A emenda, assim, visa adequar o Projeto aos princípios do *Código de Defesa do Consumidor*, de "*proteger efetivamente* o

consumidor" estabelecendo a afetação como regra, de modo que todos os compradores, sejam os que adquiram imóveis de grandes empresas ou os que negociem com pequenos incorporadores tenham a mesma garantia da separação de patrimônio para proteção dos seus direitos.

Sala das Sessões, 17 de março de 2004.

Deputado Custódio Mattos
Líder do PSDB

Lote: 79
PL Nº 2109/1999
498
Caixa: 91

APRESENTAÇÃO DE EMENDAS

Nº 44

DATA	PROPOSIÇÃO
16/03/2004	PL nº 3.065/2004

AUTOR	Nº DO PRONTUÁRIO
Deputado Augusto Nardes	

TIPO

☐ 1 - SUPRESSIVA ☐ 2 - SUBSTITUTIVA ☑ 3 - MODIFICATIVA ☐ 4- ADITIVA ☐ 5 - SUBSTITUTIVA GLOBAL

ARTIGO	PARAGRAFO	INCISO	ALÍNEA	PÁGI
				1 /

EMENDA MODIFICATIVA

Dê-se ao § 2º do art. 50 do Projeto de Lei nº 3065/2004 a seguinte redação:

"§ 2º O autor poderá suspender a exigibilidade do valor controvertido mediante depósito do montante integral, no tempo e modo contratados, sendo o depósito, se efetuado no credor, remunerado e atualizado nas mesmas condições aplicadas ao contrato."

JUSTIFICAÇÃO

Visa o art. 50 e seus parágrafos a regulamentar de maneira mais precisa as relações jurídicas decorrentes dos empréstimos, quando submetidas a controvérsia judicial, sobretudo visando inibir ações judiciais meramente procrastinatórias.

Nesse sentido, dispõe que o autor da ação deverá discriminar os valores controvertidos, devendo continuar pagando a parcela incontroversa.

A presente emenda prevê que, se o devedor depositar a parcela controvertida no próprio credor, fara jus ao recebimento de juros e atualização monetária, nas mesmas condições aplicadas ao respectivo contrato submetido à demanda.

Visa a emenda beneficiar o devedor, preservando a estabilidade monetária do valor que depositar, a ela acrescentando, ainda, os juros remuneratórios à taxa que estiver sendo aplicada ao contrato.

PARLAMENTAR

ASSINATURA

APOIO A EMENDA SUPRA, DE AUTORIA DO DEP. AUGUSTO NARDES

Nome do Deputado:		Gabinete nº	

Favor avisar para um dos ramais a seguir quando o apoiamento estiver assinado: 5936 / 3936 / 1936

Lote: 79 Caixa: 91
PL Nº 2109/1999
499

APOIO A EMENDA SUPRA, DE AUTORIA DO DEP. AUGUSTO NARDES

Nome do Deputado:	JOSÉ BORBA	Gabinete nº	616

Favor avisar para um dos ramais a seguir quando o apoiamento estiver assinado: 5936 / 3936 / 1936

APRESENTAÇÃO DE EMENDAS

Nº 45

DATA	PROPOSIÇÃO
16/03/2004	PL nº 3.065/2004

AUTOR	Nº DO PRONTUÁRIO
Deputado Augusto Nardes	

TIPO

☐ 1 - SUPRESSIVA ☐ 2 - SUBSTITUTIVA ☑ 3 - MODIFICATIVA ☐ 4- ADITIVA ☐ 5 - SUBSTITUTIVA GLOBAL

ARTIGO	PARÁGRAFO	INCISO	ALÍNEA	PÁGINA
				1/

EMENDA MODIFICATIVA

Dê-se ao art. 10 do Projeto de Lei nº 3065/2004 a seguinte redação:

"O disposto no art. 76 da Medida Provisoria nº 2.158, de 24 de agosto de 2001, não se aplica ao patrimônio de afetação de incorporações imobiliárias definido pela Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, e ao regime fiduciário definido pela Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997."

JUSTIFICAÇÃO

De acordo com o art. 76 da MP 2.158, de 2001, as normas que estabeleçam afetação ou separação de patrimônio não produzem efeitos em relação aos débitos fiscais, previdenciários e trabalhistas.

O art. 10 do Projeto afasta dessa restrição as incorporações imobiliárias que são submetidas ao regime da afetação, mas omitiu-se em relação à securitização de créditos imobiliários, no qual também pode ocorrer a separação de patrimônio, visando a proteção dos investidores que subscrevam títulos emitidos nos termos da Lei nº 9.514/97.

Considerando que o presente Projeto visa estimular a retomada dos investimentos no setor imobiliário, a emenda visa suprir essa lacuna, propiciando aos negócios do setor a segurança jurídica que se exige para a captação de novos investimentos.

PARLAMENTAR

ASSINATURA

Caixa: 91
Lote: 79
PL Nº 2109/1999
500

APOIO A EMENDA SUPRA, DE AUTORIA DO DEP. AUGUSTO NARDES

Nome do Deputado.		Gabinete nº	

Favor avisar para um dos ramais a seguir quando o apoiamento estiver assinado: 5936 / 3936 / 1936

APOIO A EMENDA SUPRA, DE AUTORIA DO DEP. AUGUSTO NARDES

Nome do Deputado:	JOSE BORBA.	Gabinete nº	216.

Favor avisar para um dos ramais a seguir quando o apoiamento estiver assinado: 5936 / 3936 / 1936

PROJETO DE LEI Nº 3.065/04
(do Poder Executivo)

Dispõe sobre o patrimônio de afetação de incorporações imobiliárias, Letra de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Bancário, altera o Decreto-lei nº 911, de 1º de outubro de 1969, as Leis nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, nº 4.728, de 14 de julho de 1965, e nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e dá outras providências.

EMENDA MODIFICATIVA Nº **Nº 46**
(do Senhor MAX ROSENMANN)

Acrescente-se um parágrafo ao art. 20 da Lei nº 8.036, de 11 de maio de 1990, com a seguinte redação:

"§ ___ As permissões de saque previstas nos incisos V, VI e VII aplicam-se a todos os financiamentos destinados a aquisição ou construção de moradia, independente da origem dos recursos e do sistema de financiamento, desde que a operação seja enquadrável no âmbito do SFH em que se enquadre."

JUSTIFICAÇÃO

Além dos financiamentos concedidos no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação – SFH, há outras modalidades de financiamento que, do mesmo modo que o SFH, se destinam à aquisição ou construção de moradia.

O art. 20 da Lei nº 8.036/90 enumera as hipóteses em que o trabalhador pode sacar recursos de sua conta para pagar divida decorrente de financiamento obtido no âmbito do SFH, no todo ou em parte, inclusive para pagar prestações dos financiamentos.

Sucede que, hoje em dia, os financiamentos destinados à aquisição ou construção de moradia própria podem ser obtidos mediante outros sistemas, notadamente o Sistema de Financiamento Imobiliário – SFI, criado pela Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, e, bem assim, por fundos de pensão, mas, nos termos em que estão redigidos os incisos do art. 20 da Lei nº 8.036/90, os beneficiários desses financiamentos não teriam permissão para pagar suas dívidas com recursos do FGTS.

A emenda visa suprir essa lacuna.

MAX ROSENMANN
Deputado Federal – PMDB/PR

Emenda do Deputado Max Rosenmann

NOME	PARTIDO	GAB	ASSINATURA
PEDRO HENRY	PP	828	
JOSÉ BORBA.	PMDB.	616	

PROJETO DE LEI Nº 3.065/04
(do Poder Executivo)

Dispõe sobre o patrimônio de afetação de incorporações imobiliárias, Letra de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Bancário, altera o Decreto-lei nº 911, de 1º de outubro de 1969, as Leis nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, nº 4.728, de 14 de julho de 1965, e nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e dá outras providências.

EMENDA ADITIVA **Nº 48**
(do Senhor MAX ROSENMANN)

Acrescente-se um artigo com a seguinte redação:

"Art. ___ Para os efeitos do art. 1° da Lei n° 9.492, de 10 de setembro de 1997, o protesto dos contratos de financiamento imobiliário e de comercialização de imóveis em geral poderá ter como objeto as respectivas prestações mensais, segundo demonstrativo a ser apresentado pelo credor."

JUSTIFICATIVA

A emenda visa adequar a cobrança do crédito imobiliário aos procedimentos do protesto de título, à semelhança da forma como se discrimina o débito para efeito de execução de dívida.

Com efeito, nos termos do art. 614, inciso II, do Código de Processo Civil, o credor, ao promover a execução, deve instruir o pedido com um demonstrativo do débito, no qual sejam relacionadas as prestações uma planilha do cálculo.

A exigência visa definir e discriminar com clareza o valor de cada parcela da dívida, estabelecendo os limites da cobrança e afastando dúvidas e incertezas.

De outra parte, a discriminação pormenorizada das parcelas da dívida possibilitará ao devedor elementos para impugnar fundamentadamente o protesto, se for o caso.

MAX ROSENMANN
Deputado Federal – PMDB/PR

Emenda do Deputado Max Rosenmann

NOME	PARTIDO	GAB	ASSINATURA
JOSÉ BARBA	PMDB	616	
JOSÉ NELSON MONTEIRO	PTB	458	

PROJETO DE LEI Nº 3.065/04
(do Poder Executivo)

Dispõe sobre o patrimônio de afetação de incorporações imobiliárias, Letra de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Bancário, altera o Decreto-lei nº 911, de 1º de outubro de 1969, as Leis nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, nº 4.728, de 14 de julho de 1965, e nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e dá outras providências.

EMENDA ADITIVA
(do Senhor Max Rosenmann)

Nº 49

Acrescente-se um artigo com a seguinte redação:

Art. ___ Para os efeitos do art. 53 da Lei nº 8.078, de 15 de março de 1990, a eventual restituição, pelo credor, de quantias pagas pelo devedor nos contratos de alienação fiduciária de bens imóveis se limita ao disposto no art. 27 e seus parágrafos da Lei nº 9.514, de 29 de novembro de 1997.

JUSTIFICAÇÃO

Nas hipóteses de desfazimento de contratos de compra e venda de imóveis, inclusive aqueles em que há pacto adjeto de alienação fiduciária, é nula a cláusula que preveja a perda total das quantias pagas pelo comprador, devendo ser aferido em cada caso, de acordo com as circunstâncias, o valor a ser restituído.

A alienação fiduciária de bens imóveis atende plenamente a esse princípio, sendo dotada de regime jurídico próprio, que atende ao principio de vedação do enriquecimento sem causa.

Nesse sentido, a Lei nº 9.514/97 contempla critério especifico de aferição, pelo qual o credor, embora sendo titular da propriedade do imóvel, fica obrigado a vendê-lo, mediante dois leilões públicos, e a entregar o saldo ao devedor, no prazo máximo de cinco dias.

A emenda visa afastar dúvidas quanto à aplicação, no caso específico, do princípio enunciado pelo art. 53 da Lei nº 8.078, de 1990.

MAX ROSENMANN
Deputado Federal – PMDB/PR

Caixa: 91
Lote: 79
PL Nº 2109/1999
503

Emenda do Deputado Max Rosenmann

NOME	PARTIDO	GAB	ASSINATURA
JOSÉ BORBA	PMDB.	616	
JOSE MELIÃO MARTINS	PTB	455	

PROJETO DE LEI Nº 3.065/04
(do Poder Executivo)

Dispõe sobre o patrimônio de afetação de incorporações imobiliárias, Letra de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Bancário, altera o Decreto-lei nº 911, de 1º de outubro de 1969, as Leis nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, nº 4.728, de 14 de julho de 1965, e nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e dá outras providências.

EMENDA ADITIVA Nº /2004
(do Senhor Max Rosenmann)

Nº 50

Dê-se ao parágrafo único do art. 5º da Lei nº 7492, de 16 de junho de 1986, a seguinte redação:

"Parágrafo único: Incorre na mesma pena:

I – qualquer das pessoas mencionadas no art. 25 desta lei, que negociar direito, título ou qualquer outro bem móvel ou imóvel de que tem a posse, sem autorização de quem de direito;

II – o incorporador imobiliário que, ao tomar financiamento para realização de incorporação imobiliária, omitir da entidade financiadora a existência de anterior alienação de unidades integrantes do empreendimento e, bem assim, aquele que, ao alienar unidade imobiliária integrante de incorporação imobiliária sobre a qual incida gravame em garantia de financiamento do empreendimento, receber do adquirente valor destinado à quitação parcial ou total da dívida vinculada à unidade objeto da alienação, visando a baixa da respectiva garantia real, sem que, simultaneamente, obtenha do credor e forneça ao adquirente a quitação da divida garantida."

JUSTIFICAÇÃO

Para garantia dos financiamentos das incorporações imobiliárias, o incorporador constitui, em favor da entidade financiadora, hipoteca das unidades integrantes do empreendimento financiado. Em regra, parte do produto da alienação dessas unidades deve ser destinada à liquidação da dívida resultante do financiamento, daí se promovendo a liberação da hipoteca de cada unidade.

Vez por outra, entretanto, o incorporador não repassa à financiadora os valores pagos pelos adquirentes, deixando de pagar a dívida decorrente do financiamento, circunstância que leva a financiadora a promover a execução da dívida, com a penhora das unidades hipotecadas.

Tal situação tem gerado graves problemas, na medida em que as unidades hipotecadas são alvo de penhora no processo de execução, colocando os adquirentes sob risco de perdê-las. Inúmeros são os processos judiciais em que, diante desse risco, os adquirentes interpõem embargos de terceiro visando livrar suas unidades da penhora, sendo, na maioria das vezes, bem sucedidos na demanda.

A prática é abusiva e afronta o princípio da função social do contrato de financiamento, comprometendo um dos mais importantes patrimônios sociais do país, constituído pelo Fundo de Garantia do Tempo de Serviço – FGTS, de onde provém parte ponderável dos recursos utilizados no financiamento das incorporações.

Para coibir essa prática, a emenda visa caracterizar como crime o fato de o incorporador apropriar-se de quantia destinada à baixa de garantia do financiamento sem que, simultaneamente, obtenha do credor e forneça ao adquirente a quitação da dívida objeto da garantia, viabilizando, assim, a plena realização da finalidade econômica e social do contrato de aquisição de imóvel financiado.

MAX ROSENMANN
Dep. Federal – PMDB/PR

Lote: 79 Caixa: 91
PL Nº 2109/1999
504

Emenda do Deputado Max Rosenmann

NOME	PARTIDO	GAB	ASSINATURA
JOSÉ BORBA	PMDB	616	
JOSE MARIA MARTINS	PTB	458	

EMENDA Nº 51 RETIRADA PELO AUTOR

PROJETO DE LEI Nº 3.065/04

EMENDA Nº 52
PROJETO DE LEI Nº 3.065/04

Dê-se ao texto proposto pelo art. 56 para constituir o § 2º do art. 2º do Decreto-lei nº 911, de 1º de outubro de 1969, a seguinte nova redação:

Art. 56. .....

Art. 2º .....

§ 2º O inadimplemento da obrigação, no tempo e modo contratados, comprovado pela forma prevista em lei, constitui de pleno direito em mora o devedor.

JUSTIFICATIVA

Caixa: 91
Lote: 79
PL Nº 2109/1999
505

É preciso que o credor comprove, pela forma prevista em lei, que o devedor foi cientificado da inadimplência e não efetuou o pagamento da obrigação.

Esta emenda defende o direito do consumidor.

A omissão dessa expressão (ora introduzida pela emenda) traz evidente prejuízo ao devedor, que poderá ser sumariamente expropriado de seu bem.

Sala das Sessões, em 17/03/04

Deputado ALEX CANZIANI

ALEX CANZIANI

José Maria Menezes

MAURO BENEVIDES

PROJETO DE LEI Nº 3.065, DE 2004

(Do Poder Executivo)

Dispõe sobre o patrimônio de afetação de incorporações imobiliárias, Letra de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Bancário, altera o Decreto-Lei nº 911, de 1º de outubro de 1969, as Leis nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, nº 4728, de 14 de julho de 1965, e nº 10406, de 10 de janeiro de 2002, e dá outras providências.

EMENDA ADITIVA Nº 53

(Do Sr. José Múcio Monteiro)

Acrescente-se o art. 62 ao Projeto de Lei nº 3.065/2004, renumerando-se os demais artigos:

Alteração da Lei das dívidas do FCVS

Art. 62. Acrescentem-se os §§ 1º e 2º ao art. 28 da Lei 10.150/2000, passando o parágrafo único a constituir o § 3º:

"Art.28.....

.....

§1º Dos recursos de que trata o ***caput****, pelo menos 65% (sessenta e cinco por cento) serão aplicados em operações de financiamento imobiliário.*

§2º Na destinação dos recursos a que se refere o §1º, aplicar-se-á na Região Nordeste, no mínimo, a totalidade dos recursos captados na própria região." (NR)

.....

JUSTIFICAÇÃO

O propósito da Emenda Aditiva é corrigir a distorção relativa ao valor dos depósitos da caderneta de poupança captados pelos bancos na Região Nordeste e o montante efetivamente revertido em financiamentos para a Região. É o que denuncia a reportagem publicada no jornal Diário de Pernambuco, em 11 de fevereiro de 2004:

Caixa: 91
Lote: 79
PL Nº 2109/1999
506

"Dados do próprio Banco Central do Brasil informam que até novembro do ano passado o saldo em cadernetas de poupança de todo o Nordeste somava R$16 bilhões. Desse quantitativo, somente R$ 4 bilhões (um quarto dos depósitos) haviam sido transformados em crédito imobiliário. Quando se examinam os valores alusivos à captação da poupança, em contraste com o que foi aplicado, região por região, a estatística é desfavorável, totalmente desfavorável ao Nordeste e ao Norte brasileiros. Aqui, na região nordestina, tivemos 11,8% de participação no conjunto da poupança, mas, o financiamento imobiliário chegou a apenas 3,3%. Na Região Norte, para uma participação de 2,1% no total apurado em cadernetas, verificou-se o aproveitamento, ali, de somente 0,25%.

Sul, sudeste e centro-oeste (esta Região por causa de Brasília) representam o eldorado nacional da construção civil estimulada pelo crédito originário da poupança. O sul recolheu o equivalente a 17,7% do total, investindo 21%; o sudeste amealhou 63,4%, para uma utilização de 60,8%; e o centro-oeste – pasmem – ajuntou 4,9% apenas, porém, as aplicações somaram, tanto quanto no sudeste, 69,8%."

Da forma como estão atualmente as operações de crédito imobiliário, os Estados pobres estão financiando os Estados mais ricos, contrariando o princípio fundamental da República insculpido no art. 3°, III, da CF/88, que apregoa a redução das desigualdades regionais.

Como não há nenhuma determinação legal a respeito da região em que as instituições financeiras devam oferecer o crédito imobiliário, o mercado financeiro vem fornecendo crédito para as regiões mais abastadas, em que, hipoteticamente, os índices de inadimplência seriam menores. Desta forma, a presente Emenda Aditiva tem como finalidade a correção desta omissão legal, visando a impedir o progressivo aumento do déficit habitacional na Região Nordeste.

Além de garantir, no mínimo, a aplicação na Região Nordeste dos recursos provenientes da captação em depósitos de poupança na própria região, a presente Emenda também busca assegurar em lei que parte de tais recursos sejam aplicados em operações de financiamento imobiliário. Atualmente, a lei (Lei 10.150/00) não o faz, conferindo tão-somente competência ao Conselho Monetário Nacional (CMN) para dispor sobre a aplicação desses recursos (art. 28 da Lei 10.150/00). O direcionamento dos referidos recursos está disciplinado, hoje, pelo art. 1° do regulamento anexo à

Resolução n.º 3.005, de 20 de julho de 2002 do Conselho Monetário Nacional (CMN), que destina, pelo menos, 65% dos depósitos em poupança para aquele tipo de financiamento.

Sala das Sessões,17 de março de 2004.

Deputado **José Múcio Monteiro** – PTB/PE

Líder do PTB

Projeto de Lei nº 3.065/04
Emenda Aditiva

Nº 54

Acrescente-se o seguinte artigo:

Art. ____ Os arts. 212, 213 e 214 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, passam a ter a seguinte redação:

Art. 212. Se o registro for omisso, impreciso ou não exprimir a verdade, poderá o prejudicado requerer a sua retificação por meio do procedimento previsto no artigo seguinte ou pelas vias jurisdicionais ordinárias.

Art. 213. A requerimento do interessado, a retificação nas hipóteses do artigo anterior poderá ser feita desde que o ato não acarrete prejuízo a terceiros.

§ 1º No caso de erro evidente a correção poderá ser feita de ofício com as devidas cautelas e sem qualquer despesa para os interessados.

§ 2º A retificação ou inserção dos dados de qualificação pessoal das partes poderão ser efetuados pelo oficial à vista de documentos oficiais, caso seja entendido não

estar suficientemente esclarecida a situação, o ato será realizado mediante despacho judicial, facultada à parte interessada a produção de provas.

§ 3° A inclusão ou atualização dos confrontantes do imóvel poderão ser feitas pelo oficial com base nos elementos constantes dos livros e documentos sob sua guarda ou mediante certidão do órgão responsável pelo cadastro imobiliário.

§ 4° Havendo declaração expressa da concordância dos confrontantes potencialmente afetados, poderá o oficial proceder à retificação que altere ou insira medidas perimetrais ou a área do imóvel, com base em memorial descritivo e planta assinados pelos requerentes e por profissional habilitado e com a devida Anotação de Responsabilidade Técnica – ART, devendo a descrição atender aos requisitos constantes do art. 176 desta lei e conter indicação dos pontos correspondentes aos vértices definidores dos limites e os rumos e, sendo rural o imóvel, atender ao estabelecido nos §§ 3° e 4° do art. 176, ou, sendo urbano, atender, se houver, as exigências do órgão responsável pelo cadastro imobiliário.

§ 5° Na falta de concordância de algum dos confrontantes afetados, esse será indicado no requerimento, devendo o oficial providenciar a sua notificação, pessoalmente ou pelo correio com aviso de recebimento, podendo, por sua solicitação, ser feita pelo oficial de Registro de Títulos e Documentos da comarca da situação do imóvel ou do domicílio de quem deva recebê-la, para que o notificado se manifeste em 10 (dez) dias, decorrido o prazo sem impugnação, o oficial efetuará a averbação retificatória.

§ 6° A notificação do confrontante será dirigida ao seu endereço constante do registro imobiliário, ao próprio imóvel contíguo, e também àquele fornecido pelo requerente, não sendo encontrado o destinatário ou estando em lugar incerto e não sabido, a notificação será feita pelo oficial por edital publicado por duas vezes no jornal local.

§ 7° Na ocorrência de impugnação por parte de algum dos confrontantes, o oficial encaminhará o requerimento e a impugnação ao juiz, que, facultando às partes a produção de provas e, ouvido do Ministério Público, proferirá decisão acolhendo ou não o pedido de retificação, da decisão caberá apelação, que será recebida em ambos os efeitos.

§ 8° Se do teor da impugnação e das provas produzidas o juiz verificar a existência de controvérsia envolvendo o direito de propriedade das partes, serão elas remetidas às vias ordinárias, podendo ser deferida parcialmente a retificação no que for incontroverso.

§ 9° Não será exigida a concordância ou notificação dos confrontantes nos seguintes casos:

I – se da retificação resultar acréscimo que não ultrapasse em 5% (cinco por cento) na medida linear da linha divisória;

II – se a retificação tiver por objeto apenas a inserção de uma medida lateral ou da dos fundos igual à medida lateral ou frontal já mencionados no registro;

III – quando a retificação visar a indicação de rumos, ângulos de deflexão, ou inserção de coordenadas geo-referenciadas, em que não haja alteração de medidas perimetrais;

Lote: 79 Caixa: 91
PL Nº 2109/1999
507

IV – quando a área alterada ou inserida resultar de mero cálculo matemático feito a partir das medidas perimetrais existentes;

V – em relação ao confrontante não afetado pela alteração;

VI – quando se tratar de reprodução de descrição de linha divisória de imóvel confrontante que já tenha sido objeto de retificação;

VII – na cumulação de mais de uma das hipóteses previstas no presente parágrafo.

§ 10. Pelo mesmo procedimento previsto neste artigo poderão ser apurados os remanescentes de áreas parcialmente alienadas, caso em que serão considerados como confrontantes tão-somente os confinantes das áreas remanescentes.

§ 11. As áreas públicas poderão ser retificadas ou demarcadas pelo mesmo procedimento, desde que essas constem do registro ou sejam logradouros devidamente averbados.

§ 12. Independentemente de retificação, dois ou mais confrontantes poderão, por meio de escritura pública, alterar ou estabelecer as divisas entre si e, se houver transferência de área, com o recolhimento do devido imposto de transmissão e desde que preservadas, se rural o imóvel, a fração mínima de parcelamento e, quando urbano, a legislação urbanística.

§ 13. Entendem-se como confrontantes não só os proprietários dos imóveis contíguos, mas também aqueles que exercem a posse em nome próprio.

§ 14. Independem de retificação:

I – a regularização de parcelamento do solo promovida pelo Município, ou pelo Distrito Federal, quando os lotes já estiverem cadastrados individualmente ou com lançamento fiscal há mais de vinte anos;

II – a adequação da descrição de imóvel rural às exigências dos arts. 176, §§ 3º e 4º, e 225, § 3º, desta lei.

§ 15. Caso entenda necessário, poderá o oficial realizar diligências no imóvel para a constatação de sua situação em face dos confrontantes e localização na quadra.

§ 16. Não havendo dúvida quanto à identidade do imóvel, o título anterior à retificação poderá ser levado a registro desde que o adquirente solicite seja o mesmo feito em conformidade com a nova descrição.

§ 17. Por a retificação de que trata o presente artigo ter natureza administrativa, fica assegurado a quem for prejudicado o uso do processo contencioso adequado.

§ 18. Verificado a qualquer tempo não serem verdadeiros os fatos constantes do memorial descritivo, responderão os requerentes e o profissional que o elaborou pelos prejuízos causados, independentemente das sanções disciplinares e penais.

Art. 214. As nulidades do registro, uma vez provadas, invalidam-no independentemente de ação direta.

§ 1º A nulidade será decretada depois de ouvidos os atingidos e o Ministério Público, cabendo, da decisão, apelação que será recebida em ambos os efeitos.

§ 2° Independentemente da oitiva das partes, se o juiz entender que a superveniência de novos registros poderia causar danos de difícil reparação, poderá, como medida preventiva, determinar o bloqueio da matrícula do imóvel.

§ 3° Bloqueada a matrícula, o oficial não poderá mais nela praticar qualquer ato, salvo com autorização judicial, permitindo-se, todavia, aos interessados a prenotação de seus títulos, que fica com o prazo prorrogado até a solução do bloqueio.

§ 4° A nulidade não será decretada se atingir terceiro de boa-fé que já tiver preenchido as condições de usucapião do imóvel.

JUSTIFICATIVA

A presente emenda tem a finalidade de adaptar algumas regras do registro imobiliário à finalidade do presente projeto de lei.

O incremento do crédito imobiliário visando ao desenvolvimento da indústria de construção civil não pode ficar alheio a um aperfeiçoamento do registro de imóveis. Adoção de um sistema ágil, seguro e eficiente de regularização imobiliária é imprescindível visto que a regularidade do registro é condição essencial à incorporação imobiliária. Sem a retificação adequada dos registros deficientes não haveria como se iniciar a incorporação, o que impediria o início da construção e a criação de novos empregos.

Lote: 79 Caixa: 91
PL Nº 2109/1999
508

A maioria dos casos de retificação de registro não têm origem no erro, mas na omissão ou imprecisão. É o caso de terrenos em que há falta indicação de alguma das medidas perimetrais, da área superficial, ou indicação de divisas em termos vagos ou elementos não permanentes como divisor de águas, valos, pastos, árvores, etc. A doutrina e a jurisprudência há muito tempo têm estendido a utilização do processo de retificação para

corrigir omissões ou imprecisões, o que torna imperativo adaptar-se a redação do art. 212 à prática corrente.

Na sistemática do registro de imóveis que precedeu a Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, o assento registral se fazia por meio da transcrição, prática introduzida no período imperial pela Lei nº 1.237, de 24 de setembro de 1864, e seu regulamento, o Decreto nº 3.453, de 26 de abril de 1865, e mantida na legislação superveniente: Decreto nº 169A, de 19 de janeiro de 1890; Decreto nº 370, de 2 de maio de 1890; Código Civil de 1916; Decreto nº 4.827, de 7 de fevereiro de 1924; Decreto nº 18.542, de 24 de dezembro de 1928; e, finalmente, pelo Decreto nº 4.857, de 9 de novembro de 1939.

No sistema anterior, o objeto principal do registro de imóveis era o registro do título, a transcrição nada mais era do que um extrato, ou seja, um resumo do que foi o objeto do negócio jurídico. Diante disso, o registro de imóveis, apesar do nome, foi criado mais como um registro de títulos e documentos envolvendo direitos imobiliários do que um sistema registral de bens imóveis. Nessa visão, a descrição do imóvel e a qualificação das partes envolvidas eram relegadas a um segundo plano, o foco do registro era o resumo do título, assim, se o imóvel e a qualificação das partes eram precariamente descritas na

escritura, a mesma precariedade era transferida ao registro. Não poucas vezes o mesmo imóvel, a cada alienação, era descrito de forma diferente, sem que isso causasse qualquer empecilho na transcrição do título. Apesar de alguns aperfeiçoamentos introduzidos, o sistema perdurou quase inalterado por cento e dez anos (mai/1865 a dez/1975), resultando em dezenas de milhares de registros em cada uma das serventias do país e, nas grandes capitais, ultrapassando a casa da centena de milhar.

Com a adoção do fólio real pela Lei nº 6.015/75, o foco principal do registro foi deslocado do título para o imóvel. Passou-se a exigir que cada imóvel fosse plenamente caracterizado um uma folha única, consistente na matrícula, em que se exige uma descrição precisa do imóvel.

Com efeito, a lei instituiu um novo sistema de registros onde a caracterização do imóvel passou a ser o item mais importante, ou seja, com primazia absoluta do "**princípio da especialidade**". A nova lei criou um nó górdio por ter deixado quase sem regulamentação como seria a transição da antiga sistemática para a nova, pior do que isso, pelo art. 228 simplesmente permitiu que as matrículas fossem abertas de acordo com a descrição do imóvel contida na transcrição anterior. A solução do legislador foi simplesmente deixar que o defeito fosse transferido para a matrícula. Após trinta anos de vigência, é fácil se aquilatar as conseqüências resultantes. Milhares de transcrições defeituosas transformaram-se em milhares de matrículas também defeituosas.

A adequação do sistema antigo para o novo, que deveria ser feito quando da transposição da transcrição para a matrícula, passou a ser feita na própria matrícula, ou seja, nos termos previstos no art. 213 da Lei de Registros Públicos, que somente prevê a retificação judicial. Daí a enxurrada de processos que torna morosa e custosa a prestação judicial, tornando quase inviáveis a regularização de imóveis, principalmente daqueles da população de baixa renda, o que agrava ainda mais a situação fundiária urbana.

É tempo de o legislador estabelecer mais claramente quando há a necessidade de o Poder Judiciário intervir nas relações privadas. Tratando-se a propriedade imóvel de

um direito disponível onde as partes capazes podem livremente alienar e gravar, resulta disso como um corolário lógico que essas mesmas partes deveriam poder estabelecer de comum acordo as divisas entre suas propriedades. Exigir que o Poder Judiciário interfira no estabelecimento das divisas entre imóveis de pessoas maiores e capazes, seria a mesma coisa que exigir que o juiz interviesse nas escrituras de compra e venda.

Nas relações privadas, normalmente o Poder Judiciário somente é chamado a intervir nos casos em que há discordância, da mesma forma, se o caso é de estabelecimento das divisas entre imóveis pertencentes a pessoas maiores e capazes, a interferência do juiz deveria se limitar aos casos em que houvesse discordância. A presente emenda tem a finalidade de preservar o princípio da instância no qual o Poder Judiciário deve ser apenas chamado a se manifestar nos casos de divergência. Na concordância, a retificação poderia muito bem ser efetivada diretamente pelo registrador.

Caixa: 91
Lote: 79
PL Nº 2109/1999
509

É notório que, nos atuais processos de retificação judicial, o maior trabalho do juízo concentra-se nas citações dos confrontantes, que, muitas vezes, leva anos para ser efetivada dado ao acúmulo de serviços. O trabalho de notificação das partes não tem qualquer cunho decisório, apenas depende de atos formais, que muito bem poderiam ser delegados ao registrador que tem fé pública. O registrador, assim, estaria incumbido do trabalho de notificar os confrontantes e apenas encaminhar a juízo os procedimentos em que houvesse discordância. Nessa sistemática, o Poder Judiciário ficaria aliviado do trabalho burocrático, podendo concentrar os esforços no seu papel principal, que é o decidir controvérsias.

Outro ponto a ser observado é que somente os confrontantes potencialmente atingidos pela retificação deveriam ser chamados a se manifestar, sendo irrelevantes os que não têm qualquer interesse jurídico. Pelo sistema atual, todos os confrontantes devem ser ouvidos, mesmo aqueles em que a retificação em nada iria alterar as divisas comuns, pior ainda, determinava a citação dos antigos proprietários, diligência ainda mais difícil de ser cumprida porque, muitas vezes, não são localizados. Nem se diga que a retificação interferiria na venda ocorrida, pois, transferida a propriedade e recebido o preço, pouco interesse ainda restaria ao vendedor na alteração da descrição da coisa vendida. O interesse existiria se a venda fosse de parte do imóvel, quando a alteração das divisas pudesse interferir com o remanescente, caso em que o vendedor seria chamado na qualidade de confinante.

Também se procurou estabelecer com maior rigor em que casos haveria a necessidade de manifestação dos confrontantes. Por exemplo, a medição de um imóvel depende de equipamentos técnicos. Quanto mais sofisticados os equipamentos, maior é precisão obtida nas medidas. As medidas antigas devem ser analisadas com uma certa tolerância por terem sido obtidas com técnicas arcaicas. Mas a medida da tolerância já existe na lei. O art. 500, § 1°, do Código Civil, estabelece a mesma em um vigésimo, ou seja, 5% (cinco por cento), dessa forma, decorre naturalmente a adoção desse valor como uma baliza para necessidade de intervenção do confrontante.

Antigamente, quando um imóvel era retangular, a descrição compreendia apenas a medida da frente e a da frente aos fundos, ficando subentendidos que a medida dos fundos seria a mesma da da frente e que ambos os lados seriam iguais. Muitos imóveis foram descritos dessa forma, assim, por estar implícito que a omissão das medidas foi proposital, não haveria sentido em se exigir a concordância dos confrontes para o reparo da omissão.

Igualmente, deveria ser dispensada a concordância ou notificação dos confrontantes quando a alteração da descrição limita-se à inserção de coordenadas geo-referenciadas ou de rumos e ângulos, sem alteração das medidas contidas no registro. Se não há alteração de divisas, mas apenas uma nova descrição, nenhum confrontante é potencialmente afetado. Isso facilitaria a retificação de um grande número de imóveis rurais que vão passar a serem descritos na forma da Lei n° 10.267/01.

Fixadas as medidas perimetrais e a forma do imóvel, a área decorre apenas de cálculos matemáticos, não havendo, nessa hipótese, necessidade de chamamento de confrontantes para a verificação de algo que pode ser obtido de imediato com a utilização de um computador.

Por fim, estando retificado um imóvel, a reprodução da mesma descrição em imóvel contíguo na divisa comum seria uma conseqüência lógica, assim, bastaria ao vizinho requerer a inserção da mesma descrição em seu imóvel, não havendo sentido em se exigir concordância daquele que foi o próprio responsável pela nova descrição. Essa prática facilitaria em muito as retificações de quadras inteiras.

As áreas públicas também podem ser objeto de retificação, o que é de altíssima utilidade prática. Para a regularização fundiária das áreas públicas ocupadas, para onde é prevista a concessão do direito especial de uso, há a necessidade de as áreas desafetadas terem descrição precisa. Nesse caso, apenas se tomou a precaução de se exigir que o imóvel público constasse do registro quer por assento próprio, por loteamento registrado ou por meio de averbação, visto que o procedimento retificatório não é substitutivo de ação discriminatória.

Com a finalidade de se dar maior segurança, englobou-se no conceito de confrontantes não só os proprietários, mas também os possuidores em nome próprio dos imóveis contíguos. Como é cediço, muitas vezes o proprietário já compromissou a terceiros o imóvel sem que o título tivesse sido apresentado a registro, nesse caso, é indubitável o interesse jurídico do possuidor na retificação promovida por seu vizinho.

Importante é ser frisado que foi tomado o cuidado de se excluir a exigência de prévia retificação no caso de regularização de parcelamento promovida pela Municipalidade ou o Distrito Federal nos termos do art. 40 da Lei nº 6.776/79, quando houver cadastramento ou lançamento fiscal dos lotes individualizados há mais de vinte anos. Nesses casos, tratando-se de parcelamentos antigos e já decorridos o prazo prescricional de qualquer ação bem como o de aquisição por usucapião, a exigência de retificação da gleba original é perfeitamente dispensável, visto serem mínimos os riscos de prejuízos a terceiros.

Por outro lado, a alteração introduzida pela Lei nº 10.267, de 28 de agosto de 2001, tornou obrigatório que os imóveis rurais sejam descritos com base nos vértices definidores dos limites em coordenadas geo-referenciadas, sistema recentemente implementado pelo INCRA pela Instrução Normativa nº 12, de 17 de novembro de 2003, Instrução Normativa nº 13, de 17 de novembro de 2003, Portaria INCRA/P nº 1.101, de 19 de novembro de 2003, e pela Portaria INCRA/P nº 1.102, de 19 de novembro de 2003. É fato absolutamente certo de que não existirá quase nenhum imóvel cuja decrição tenha sido

feita com os vértices localizados com precisão de 50 centímetros em coordenadas UTM (Universal Transverse Mercator) no sistema SAD-69, razão pela qual a nova descrição será fatalmente divergente da anterior, o que dará ensejo a infindáveis discussões quanto à necessidade ou não de retificação judicial para a adaptação dos imóveis rurais às novas exigências. A lei precisa dar uma resposta precisa quanto à necessidade ou não de retificação na transição da descrição tradicional para a geo-referenciada. Havendo a necessidade urgente do cadastramento dos imóveis rurais, não há como se exigir um longo processo de retificação judicial, fato que certamente traria a

conseqüência nefasta de se atolar o Poder Judiciário com centenas de milhares de processos, motivo pelo qual a dispensa da retificação judicial na transição é uma imposição decorrente do próprio espírito da Lei nº 10.267/01.

Há que ser enfocado que a retificação da forma proposta, mesmo com interferência do Poder Judiciário, está adstrito ao âmbito administrativo, podendo ser impugnado por qualquer prejudicado pelas vias ordinárias, ou seja, em nenhum momento a descrição torna-se algo imutável, ficando sempre resguardada a possibilidade de correção dos eventuais erros.

A redação do art. 214 é anterior à Constituição de 1988. Se interpretado literalmente o seu texto, em que a nulidade seria decretada independentemente de ação direta, poderia ser concluído que a decretação também independe da oitiva das partes atingidas. Independer de ação direta significa que a nulidade pode ser decretada em procedimento administrativo a cargo do juízo correicional, todavia, a garantia do contraditório e da ampla defesa, estatuída no art. 5º, LV, da Carta Magna, engloba o processo administrativo, motivo pelo qual esse dispositivo deve ser adaptado às novas exigências constitucionais.

A figura do bloqueio da matrícula, de construção jurisprudencial, mostrou-se extremamente útil na prevenção de danos a terceiros, sendo imprescindível que a prática judicial seja incorporada à legislação. Tendo o bloqueio natureza temporária, o ato não poderia prejudicar terceiros que tenham interesse no registro de seus títulos, no caso, a solução mais adequada seria permitir-se a prenotação dos títulos para a garantia da prioridade, prorrogando-se o seu prazo até que o Poder Judiciário decida sobre a validade do registro anterior.

Tendo o Novo Código Civil disposto em seu art. 169 a imprescritibilidade do ato jurídico nulo, em tese, a qualquer tempo poderia ser decretada a nulidade do registro viciado. Ocorre, porém, que a lei deve ser elaborada para resolver questões e não para criar mais problemas. A decretação da nulidade deve ter um fim prático, ou seja, a de expurgar o registro inválido e reconhecer o direito de propriedade do verdadeiro titular. Se o imóvel estiver registrado em nome daquele que já preencheu os requisitos de usucapião, a invalidação do registro estaria esvaziada de qualquer sentido prático ante a perda da propriedade do anterior titular, que não mais poderia se socorrer o disposto no parágrafo único do art. 1.247 do Código Civil.

Sala da Sessões, 16 de março de 2004

Deputado **Feu Rosa** PP/ES

NELSON MARQUEZELLI

MAURO BENEVIDES

Lote: 79 Caixa: 91
PL Nº 2109/1999
510

EMENDA Nº 55
PROJETO DE LEI Nº 3.065/04

Dispõe sobre o patrimônio de afetação de incorporações imobiliárias, Letra de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Bancário, altera o Decreto-Lei nº 911, de 1º de outubro de 1969, as Leis nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, nº 4.728, de 14 de julho de 1965, e nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e dá outras providências.

Dê-se ao caput do art. 20 a seguinte redação:

Art. 20. A CCI é título executivo extrajudicial, sujeito a protesto, exigível pelo valor apurado de acordo com as cláusulas e condições pactuadas no contrato que lhe deu origem.

JUSTIFICATIVA

A exigência do protesto, incluída por esta emenda, é para defesa do consumidor.

A impontualidade pode ocorrer por diversos motivos. Ao saber que o título está sendo levado a protesto, o devedor tem a oportunidade de efetuar o pagamento, impedindo que Seu nome seja negativado.

Aliás , o projeto prevê essa exigência de protesto no art. 41.

Sala das Sessões, em 17 de março de 2004.

NELSON BORNIER
Deputado Federal

NELSON MARQUEZELLI

MAURO BENEVIDES

EMENDA Nº 56
PROJETO DE LEI Nº 3.065/04

Dispõe sobre o patrimônio de afetação de incorporações imobiliárias, Letra de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Bancário, altera o Decreto-Lei nº 911, de 1º de outubro de 1969, as Leis nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, nº 4.728, de 14 de julho de 1965, e nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e dá outras providências.

Dê-se ao art. 44 a seguinte nova redação.

"Art. 44. Aplica-se às Cédulas de Crédito Bancário, no que não contrariar o disposto nesta lei, a legislação cambial. "

JUSTIFICATIVA

Esta emenda suprime a parte final do artigo, assim redigida no texto do projeto: " dispensado o protesto para garantir o direito de cobrança contra endossantes, seus avalistas e terceiros garantidores."

Estou defendendo o direito dos endossantes, avalistas ou terceiros garantidores de serem previamente avisados, por meio do encaminhamento do título ao cartório de protesto, de que o devedor principal não honrou o compromisso.

Este encaminhamento ao protesto pode até mesmo ensejar o pagamento do título, por parte dos co-obrigados, evitando o ajuizamento de um procedimento judicial. Isto, certamente, é do interesse tanto do credor quando dos devedores.

Sala das Sessões, em 17 de março de 2004.

NELSON BORNIER
Deputado Federal

MAURO BENEVIDES

NELSON MARQUEZELLI

Lote: 79
PL Nº 2109/1999
Caixa: 91
511

EMENDA AO PROJETO DE LEI Nº 3065/04

Nº 57

Substituam-se os textos propostos pelo art. 55 do projeto, para constituírem os §§ 1.º e 1.ºA do art. 66 da Lei n.º 4.728/65, pela seguinte nova redação para o caput do § 1.º do mesmo art. 66, acrescentando-se-lhe o § 11.

"Art.66.....

§ 1.º A alienação fiduciária em garantia somente se prova por escrito, através de instrumento público ou particular, e se constitui pelo registro do contrato, que lhe serve de título, no Registro de Títulos e Documentos do domicílio do devedor, e conterá, observado o disposto no § 11, além de outros elementos, os seguintes:

.....

§ 11. No caso de veículos automotores, além do registro do contrato de alienação fiduciária no Registro de Títulos e Documentos do domicílio do devedor, também será procedida a anotação do gravame no certificado de registro expedido pela repartição de trânsito competente para o licenciamento."

JUSTIFICATIVA

O instituto da propriedade fiduciária passou a ser disciplinada no Código Civil vigente, em seu art. 1.361 e seguintes.

Na Lei Civil resta consignado que a propriedade fiduciária se adquire com o registro do contrato, que lhe serve de título, no Registro de Títulos e Documentos do domicílio do devedor. Portanto, não há razão jurídica, nem social, nem econômica, para se alterar essa estrutura normativa.

Caixa: 91
Lote: 79
PL Nº 2109/1999
512

Aliás, a própria redação proposta pelo projeto para o §1.º do art. 66 da Lei n.º 4.728/65 constitui um contra-senso, isso porque, pelo caput do art. 66, a propriedade fiduciária constitui-se pelo registro, e não pela tradição da coisa, razão pela qual não se justifica invocar, no inciso I, a tradição efetiva do bem para que alienação venha a projetar efeitos perante terceiros. A irradiação dos efeitos jurídicos, perante terceiros, decorrerá automaticamente do registro do contrato e não da tradição do bem.

Portanto, impõe-se a apresentação da nova redação constante dessa emenda.

Note-se que a MP 2.160-25, de 23 de agosto de 2001, já fez a inclusão do art. 66-A na Lei 4.728/65, tornando desnecessários os incisos propostos para o § 1.º e a integralidade § 1.ºA, como prevê o projeto.

Sala das Sessões, 17 de Março de 2004

Deputado Inaldo Leitão

NELSON MARQUEZELLI

MAURO BENEVIDES

EMENDA **Nº 58**

USO EXCLUSIVO DA COMISSÃO

PROJETO DE LEI Nº
3065/2004

COMISSÃO DE

AUTOR: DEPUTADO PAULO BAUER	PARTIDO PFL	UF SC	PÁGINA 01/01

TEXTO/JUSTIFICAÇÃO

Dê-se ao texto proposto pelo art. 53 do projeto, para constituir o § 4º do art.31-F da Le nº 4.591/73, a seguinte nova redação:

"Art. 53.....

Art. 31-F.....

§ 4º - O contrato a que se refere o § 3º será válido mesmo depois de concluída a obra e será celebrado por instrumento público cujos emolumentos serão cobrados à base de 50% (cinqüenta por cento) sobre o valor fixado no Regimento de Custas de cada Estado."

JUSTIFICATIVA

É do princípio do direito brasileiro, bem como em quase todo o globo, a proteção do consumidor e do Estado através da intervenção do tabelião nos negócios imobiliários. O tabelião é responsável civilmente, respondendo pelos atos que lavra. Este artigo perpetua uma situação de descontrole que levou à quebras como a da Encol e outras empresas, lesando tantos consumidores. Ademais, o Poder Judiciário está abarrotado de causas que questionam os contratos particulares que tantos abusos geraram. A sonegação de tributos e as cessões "escondidas" destes contratos trouxeram, e trazem, grande prejuízo à Fazenda Pública. As cessões "escondidas" também possibilitam a fraude a credores, à Fazenda Pública e a terceiros de boa-fé que vêem seus direitos transformare[illegible] em ilusão após um longo litígio judicial.

Os custos cartorários também precisam ser freados. Apesar dos bancos privados [illegible] em dia, cobrarem mais pelos contratos particulares do que cobram os cartórios de notas pelas escrituras públicas, fixa-se uma redução de 50% sobre os emolumentos para que estes serviços tenham um valor adequado, condizente com a situação em que se encontram os adquirentes..

17/03/04	
DATA	ASSINATURA PARLAMENTAR

105

Gab.	Deputado	Assinatura	
402	Jose Militão		PTB
717	Pedro Corrêa		PP
529	Eliseu Moura		PP
424	Francisco Dornelles		PP
523	Ernesto Melo Gardo		PSDB
916	Nelson Meurer		PP
236	Carlos Dunga		PTB
840	Osvaldo Reis		PP
410	Francisco Garcia		PP
429	Saraiva Felipe		PMDB
536	Antonio J. Araujo		PP
828	Milton Monti		PL
327	Coronel Jucá		PSC
446	Elimar Máximo		PRONA
946	Nilson Mourão		PTB
810	Pompeo de Mattos		PDT
513	Paulo Baltazar		PSB

Lote: 79 Caixa: 91
PL Nº 2109/1999
513

Gab.	Deputado	Assinatura	
382	Jucimar Araújo		PTB
905	Geraldo Rezende		PSB
108	Antonio Cambraia		PSDB
901	Marcondes Gadelha		
817	Junior Betão		PPS
	Asdrubal Bentes		
932	Silas Brasileiro		PMDB
482	Jair Bolsonaro		PP
305	Jose Bergtson		PTB
430	Jorge Patriota		PSB
541	Valdir [illegible]		PSC
750	Vadão Gomes		PP
811	Marcelo Castro		PMDB
504	Paulo Abi-ackel		PTB
242	Julio Semeghini		PSDB
560	Tatico		PTB
536	Geraldo Thadeu		PSDB

Gab.	Deputado	Assinatura	
601	Jair Rozielim		
917	Carlos Nader		PFL
240	Jerônimo Reis		PMDB
254	Rodrigo Titoski		PP
644	Ursinho Rocha		PFL
220	Luís Carlos Hauly		PSDB
727	Paulo Kobaiosch		PSDB
452	Nilson Trad		PTB
945	Luiz Antonio Fleury		PTB
711	Marcos Sampaio		
426	Antonio Vogueira		PT
629	Wagner Lago		
705	Milton Cardias		PTB
	e Outros		PMDB.
258	Jose Pizzolatti		PTB
510	Eduardo Cunha		PMDB
814	Pedro Fernandes		PTB

Caixa: 91
Lote: 79
PL Nº 2109/1999
514

Gab.	Deputado	Assinatura	
412	Ricarda Barros		PP
712	Mussa Demes		PFL
	Aiten Pereda		
304	Franasca Rodrigues		PFL
410	João Caldas		PL
804	Nelson Proença		PSB
948	Inis Simões		PTB
577	Pastor Frankenberger		PTB
250	Romeu Queiroz		PTB
212	Mario Heringer		PDT
505	Hilmildo Ribeiro		PSDB
835	Deraldo Pauva		PP
906	Romeu Santiago		PP
309	Dorci Coelho		PTB
603	Jair		PSDB
939	Celso Matos		PL
946	Medeiros		PL

Caixa: 91
Lote: 79
PL Nº 2109/1999
515

Gab	Deputado	Assinatura	
226	Guilherme Rodrigues		PL
217	Ronaldo		PDT
527	Nilson Pinto		
333	Jaime Martins		PFL
208	Roberto Jefferson		PTB
841	Mauro Lopes		PMDB
406	Pedro Chaves		PMDB
814	Leonardo Mattos		PV
538	Salvador Zimbaldi		PSDB
346	Paulo Feijó		PSDB
315	João Campos		PSDB
925	Osvaldo Biolchi		PMDB
472	Carlos Willian		PSC
618	Vilson Baiano		PP
366	DORNA		PTB
304	Fernando Diniz		PP
535	Edison Duarte		PV
385	Antonio Carlos Biffi		

Gab.	Deputado	Assinatura	
454	Dr. Evilásio Farias		PSB
556	Odair Cunha		PT
815	Jamil Haddad Jr.		PTB
228	Lisa Schimer		PMDB
221	Domiciano Cabral		PMDB
643	Sá		PSB
832	Leidomar Sales		PPS
941	Leandro Vieira		PSB
731	Rubens Gomes		PMDB
428	Miguel		PT
	Paes Landim		PTB
738	Severiano Alves		PDT
540	Eduardo Barbosa		PSDB
722	Bosco Costa		PSDB
641	Paulo José Gouveia		PT

Gab.	Deputado	Assinatura	
729	Ribamar Alves		PSB
966	Zé Geraldo		PT
736	Barbosa Neto		PSB
342	Rubinelli		PT/SP
211	João Magalhães		PMDB/MG
583	Takayama		PMDB/PR
478	Flávio Derrite		PMDB/PR
842	Alex Canziani		PSDB
235	Bonifácio Andrada		PSDB
933	João Paulo Gomes		PL

Lote: 79
Caixa: 91
PL Nº 2109/1999
516

EMENDA **Nº 59**

USO EXCLUSIVO DA COMISSÃO

PROJETO DE LEI Nº
3065/2004

COMISSÃO DE

AUTOR: DEPUTADO PAULO BAUER	PARTIDO PFL	UF SC	PÁGINA 01/01

TEXTO/JUSTIFICAÇÃO

Dê-se ao texto proposto pelo art. 57 do projeto, para alterar o art. 38 da lei nº 9.514/97, a seguinte nova redação.

"Art. 57.....

Art. 38 Os contratos de compra e venda com financiamento e alienação fiduciária, de mútuo com allenação fiduciária, de arrendamento mercantil, de cessão de crédito com garantia real, bem assim, quaisquer outros atos e contratos resultantes da aplicação desta Lei, mesmo aqueles constitutivos ou translativos de direitos reais sobre imóveis, serão celebrados por escritura pública, sendo os respectivos emolumentos cobrados à base de 50% (cinqüenta por cento) sobre o valor fixado no Regimento de Custas de cada Estado e do Distrito Federal."

JUSTIFICATIVA

É do princípio do direito brasileiro a proteção do consumidor e do Estado através da intervenção do tabelião nos negócios imobiliários. O tabelião é responsável civilmente, respondendo pelos atos que lavra. Este artigo perpetua uma situação de descontrole que levou à quebras como a da Encol e outras empresas, lesando tantos consumidores. Ademais, o Poder Judiciário está abarrotado de causas que questionam os contratos particulares que tantos abusos geraram. A sonegação de tributos e as cessões "escondidas" destes contratos trouxeram, e trazem, grande prejuízo à Fazenda Pública. As cessões "escondidas" também possibilitam a fraude a credores, à Fazenda Pública e a terceiros de boa-fé que vêem seus direitos transformarem-se em ilusão após [illegible] longo litígio judicial.

Os custos cartorários também precisam ser freados. Apesar dos bancos privados, hoje em dia, cobrarem mais pelos contratos particulares do que cobram os cartórios de notas pelas escrituras públicas, fixa-se uma redução de 50% sobre os emolumentos para que estes serviços tenham um valor adequado, condizente com a situação em [illegible] se encontram os adquirentes.

3928

17/03/04	
DATA	ASSINATURA PARLAMENTAR

Lote: 79 Caixa: 91
PL Nº 2109/1999
517

Gab.	Deputado	Assinatura	
402	José Militão		PTB
717	Pedro Corrêa		PP
529	Eliseu Padilha		PP
421	Francisco Dornelles		PP
575	Arnaldo Madeira		PSDB
916	Nilson Mourão		PP
410	Francisco Garcia		PP
829	Soraya Thronicke		PMDB
536	Antonio J. Araújo		PP
328	Milton Monti		PL
327	Coronel Julio		PSC
446	Elimar Máximo		PRONA
916	Nelson Marquezelli		PTB
810	Pompeo de Mattos		PDT
515	Paulo Baltazar		PSB
236	Carlos Dunga		PTB

13.

Gab.	Deputado	Assinatura	
382	Flaviano Melo		PP
905	Givaldo Vieira de Carvalho		PPS
708	Antonio Cambraia		PSDB
914	Marcos da Cunha Lima		PTB
817	Junior Betão		PPS
	Adalberto Batista		
932	Silas Brasileiro		PMDB
482	Jair Bolsonaro		PP
305	Paulo Bernardo		PT
480	Geraldo Pudim		PSB
541	Vilmar		PSC
750	Vadão Gomes		PP
317	Daniel Almeida		PCdoB
811	Marcelo Castro		PMDB
504	Paulo Pimenta		PT
242	Julio Semeghini		PSDB
600	Tatico		PSDB
536	Geraldo Resende		
601	Ivan Valente		PSOL
	Zé Geraldo		
917	Carlos Zarattini		PT
240	Confúcio Moura		PMDB
254	Leodegar Tiscoski		PP
644	Vilmar Rocha		PSC
420	Luiz Carlos Hauly		PSDB
727	Paulo Rubem Santiago		PDT
452	Nilson Leitão		PSDB
945	Luiz Antonio Fleury		PTB

711	Josias Souza		PP
420	Antonio Vequeira		PT
629	Wagner Lago		PP
705	Milton Monti		PTB
258	José Pizzolatti		PP
510	Eduardo Cunha		PMDB
814	Pedro Fernandes		PTB
412	Ricardo Barros		PP
712	Moysés Dias		PFL
	Hilton Pereira		
304	Francisco Rodrigues		PFL
410	José Caldas		PL
804	Nelson Proença		PPS
948	Elias Simões		PTB
577	Pastor Francisco		PTB
250	Romeu Queiroz		PTB
212	Nair Heringer		PDT
505	Hermilo Ribeiro		PSDB
835	Deraldo Paiva		PMDB
906	Ronivon Santiago		PP
709	Dr. Rosinha		PFL
603	Ivan Ranzolin		PSDB
739	Carlos Mota		
946	Medeiros		PL
226	Philemon Rodrigues		
917	Monato		
527	Wilson Pinto		PSDB
333	Jaime Martins		PFL
208	Roberto Henson		PTB

Lote: 79
PL Nº 2109/1999
Caixa: 91
518

841	Mauro Lopes		PMDB
406	Pedro Chaves		PMDB
314	Leonardo Mattos		PV
538	Salvador Zimbaldi		PSDB
225	Osvaldo Bucci		PMDB
346	Paulo Feijo		PSDB
315	José Comparato		315
412	Carlos Willian		PSC
618	Nilton Baiano		PPB
866	ZONTA		PTB
807	Fernando Diniz		PP
535	Edson Duarte		PV
385	Antonio Carlos Biffi		PT
454	Dr. Carlos Fonseca		PSDB
556	Edair Cunha		PT
815	Jenival Lucas Jr.		PTB
221	Dercio Cobral		PMDB
643	B Sá		PSDB
832	Heleodoro Sales		PFL
	Enio Tatico		PTB
941	Gerondi Boia		PSDB
731	Anibal Gomes		PMDB
428	Assis Miguel		PT
648	Paes Landim		PTB
738	Simeão Alves		PDT
540	Eduardo Barbosa		PSDB
922	Beto Costa		PSDB

228	Cesar Schirmer		PMDB
641	Paulo José Gouvêa		
729	Ribamar Alves		PSB
266	Zé Geraldo		PT
136	Barbosa Neto		PSB
344	Rubinelli		PT/SP
211	José Magalhães		PMDB/MG
235	Benedito Andrade		PSDB
933	João Paulo Gomes		PL

842	Alex Canziani		PSDB
583	Takayama		PMDB/PR
478	Moacir Micheletto		PMDB/PR

Caixa: 91
Lote: 79
PL Nº 2109/1999
519

EMENDA **Nº 60**

USO EXCLUSIVO DA COMISSÃO

PROJETO DE LEI Nº
3065/2004

COMISSÃO DE

AUTOR: DEPUTADO PAULO BAUER	PARTIDO PFL	UF SC	PÁGINA 01/01

TEXTO/JUSTIFICAÇÃO

Altera o art. 27 para a seguinte redação:

A Cédula de Crédito Bancário será emitida por escritura pública e poderá contar com garantia real ou fidejussória cedularmente constituída."

JUSTIFICATIVA

Como a Cédula de Crédito Bancário é totalmente controlada pelo credor, é importante a intervenção do tabelião para equilibrar a relação credor e devedor, garantindo os direitos do devedor graças ao respeito às leis e fiscalização exercida pelo tabelião. Assim, serão evitadas situações de litígio, evitando que as pessoas tenham que recorrer ao P. Judiciário.

.

17/03/04	
DATA	ASSINATURA PARLAMENTAR

Caixa: 91
Lote: 79
PL Nº 2109/1999
520

Gab.	Deputado	Assinatura	
402	Jose Militão		PTB
717	Pedro Corrêa		PP
529	Eliseu Moura		PP
424	Francisco Appio		PP
575	Odacir Klein		PSDB
247	Julio Semeghini		PSDB
840	Ronaldo Vieira		PP
536	Antonio Joaquim		PP
218	Gastão Vieira		PSC
328	Milton Monti		PL
327	Cabo Julio		PSC
446	Elimar Máximo		PRONA
515	Paulo Baltazar		PSB
946	Nelson Marquezelli		PTB
810	Dimas de Mattos		PDT
236	Carlos Dunga		PTB
388	Eliseu Padilha		PP
905	Ciro Pedrosa		PPS
708	Antonio Cambraia		PSDB
802	Anselmo		PT
214	Alcides Modesto		PTB
410	Odelmo Leão		PMDB
528	Celcita Pinheiro		PFL
482	Jose Borba		PTB
305	Paulo Bornhausen		PTB
541	Vicente Arruda		PSC

430	Gonzaga Varriola		PSB
738	Leocadio Alves		PDT
317	Daniel Almeida		PCdoB
504	Geraldo Araújo		PTB
850	Ojota Ferreira		PSC
934	Armando Abílio		PP
560	Batista		PTB
636	Gonzaga Mota		PSDB
604	Inon Rangel		PP
917	Carlos Bezerra		PFL
240	Genésio Bernardo		PMDB
254	Edmundo Galvêas		PP
823	Joaquim Bevilacqua		PSC
641	Wilmar Lacerda		PFL
220	Luiz Carlos Hauly		PSDB
727	Paulo Kobayashi		PSDB
452	Nilson Gibson		PMDB
945	Nilton Antônio Vasconcelos		PTB
711	Moysés Soares		PMDB
426	Antônio Ueqüed		PP
705	Adylson Motta		PDS
628	Eliseu Resende		PFL
230	José Carlos Fonseca		PSDB
406	Fábio Feldmann		PSDB
510	Eduardo Cunha		PMDB
834	Fábio Feldmann		PTB
412	Ricardo Barros		PP
916	Nelson Meurer		PP

Gab.	Deputado	Assinatura	
712	Henrique Eduardo Alves		PMDB
672	Airton Roveda		PMDB
609	Francisco Rodrigues		PFL
410	João Caldas		PL
164	Nilson França		PPS
817	Osvaldo Biolchi		PMDB
250	Ronaldo Caiado		PTB
212	Flávio Derzi		PDT
505	Heráclito Fortes		PSDB
835	Denival Haro		PMDB
906	Fernando Santiago		PPB
309	Osvaldo Coelho		PFL
603	Vic Pires Franco		PFL
739	Carlos Melles		PL
246	Fernando Rodrigues		PTB
217	Osmânio Pereira		PDT
527	Nilson Pinto		PSDB
333	Jair Bolsonaro		PPB
314	Rubinelli		PT
288	Fábio Feldmann		PTB
936	Augusto Nardes		PFL
919	Leonardo Mattos		PV
525	Salvador Zimbaldi		PTB
535	Carlos Dunga		PFL
318	Eduardo Campos	PSDB	PSB
925	Osvaldo Biolchi	PMDB	PMDB
472	Carlos Willian	PSC	PTC
618	Walter Brito Neto		PRONA
366	Fernando Gonçalves		PFL
207	Fernando Dinis	PMDB	PMDB

Lote: 79 Caixa: 91
PL Nº 2109/1999
521

215	Ann Pontes		PMDB
515	Antonio Carlos Biffi		PT
454	Dr Evilásio		PSB
556	Aldair Cunha		PT
815	General Leo Fr		PTB
82	Osvaldo Sobrinho		PFL
10	Gustavo Fruet		PMDB
911	Geraldo Bora		PDT
731	Angel Gomes		PMDB
432	Silas Brasileiro		PMDB
428	Jose Miguel		PT
540	Eduardo Bonfim		PSDB
28	João Fazzioni		PP
722	Beto Costa		PSDB
228	Cesar Schirmer		PMDB
641	Paulo Gouvea		PL
729	Fernando Lopes		PSB
346	Paulo Feijó		PSDB
946	Rubens		PL
211	João Magalhães		PMDB
911	Mario Cotica		PDT
583	Paulo Kobayashi		PMDB
235	Bonifácio Andrada		PSDB
933	João Paulo		PL
842	José Genoíno		PTB

		ssinatura	
471	Renan Machado		PMDB

EMENDA **Nº 61**

USO EXCLUSIVO DA COMISSÃO

PROJETO DE LEI Nº 3065/2004

COMISSÃO DE

AUTOR: DEPUTADO PAULO BAUER	PARTIDO PFL	UF SC	PÁGINA 01/01

TEXTO/JUSTIFICAÇÃO

Suprime integralmente o § 2º do art 22.

JUSTIFICATIVA

A falta de averbação poderá levar ao problema citado acima, ou seja, pessoas inescrupulosas se utilizarão do descompasso entre o elenco de direitos registrados e a titularidade das CCIs para transferirem patrimônio lastreado em garantia real sem qualquer controle (pois o Banco Central não sabe o que está na matrícula do Registro Imobiliário).

17/03/04	
DATA	ASSINATURA PARLAMENTAR

Caixa: 91
Lote: 79
PL Nº 2109/1999
522

Gab.	Deputado	Assinatura	
402	José Militão		PTB
717	Pedro Correa		PP
509	Edson Moura		SD
424	Francisco Dias		PP
575	Assis do Bem		PDT
242	Julio Santagnni		PSD
840	Ernandes Ribeiro		PMDB
138	Antonio Joaquim		PSC
218	Pastor Amarildo		PSC
325	Walter Maierovitch		PSL
327	Celso Jobim		PDT
446	Edmar Moreira		PR
514	Paulo Baltazar		PSB
0			
920	Nelson Marquezelli		PTB
810	Pompeo de Mattos		PDT
236	Carlos Dunga		PTB
352	Eleuses Araújo		PSD
265	Cidinha Campos		PDT
708	Luciano Castro		PR
202	Lindomar		PSDB
254	Eduardo Gomes		PSDB
410	Edinho Bez		PMDB
529	Celcita Pinheiro		PFL
492	Jair Bolsonaro		PTB
305	Inocêncio Oliveira		PTB
541	Sandro Mabel		PL
430	Wanderley Martins		PTB

Caixa: 91
Lote: 79
PL Nº 2109/1999
523

284

735	Belchior Alves		PDT
317	Daniel Almeida		PCdoB
504	Hagaiu Araújo		PTB
852	Elcia Grossi		PSC
934	Fernando Gabeira		PV
560	Fátima		PTB
636	Gonzaga Patriota		PSB
601	Jaime Fonseca		PP
917	Carlos Nader		PFL
240	Confúcio Moura		PMDB
254	Edinho Bez		PPB
823	Eduardo Mascarenhas		PSC
644	Edinho Rodrigues		PFL
220	Luiz Carlos Hauly		PSDB
722	Paulo Lobo Rabello		PSDB
502	Nelson Marchezan		PMDB
545	Osmânio Pereira		PTB
711	Rafael Guerra		PMDB
426	Antônio Feijão		PT
230	José Carlos Coutinho		PTB
620	Wagner Lago		PP
705	Walter Pinheiro		PTB

406	Fedra Chaves		PMDB
510	Eduardo Cunha		PMDB
842	Pedro Fernandes		PTB
412	Recagado Barros		PPB
916	Nilson Pinheiro		PDT
712	Ursicino Queiroz		PSDB
672	Darcísio Perondi		PMDB

304	Francisco Rodrigues		
440	Joao Costa		PL
804	Nilson Franca		PP
817	Lucien Belo		PP
050	Romeu Guerra		PSB
212	Alzira Almeida		PT
503	Gabriela Feitosa		PSB
535	Deva		PMDB
906	Ronaldo Santiago		PP
309	Dagoberto		PSDB
603	[illegible]		PMDB
739	Carlos Motta		PL
226	Heleno Rodrigues		PTB
217	Manoel		PDT
527	Nelson Pinto		PSDB
333	Jose Martins		PL
344	Raimundo		PT

		Assinatura	
209	Gilberto Nelson		PTB
536	Augusto Mendes		PP
914	Adamastor Matta		PMDB
538	Salvador Andreoli		PTB
533	Edson Duarte		PMDB
813	Eric Tavares		PMDB
923	Osvaldo Bastos		PMDB
472	Carlos Willian		PSC
618	Nilton Braga		PP
366	[illegible]		PP

307	Fernando Dinis		PP
919	Ana Teles		PMDB
383	Antonio C. Biffe		PT
556	Aldo Lunkes		PT
434	Dr Enfásio		PSB
815	Edmundo Lucas Jr		PTB
832	Edmundo Sales		PT-L
821	Gustavo Fruet		PMDB
841	Hermidio Bora		PSB
731	Hilário Torres		PMDB
932	Silas Brasileiro		PMDB
428	Inês Miguel		PH
238	João Fagundes		PP

546	Eduardo Barbosa		PSB
729	Eraldo Costa		PSB
225	Ivan Shimer		PMDB
641	Paulo Gouvêa		PL
229	Ruberval Dias		PSB
344	Paulo Lima		PSDB
941	Medeiros		PSL
211	José Magalhães		PMDB
911	Nilo Coelho		PST
933	Paulo Paulo		PL
842	Ubaldo Corrêa		PTB
478	Wagner Machado		PMDB

Caixa: 91
Lote: 79
PL Nº 2109/1999
524

593	Paulo Kobayashi		PMDB
235	Bonifácio Andrada		PSDB

EMENDA **Nº 62**

USO EXCLUSIVO DA COMISSÃO

PROJETO DE LEI Nº 3065/2004

COMISSÃO DE

AUTOR: DEPUTADO JOÃO MATOS	PARTIDO PMDB	UF SC	PÁGINA 01/01

TEXTO/JUSTIFICAÇÃO

Altera o § 2o do art. 29 do projeto.

"Art. 29. .....

§ 2o "A Cédula de Crédito Bancário será emitida por escritura pública, em tantas vias quantas forem as partes que nela intervierem, assinadas pelo emitente e pelo terceiro garantidor, se houver, ou por seus respectivos mandatários, devendo cada parte receber uma via."

JUSTIFICATIVA

A intervenção notarial dará ao sistema de crédito destes documentos muito maior credibilidade e certeza do título e sua garantia, como proposto na justificativa do Projeto. Ademais, permitirá ao governo, a certeza da profilaxia jurídica, do respeito às leis e do controle direto. Os tabeliães são civilmente responsáveis pelos atos que lavram, respondem solidariamente pelos tributos que fiscalizam e podem ser fiscalizados pelo Banco Central, Receita Federal, sem prejuízo da fiscalização ordinária exercida pelo Poder Judiciário.

17/03/04	
DATA	ASSINATURA PARLAMENTAR

Gab.	Deputado	assinatura	
402	José Multaio		PTB
717	Pedro Corrêa		PP
529	Edison Moura		PF
424	Francisco Dornelles		PF
575	Osvaldo Reis da		PSDB
241	Aloísio Sucupira		PSDB
840	Gonzaga de Oliveira		PP
536	Afonso Arinos		PF
218	Gaston Andrade		PSC
328	Milton Monte		PL
527	Carlos Júlio		PSC
446	Edmar Moreira		PRONA
515	Paulo Baltazar		PSB
920	Nelson Marquezelli		PTB
810	Pompeo de Mattos		PDT
236	Carlos Dunga		PTB
382	Severo Gomes		PP
905	Valdir Ribeiro		PPB
708	Antonio Cambraia		PSDB
802	Anselmo		PT
214	Marcondes Gadelha		PTB
640	Ana Kara		PSDB
408	Dalmo Ribeiro		PMDB
528	Celso Pinheiro		PFL
482	Jair Bolsonaro		PTB
305	Jorge Bornhausen		PTB
541	Valdemar		PSC

Lote: 79
PL Nº 2109/1999
Caixa: 91
525

430	Gonzaga Peluso		PSB
738	Leodato Alves		PDT
317	Daniel Almeida		PCdoB
504	Jorge Santos		PTB
852	Costa Ferreira		PSC
937	Leonardo Vilela		PP
560	Coelho		PTB
636	Gonzaga Motta		PSDB
602	Inocêncio Oliveira		PP
917	Carlos Nader		PFL
240	Gonzaga Mauro		PMDB
154	Edivaldo Holanda		PPB
523	Joaquim Francisco		PSC
641	Ildemar Kucker		PFL
220	Mauro Carlos Lemos		PSDB
717	Paulo Kobayashi		PSDB
452	Nelson Carneiro		PMDB
945	Luiz Antonio Fleury		PTB
711	Medeiros Silva		PMDB
426	Antonio Joaquim		PT
209	Wagner Lago		PP
705	Mattos Cardoso		PTB
230	José Carlos Coutinho		PTB
406	Vivaldo Chaves		PMDB
210	Eduardo Cunha		PMDB
514	Pedro Fernandes		PTB
452	Ricardo Barros		PP
916	Nelson Meurer		PP
712	Maurício Dias		PFL

Caixa: 91
Lote: 79
PL Nº 2109/1999
526

672	Antonio Kenlla	PMDB
304	Francisco Rodrigues	PFL
440	João Caldas	PL
104	Nelson Bragança	PPS
817	Júnior Betão	PPS
250	Hermes Cruvinel	PTB
212	Agnaldo Muniz	PDT
505	Geraldo Thadeu	PSDB
835	Dinal di Lanza	PMDB
956	Romeu Queiroz	PP
139	Dr. Rosinha	PP
603	Vic Pires Franco	PSDB
739	Carlos Mosconi	PL
226	Philemon Rodrigues	PTB
217	Ronaldo Vasconcellos	PDT
527	Nelson Pinto	PSDB
333	Jair Meneguelli	PT
344	Rubinelli	PT
208	Roberto Jefferson	PTB
936	Augusto Nardes	PP
914	Leonardo Mattos	PV
538	Salvador Zimbaldi	PTB
315	Jorge Campos	PSDB
	Osvaldo Biolchi	PMDB
925	Anselmo	PSC
472		

Gab.	Deputado	assinatura	
630	Milton Barbosa		PP
366	ZONTA		PP
307	Osmundo Rodrigues	PMDB	
535	Edson Duarte		PV
919	Ivan Ranzolin		PMDB
385	Antonio Carlos Biffi		PT
556	Adão Pretto		PT
454	Dr. Rosinha		PSB
815	Geraldo Magela		PTB
832	Aguinaldo Saboia		PFL
821	Gustavo Fruet		PMDB
941	Hugo Biehl		PSB
731	Anibal Gomes		PMDB
937	Silas Brasileiro		PMDB
428	Alex Canziani		PTB
540	Eduardo Barbosa		PSDB
258	João Fassarella		PP
722	Paulo Lima		PSDB
228	Cezar Schirmer		PMDB
546	Paulo Gouvêa		PL
346	Paulo Bauer		PSDB
729	Fernando Gomes		PSB
946	Nilton Capixaba		PTB
211	João Magalhães		PMDB
911	Dionisio Cattes		PTB
513	Carlos Kobayashi		PMDB

235	Bonifacio Andrada	PSDB
933	Jose Paulo	PL
542	Alex Canziani	PL
428	Moacir Micheletto	PMDB

EMENDA **Nº 63**

USO EXCLUSIVO DA COMISSÃO

PROJETO DE LEI Nº 3065/2004

COMISSÃO DE

AUTOR: DEPUTADO JOÃO MATOS	PARTIDO PMDB	UF SC	PÁGINA 01/01

TEXTO/JUSTIFICAÇÃO

Dê-se nova redação ao art 29.

"Art. 29. O instrumento público de emissão ou cessão da Cédula de Crédito Bancário deve conter os seguintes requisitos:

(...)"

JUSTIFICATIVA

Como a Cédula de Crédito Bancário é totalmente controlada pelo credor, é importante a intervenção do tabelião para equilibrar a relação credor e devedor, garantindo os direitos do devedor graças ao respeito às leis e fiscalização exercida pelo tabelião. Assim, serão evitadas situações de litígio, evitando que as pessoas tenham que recorrer ao P. Judiciário

17/03/04	
DATA	ASSINATURA PARLAMENTAR

Lote: 79 Caixa: 91
PL Nº 2109/1999
527

Gab.	Deputado	assinatura	
102	José Militão		PTB
717	Pedro Correa		PP
529	Edmar Moura		PP
424	Francisco Appio		PP
575	Arnaldo Faria de Sá		PTB
742	Dr. Julio Semeghini		PSDB
840	Evandro Ribeiro		PV
136	Guilherme Leão		PP
218	Pastor Amarildo		PSC
328	Walter Maierovitch		PL
327	Cabo Julio		PSC
446	Edinho Araújo		PMDB
515	Paulo Baltazar		PSB
920	Nelson Marquezelli		PTB
810	Pompeo de Mattos		PTB
236	Carlos Dunga		PTB
392	Vadinho Baptista		PP
205	Eduardo Rezende		PFL
708	Adriano Gonçalves		PSDB
903	Anselmo		PT
254	Marcondes Gadelha		PTB
640	Luiz Bittencourt		PSDB
410	Jorge Boeira		PMDB
528	Celcita Pinheiro		PFL
402	Inaldo Leitão		PTB
305	Jackson Pereira		PTB

Lote: 79
PL Nº 2109/1999
528
Caixa: 91

541	[illegible]	P.C
211	Carlos Sousa	PRD
430	Gonzaga Peluso	PSB
738	Euclides dos [illegible]	PDT
317	Daniel Almeida	PC do B
504	Edgar Arantes	PTB
852	Costa Ferreira	C
934	Fernando Gabeira	PV
560	Caiado	PFL
636	Gonzaga Motta	PSDB
601	Jorge Roberto	PP
917	Carlos Nader	PFL
240	Confúcio Moura	PMDB
254	Edelegard Descovi	PPB
323	Joaquim Bevilacqua	PSC
604	[illegible]	PTN
220	Hugo Carlos Biolchi	PSDB
727	Jacques Kelmanski	PSDB
452	Nelson Marchezan	PMDB
945	Luiz Antonio Fleury	PTB

426	Antonio Joaquim	PT
739	Carlos Mattoso	PL
629	Waldemar Borges	PP
705	Milton Cardias	PTB
236	José Carlos Coutinho	PTB
406	Pedro Chaves	PMDB
510	Eduardo Cunha	PMDB
814	Fetter Almeida	PTB
412	Eduardo Barros	PFL
916	Nelson Meurer	PP

712	Elissa Dimas	PT-L
672	Artem Kevida	DMDB
304	Francisca Rodrigues	PF2
440	Joao Coldas	JL
904	Nilson Fonseca	PPS
817	Junior Brito	PDS
250	Romeu Queiroz	RJB
212	Maria Lemos	MDT
505	Wellington Ribeiro	PSDB
835	Denval	PMDB
906	Ronivon Santiago	PP
309	Darley Coelho	DR
603	Vital	Vicente PSDB

226	Eliomar Rodrigues	PTB
217	Pinto	PDT
527	Nilson Fonseca	PSDB
333	Paulo Martins	PR
344	Rubinelli	PT
208	Ricarte Nerson	PTB
936	Augusto Pinto	PDT
914	Armando Matos	PMDB
539	Waldir Pimenta	PCB
886	ZONTA	PP
313	José Carlos	PSDB
533	Gedson Duarte	PMDB
923	Osvaldo Bidon	PMDB
472	Carlos Alberto	PSC
618	Fallen Bueno	PP

Caixa: 91
Lote: 79
PL Nº 2109/1999
529

210	Cassiana	PMDB
307	Fernando Dias	PP
919	Inaldo	PMDB
283	Antonio Britto	PT
556	Odair Cunha	PT
434	Dr Evilásio	PSB
815	Jaime Lo	PTB
932	Eduardo Sales	PFL
821	Gustavo Fruet	PMDB
941	Juarez Brito	PSDB
738	Angela Amin	PPB
939	Silas Brasileiro	PMDB
429	Jesus Moreira	PT
238	João Fassarella	PT
546	Eduardo Barbosa	PSDB
722	Pedro Corrêa	PDT
228	Cesar Schirmer	PMDB
641	Paulo Gouvêa	PL
729	Rubens Otoni	PSDB
346	Paulo Lima	PMDB
946	Medeiros	PTB
211	João Magalhães	PMDB
911	Inocêncio Oliveira	PFL
933	João Paulo	PT
842	Alex Canziani	PTB
583	Paulo Kobayashi	PMDB
479	Marcos Rolim	PMDB
935	Bonifácio Andrada	PSDB

EMENDA **Nº 64**

USO EXCLUSIVO DA COMISSÃO

PROJETO DE LEI Nº
3065/2004

COMISSÃO DE

AUTOR: DEPUTADO IVAN RANZOLIN	PARTIDO PP	UF SC	PÁGINA 01/01

TEXTO/JUSTIFICAÇÃO

Dê-se nova redação ao § 5º do art 18:

"Art. 18.....

§ 5o Sendo o crédito imobiliário garantido por direito real, a emissão da CCI será averbada no Registro de Imóveis da situação do imóvel."

JUSTIFICATIVA

É indispensável garantir a segurança e vinculação dos títulos imobiliários que lastreiam as CCIs, para que não se dê margem à emissão fraudulenta destas cédulas. A redação original do projeto limita a atividade saneadora do Ofício de Registro Imobiliário, desvinculando a CCI de sua garantia imobiliária. A fiscalização do art. 18, § 1º, estaria, em conseqüência, inviabilizada. A emenda proposta corrige a distorção.

17/03/04	
DATA	ASSINATURA PARLAMENTAR

Gab.	Deputado	Assinatura	
402	Jose Multão		PTB
717	Pedro Correa		PP
529	Eliseu Padilha		PMDB
124	Francisco Dorico		PP
575	Arnaldo Faria de Sá		PTB
242	Julio Semeghini		PSDB
440	Osmar Serraglio		PMDB
340	Antonio Joaquim		PP
21	Pastor Abraão		PSC
208	Walter Pinheiro		PT
327	Carlos Alberto Leréia		PSDB
446	Silvio Torres		PSDB
515	Paulo Ballarin		PSDB
920	Nelson Marquezelli		PTB
810	Francisco de Assis		PMDT
236	Carlos Dunga		PTB
354	Eduardo Sciarra		PFL
905	Osvaldo Reis		PMDB
708	Antonio Cambraia		PSDB
803	Anselmo		PT
214	Alcides Modesto		PTB
440	Luiz Carlos		PSDB

20	Adelor Vieira		PMDB
528	Celcita Pinheiro		PFL
482	Paulo Bornhausen		PFL
325	Roque Zimpston		PTB
541	Ildeu Araújo		PSC
430	Ursicino Queiroz		PSDB

Lote: 79
PL Nº 2109/1999
530
Caixa: 91

738	Heraldo Lins		PAT
384	Daniel Almeida		PCdoB
504	Paulo Araújo		PTB
052	Costa Ferreira		PSC
934	Leonardo Vilela		PP
560	Galileo		PTB
636	Gonzaga Motta		PSDB
601	Dr. Rosinha		PT
957	Carlos Nader		PTC
240	Eurípedes Miranda		PMDB
254	Waldemar Moreira		PP
423	Joaquim Beltrão		PTC
679	Wilson Santos		PMDB
220	Luiz Carlos Hauly		PSDB
727	Paulo Kobayashi		PSDB
452	Nelson Proença		PMDB
405	Luiz Antonio Fleury		PTN
711	Moreira Franco		PMDB
426	Antonio Joaquim		PT
705	Marilton Cardoso		PSB
028			
629	Wagner Lago		PP
230	José Carlos Coutinho		PTB
506	Pedro Chaves		PMDB
550	Eduardo Cunha		PMDB
514	Pedro Fernandes		PTB
412	Ricardo Barros		PP
916	Nilson Mourão		PT
712	Marcos Abramo		PFL

Gab.	Deputado	Assinatura	
84	Gustavo Fruet		PMDB
204	Francisco Rodrigues		DEM
440	João Carlos Bacelar		PR
564	Nelson Pellegrino		PDS
517	Fernando Gabeira		PPS
150	Carmen Zanotto		PTB
212	Paulo Teixeira		PDT
506	Eduardo Valverde		PSDB
855	Deputado Dr. Rosinha		PMDB
306	Ronaldo Santiago		PP
105	Dr. Heleno		PSB
607	Vic Pires Franco		PMDB
730	Carlos Nadalim		PR
226	Adelmo Carneiro Leão		PTB
217	Manato		PDT
547	Nilson Pinto		PSDB
233	Jair Bolsonaro		PR
244	Paulo Rubinelli		PT
206	Roberto Jefferson		PTB
936	Augusto Nardes		PP
414	Leonardo Mattos		PV
539	Salvador Zimbaldi		PTB
532	Edson Duarte		PV
353	Eduardo Cunha	PSDB	
923	Osvaldo Reis	PMDB	
472	Carlos Willian	PSC	
638	Nelton Bezerra		PP
366	Zenaldo Coutinho		PSDB
307	Fernando Dinis		PMDB
359	Ann Pontes		PT
357	Antonio Carlos Biffi		

Lote: 79
PL Nº 2109/1999
Caixa: 91
531

124	Dr Evilasio		PSB
556	Celio Cruz		PT
835	Almiral L. Lima		PTB
832	Edmilson Valentim		PT
821	Gustavo Fruet		PMDB
941	Geraldo Boia		PMDB
731	Anibal Gomes		PMDB
925	Silas Brasileiro		PMDB
428	Bispo Miguel		PTB
546	Eduardo Barbosa		PSDB
258	Jose Fuzatti		PP
712	Beto Mansur		PDT
228	Cesar Schirmer		PMDB
641	Paulo Gouvea		PTB
729	Feu Almeida		PSB
346	Arnaldo Faria		PSDB
946	Medeiros		PFL
711	Joao Magalhaes		PMDB
911	Fuad Rahme		PDT
9	Joao Paulo		PT
235	Fernando Andrade		PSDB
542	Alex Canziani		PTB

421	Edson Machado	PMDB
513	Paulo Kobayashi	PMDB

Caixa: 91
Lote: 79
PL Nº 2109/1999
532

EMENDA Nº 65

USO EXCLUSIVO DA COMISSÃO

PROJETO DE LEI Nº
3065/2004

COMISSÃO DE

AUTOR: DEPUTADO IVAN RANZOLIN	PARTIDO PP	UF SC	PÁGINA 01/01

TEXTO/JUSTIFICAÇÃO

Dê-se ao § 4o do art. 18 do projeto a seguinte nova redação:

"Art. 18.....

§ 4o A emissão da CCI sob a forma escritural far-se-á mediante escritura públic devendo esse instrumento permanecer custodiado em instituição financeira e registra em sistemas de registro e liquidação financeira de títulos privados autorizados pelo Ban Central do Brasil."

JUSTIFICATIVA

Permitir a emissão de CCIs por qualquer particular (pessoa física ou jurídica) por contra particular significará possibilitar a emissão de Cédulas sem lastro, sem qualquer control Os grandes bancos, evidentemente, terão seu mecanismo de "rating", de controle do ris e de securitização. Mas, o mercado poderá sofrer a ação de pessoas inescrupulosas q poderão, inclusive, utilizar a lavagem de dinheiro.

17/03/04	
DATA	ASSINATURA PARLAMENTAR

Gab.	Deputado	Assinatura	
402	José Militão		~~PTB~~ PTB
717	Pedro Correa		PP
529	Elisen Moura		PP
424	Francisco Dorico		PP
575	Abdulal Bento		PSDB
242	Julio Semeghini		PSDB
840	Edmilson Valentim		PP
376	Antonio Joaquim		PP
218	Carlos Audildo		PSC
318	Milton Monte		PL
327	Cabo Julio	327	PSC
446	Celso Maciel		PRONA
515	Paulo Baltazar		PSB
420	Nelson Marquezelli		PTB
810	Pompeo de Mattos		PDT
236	Carlos Dunga		PTB
382	Vadão Gomes		PP
905	Osvaldo Reis		PPS
708	Antonio Cambraia		PSDB
502	Anselmo		PT
214	Alexandre Cardoso		PTB
710	Abdulal Bento		PMDB
528	Celcita Pinheiro		PFL
482	Fábio Bebianno		PTB
305	Leonardo Bezerra		PTB
542	Celso Russomanno		PSC

480	Lenzaga Valucia		PSB
738	Severiano Alves		PDT
317	Daniel Almeida		PCdoB
504	Doria Arantes		PTB
852	Custodio Ferreira		PSC
934	Oswaldo Bilella		PP
560	Catico		PTB
636	Lenzaga Motta		PSDB
601	Vivaldo Ribeiro		PP
917	Carlos Nader		PFL
240	Confucio Moura		PMDB
254	Leodegar Tiscoski		PP
823	Joaquim Bezerra		PSC
644	Elmo Vidigal		PFL
220	Luiz Carlos Hauly		PSDB

727	Paulo Kobayashi		PSDB
452	Nelson Marchezan		PMDB
945	Luiz Antonio Fleury		PTB
711	Moreira Franco		PMDB
426	Antonio Joaquim		PT
705	Hilton Gomes		PTB
609	Wagner Salustiano		PP
230	José Carlos Coutinho		PTB
406	Pedro Chaves		PMDB
510	Eduardo Cunha		PMDB
814	Pedro Fernandes		PTB
412	Ricardo Barros		PP
936	Nelson Meurer		PP
712	Moreira Mendes		PFL
672	Hildebrando Pascoal		PMDB

Lote: 79
PL Nº 2109/1999
Caixa: 91
533

304	Francisco Rodrigues		PFL
440	João Caldas		PL
804	Nelson Pequeno		PPS
517	Arnaldo Faria de Sá		PPB
250	Ronaldo Caiado		PTB
212	Mário Heinzen		PDT
505	Heráclito Fortes		PSDB
855	Deval de Faria		PMDB
906	Francisco Santiago		PP
309	Dejandi Freitas		PP
663	Vic Pires Franco		PSDB
739	Carlos Mosconi		PSDB
226	Fluviano Rodrigues		PTB
217	Manato		PDT
527	Nilson Pinto		PSDB
333	Jaime Martins		PL
544	Rubinelli		PT
208	Roberto Nelson		PTB
936	Augusto Nardes		PP
914	Fernando Matos		PV
538	Salvador Zimbaldi		PTB
315	João Campos	PSDB	PSDB
307	Fernando Dias	PMDB	PMDB
925	Osvaldo Reis		PMDB
472	Carlos Willian		PSC
618	Milton Barbosa		PP
366	ZONTA		PP

Gab.	Deputado		
535	Edson Duarte		PV
919	Iguss Tamles		PMDB
385	Antonio Carlos Biffi		PT
556	Adão Cunha		PT
454	Dr Evilásio		PSB
815	Fernando Lucas Jr		PTB
832	Expedito Sales		PFL
821	Ovidio Fruet		PMDB
941	Hermógenes Bosa		PSB
731	Adib Elmoor		PMDB
952	Silas Brasileiro		PMDB
428	Assis Miguel		PT
540	Eduardo Barbosa		PSDB
258	João Fazzolatti		PPB
722	Jaime Costa		PSDB
228	Cesar Schirmer		PMDB
641	Paulo Gouvea		PL
346	Paulo Lima		PSDB
729	Dr. Heleno Silva		PSB
946	Medeiros		PL
211	João Magalhães		PMDB
911	Enio Bacci		PTB
583	Paulo Rocha		PMDB
478	Nelson Meurer		PMDB

Caixa: 91
Lote: 79
PL Nº 2109/1999
534

235	Bonifácio Andrada		PSDB
933	João Caldas		PL
842	Alex Canziani		PTB

PROJETO DE LEI Nº 3.065, DE 2004

Emenda **Nº 66**

(Do Deputado Inocêncio Oliveira)

Inclua-se o seguinte artigo:

Art. ... Para os fins do disposto na Lei nº 9.492, de 10 de setembro de 1997, serão admitidos os títulos de crédito definidos em lei, o título executivo judicial para fim falimentar, o título executivo extrajudicial, o título sujeito à cobrança por procedimento sumário, o documento que indique relação de crédito, inclusive, quando emitidos sob forma de documento eletrônico, ou decorrentes de processo de conversão eletrônica efetuada pelo credor mediante autorização expressa do emitente.

J U S T I F I C A T I V A

A Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, introduziu no direito brasileiro o documento eletrônico.

Com efeito, cada vez mais este meio tem sido utilizado nos meios jurídicos.

O segmento comercial e financeiro tem sido o maior usuário desses serviços.

Assim, se faz necessária a adequação da Lei, para uniformização dos procedimentos dos serviços de protesto de títulos em todo território nacional à realidade do documento eletrônico, permitindo aos tabeliães de protesto a recepção dos títulos de crédito e dos documentos de dívida que por esse meio tenham sido emitidos, ou que em razão dessa nova tecnologia, tenham sido convertidos ao

Caixa: 91
Lote: 79
PL Nº 2109/1999
535

meio eletrônico desde que sob autorização expressa no referido titulo ou documento de dívida e passada pelo próprio emitente.

Sala das Sessões,

Deputado INOCÊNCIO OLIVEIRA

PMDB
DEP. BENJAMIN MARANHÃO
VICE-LÍDER

REQUERIMENTO

(Do Sr. Ricardo Izar)

Solicita a retirada das Emendas de Plenário nº 2 e 47 ao Projeto de Lei de 3.065 de 2004.

Senhor Presidente:

REQUEIRO a Vossa Excelência, nos termos do art. 114, inciso VII, combinado com o art. 104, caput, do Regimento Interno da Câmara dos Deputados, a retirada das Emendas de Plenário nº 2 e 47 ao Projeto de Lei 3.065 de 2004, "que dispõe sobre o patrimônio de afetação de incorporações imobiliárias, Letra de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Bancário, altera o Decreto-Lei nº 911, de 1º de outubro de 1969, as Leis nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, nº 4.728, de 14 de julho de 1965, e nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e dá outras providências", ambas de minha autoria.

Sala das Sessões, em 12 de maio de 2004

Deputado RICARDO IZAR

DEP JOSÉ BORBA
LÍDER PMDB

Ref. REQ 1.822/2004 – Dep. Ricardo Izar
Defiro a retirada das Emendas 02 e 47, ofertadas ao PL 3.065/2004. Oficie-se ao requerente e, após, [illegible]-se.
Em: 18/05/04

JOÃO PAULO CUNHA
Presidente

Senhor Presidente,

[illegible] de tramitação da Emenda nº 032, de [illegible] autoria [illegible] projeto de lei nº 3065/04.

Sala das Sessões, 24/11/2004

[illegible] VEIRA

[illegible] Deputado [illegible]
[illegible] PL 3.065/2004

Lote: 79 Caixa: 91
PL Nº 2109/1999
536

Senhor Presidente,

Nos termos regimentais, solicito a retirada de tramitação da Emenda nº 38, de minha autoria, apresentadas ao P.L. 3.065/04 (que está apensado ao P.L. 2.109-A/99).

Sala das Sessões, em 28 de abril de 2004.

Deputado INOCÊNCIO OLIVEIRA
(PFL - PE)

Ref. Requerimento do Dep. Inocêncio Oliveira
Defiro a retirada da Emenda nº 38, ofertada ao PL 3.065/2004.
Publique-se.
Em: 29/04/04

JOÃO PAULO CUNHA
Presidente

Requerimento Nº 1.255/2004
(Do Sr. Deputado Alex Canziani)

...r a retirada de emenda oferecida
... que dispõe sobre o
... alteração de incorporações
... de Crédito Imobiliário,
... obiliário, Cédula de
...ra o Decreto-Lei nº
... de 1969, as Leis nº
...embro de 1964, nº
...o de 196..., e nº
... de 20..2 e dá
... Art. 10...
...er base de...

Lote: 79
PL Nº 2109/1999
537
Caixa: 91

1 fls 2

PROJETO DE LEI Nº 2.109-A, DE 1999
(DO SR. AYRTON XEREZ)

DISCUSSÃO, EM TURNO ÚNICO, DO PROJETO DE LEI N.º 2.109, DE 1999, QUE DISPÕE SOBRE A CONSTITUIÇÃO DE PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO NAS INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS DE QUE TRATA A LEI N.º 4.591, DE 16 DE DEZEMBRO DE 1964. **PENDENTE DE PARECER DA COMISSÃO ESPECIAL.**

TENDO APENSADOS OS PROJETOS DE LEI N.ºS 3.751, DE 2000 E 3.065, DE 2004.

PARA OFERECER PARECER AO PROJETO, PELA COMISSÃO ESPECIAL, CONCEDO A PALAVRA AO DEPUTADO
.....ALCANDO IZAR.....

NÃO HAVENDO ORADORES INSCRITOS

DECLARO ENCERRADA A DISCUSSÃO

PASSA-SE À VOTAÇÃO

PARECER DO RELATOR DESIGNADO PELA MESA, EM SUBSTITUIÇÃO À COMISSÃO ESPECIAL, AO PROJETO DE LEI Nº 2.109, DE 1999, E ÀS EMENDAS A ELE APRESENTADAS.

O SR. RICARDO IZAR (PTB-SP. Para emitir parecer. Sem revisão do orador.) - Sr. Presidente, Sras. e Srs. Deputados, gostaria de esclarecer a todos que esta matéria é uma das mais importantes enviada ao Congresso Nacional, especificamente à Câmara.

Há 11 anos o Governo não envia mensagem a esta Casa que beneficie a construção civil e a habitação no País. A última proposta importante para o setor de habitação que o Governo enviou para esta Casa foi a Lei do Inquilinato, há 11 anos. Depois disso, nunca mais se falou em habitação neste País. Nos últimos 15, 20 anos, nenhum Governo colocou habitação na pauta nem se preocupou em enviar ao Congresso mensagem para resolver o problema do déficit habitacional.

Diversos institutos afirmam que o déficit habitacional no Brasil pode chegar a 10 milhões de unidades. Alguns falam em 5 milhões; outros, em 6 milhões, 7 milhões; alguns não analisam as favelas, os cortiços. Mas hoje o déficit habitacional deve estar entre 7 e 10 milhões de unidades.

O Governo e a sociedade precisam fazer alguma coisa. O Governo enviou-nos esta mensagem, que, na minha opinião, é o primeiro passo para resolvermos o problema do déficit habitacional no País.

Em 2001, uma medida provisória falava do patrimônio de afetação, mas não entrava em detalhes, não dizia como funcionaria — e realmente não funcionou. Hoje, o Governo envia a esta Casa este importante projeto que trata do patrimônio de afetação

nas incorporações imobiliárias. Com isso, o que vai acontecer de bom? Em primeiro lugar, a centralização dos impostos. Vai haver praticamente um SIMPLES ou um imposto único, de 7%, para as incorporadoras. Isso será dividido com Imposto de Renda, PIS, COFINS e outros impostos. Na realidade, é um incentivo. Deveremos pagar apenas 7% de imposto. Mas, na minha opinião, o mais importante do projeto é a segurança para o mutuário, para o financiador, para a construtora.

Esse projeto foi incentivado pela situação em que se viram os condôminos da ENCOL. Quando essa construtora faliu, os mutuários não sabiam o que fazer: se iriam continuar a obra ou não, como iriam se organizar. Esse projeto determina como será a organização de um grupo de pessoas que comprou um imóvel de uma construtora que faliu. Eles vão se organizar numa comissão de mutuários ou numa comissão representativa para, a partir da falência da empresa, poderem continuar a obra e pagar os impostos.

Hoje ocorre algo desagradável, como aconteceu quando da falência da ENCOL. Quando a ENCOL faliu, os mutuários conseguiram se organizar e tocaram a obra, mas ficaram devendo determinados impostos, situação que não acontecerá mais, porque haverá, desde a compra do imóvel, uma comissão que fará uma fiscalização trimestral ou mesmo mensal, e as financeiras vão fiscalizar a aplicação do dinheiro mensalmente.

Então, quando da falência de uma construtora, a dívida específica do patrimônio afetado vai ser muito pequena, se houver dívida, porque, na realidade, cada empreendimento terá contabilidade própria. Haverá uma única contabilidade para cada empreendimento.

Outro aspecto muito importante deste projeto: haverá mais dinheiro no mercado da construção civil, principalmente para a habitação de classe média. Por quê? Porque

serão criadas as letras imobiliárias, as cédulas imobiliárias, com segurança. Se alguém emprestar dinheiro para um empreendimento seguro, logicamente vai haver mais dinheiro no mercado, maior concorrência entre os bancos e as financeiras, e os juros devem cair.

Outro dia o Ministro Palocci estava nos dizendo que após a implantação da alienação fiduciária nos automóveis e nas cédulas específicas para os automóveis eles passaram a ser vendidos com taxa de juro quase zero. Isso poderá acontecer também no setor imobiliário, com as letras e as cédulas imobiliárias.

Também fizemos algumas modificações no projeto; mudamos, inclusive, o Código Civil. O Código Civil fala na hipoteca de 20 anos. Estamos aumentando para 30 anos. Por quê? Para facilitar o financiamento da casa própria.

Após a falência da construtora, a comissão de representantes ficará encarregada de continuar a obra, mas também de pagar o débito existente. No meu substitutivo incluí o pagamento dos débitos tributários e previdenciários e também trabalhistas. Mas, infelizmente, na redação não consta a expressão "trabalhistas", e gostaria de acrescentá-la, Sr. Presidente.

A pedido da maioria dos Srs. Deputados, no acordo que fizemos, estamos retirando do projeto o art. 53.

Sr. Presidente, Sras. e Srs. Deputados, em função do exposto, com relação ao Projeto de Lei nº 2.109, de 1999; ao Projeto de Lei nº 3.751, de 2000; ao Projeto de Lei nº 3.065, de 2004, bem como a todas as emendas remanescentes apresentadas — foram retiradas pelos autores as Emendas nºs 2, 32, 38, 47, 51 —, somos pela constitucionalidade, juridicidade e boa técnica legislativa de todas essas iniciativas; pela não-implicação da matéria em aumento ou diminuição da receita ou da despesa pública,

não cabendo pronunciamento quanto à adequação financeira e orçamentária para todas essas iniciativas.

Quanto ao mérito, votamos pela rejeição das Emendas nºs 3, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 18, 22, 24, 28, 31, 33, 34, 35, 36, 37, 39, 40, 41, 42, 43, 45, 46, 48, 50, 53, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64 e 65. Somos pela aprovação dos Projetos de Lei nºs 2.109, 3.751, de 2000, e 3.065, de 2004, e das Emendas nºs 1, 4, 17, 19, 20, 21, 23, 25, 26, 27, 29, 30, 44, 49, 52, 54 e 66, na forma do terceiro substitutivo em anexo.

Sala das Comissões.

Deputado Ricardo Izar, Relator.

PARECER ESCRITO ENCAMINHADO À MESA

COMISSÃO ESPECIAL DESTINADA A PROFERIR PARECER AO PROJETO DE LEI Nº 2.109, DE 1999, QUE "DISPÕE SOBRE A CONSTITUIÇÃO DE PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO NAS INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS DE QUE TRATA A LEI Nº 4.591, DE 16 DE DEZEMBRO DE 1964".

COMPLEMENTAÇÃO DE VOTO
(julho de 2004)

Em 16 de junho de 2004, apresentamos nosso Parecer ao Projeto de Lei n° 2.109, de 1999, seus apensados e às Emendas remanescentes, no qual concluímos pela apresentação de um Substitutivo.

Análise minuciosa realizada posteriormente revelou a necessidade de algumas correções e aprimoramentos nesse instrumento.

Em primeiro lugar, não poderíamos deixar a redação do art. 4° na forma em que está no Substitutivo. Estamos propondo, no novo Substitutivo, uma nova redação que pretende, além de implementar os indispensáveis aperfeiçoamentos aos mecanismos de tributação ali propostos, tornar a opção pelo Regime Especial de Tributação do Patrimônio de Afetação um atrativo, e não um desestímulo ao incorporador imobiliário, conferindo, aliás, maior segurança ao adquirente de imóveis na planta e/ou em construção, o que contribuirá para a governança cooperativa tão almejada pelo setor imobiliário.

A redação que sugerimos para o caput desse art. 4° pretende evitar o retrocesso que representaria a aprovação do texto originalmente proposto, visto que os incorporadores imobiliários teriam que pagar, mensalmente, a alíquota de sete por cento sobre a receita mensal recebida, sem a certeza, entretanto, de que essa receita efetivamente vai se realizar, pois sua efetividade pode depender, por exemplo, dos resultados de um financiamento imobiliário que está sendo pleiteado junto a uma instituição financeira, ou de

1CB0FC8052

eventos peculiares inerentes à atividade imobiliária. Desde a edição do Decreto-Lei n° 1.598/77, é facultado ao incorporador imobiliário o direito de reconhecer sua receita com base no princípio da certeza das receitas recebidas.

Já a redação original do § 2° do art. 4° trouxe um tratamento diferenciado para o setor, causando uma distorção que deve ser corrigida, impondo para os incorporadores uma alíquota mínima de imposto de renda, recolhida sobre o faturamento, sem a possibilidade de compensação, na contabilidade da empresa, dos impostos eventualmente pagos em excesso. Isso significa que haveria o pagamento do imposto de renda até mesmo na hipótese de prejuízo da empresa.

Além do § 2°, o § 3° do art. 4°, em sua forma original, contraria a idéia passada pelo governo de que as medidas seriam de incentivo para o setor imobiliário, pois o incorporador imobiliário perderia a liberdade de determinar a forma de tributação de suas atividades, vez que o setor financeiro, para financiá-lo, certamente exigirá a opção pelo Regime Especial. Com essas alterações, queremos deixar clara a possibilidade de o incorporador optar, seja pela compensação dos tributos pagos, seja pela tributação definitiva, na forma prevista no caput.

Com isso, acatamos a Emenda n° 4, na forma proposta pelo novo Substitutivo.

No art. 9°, julgamos também de fundamental importância promover uma pequena alteração, retirando a obrigatoriedade dos adquirentes ao pagamento de obrigações trabalhistas, no caso de falência ou insolvência do incorporador. É uma medida de defesa dos adquirentes, pois é praticamente impossível para eles aferir quais são as obrigações trabalhistas exclusivas de seu patrimônio afetado.

Modificamos também a redação do § 2° do art. 50 e acrescentamos um novo parágrafo, o 3°, renumerando os demais. Com isso, intentamos melhorar o disciplinamento relativo aos depósitos do valor controverso, em favor do mutuário.

Quanto ao art. 53, as justificativas das Emendas n° 27 e n° 49 são pródigas em endossar a necessidade de um disciplinamento eficaz que regule a eventual restituição de prestações pagas pelo comprador do imóvel

1CB0FC8052

objeto de incorporação imobiliária, no caso de desfazimento do contrato. Acatamos, assim, as Emendas n° 27 e n° 49.

Já no art. 54, na remissão ao § 1º do art. 31F da Lei n.º 4.591, de 1964, buscamos atender à uma observação da Associação Nacional dos Clientes da Encol, que apontou uma lacuna que deve ser corrigida. O texto proposto não contempla solução alternativa para continuação da obra, ou liquidação do patrimônio de afetação, caso não se alcance na assembléia geral o quórum de 2/3 dos promitentes compradores, colocando num impasse o grupo de adquirentes. São problemas concretos, que foram vivenciados recentemente. Assim, estamos sugerindo a possibilidade de uma convocação, agora com um quórum menos qualificado, composto pela maioria absoluta dos adquirentes.

No art. 55, que altera a Lei n° 4.591, de 1964, corrigimos, para VII, o inciso do art. 43, antes expresso como II.

No art. 56, na remissão ao art. 66-B, inciso IV, corrigimos o nome para Código de Trânsito Brasileiro (e não Código Nacional de Trânsito) e eliminamos o § 11, pois esse dispositivo é cumulativo com o inciso IV do § 1º. Também acrescentamos um parágrafo único. E, finalmente, foi aprimorada, técnica e juridicamente, a redação do § 1°-A.

Quanto ao art. 57, relacionado com o Decreto-Lei nº 911, de 1º de outubro de 1969, após um estudo aprofundado da questão, decidimos por manter a redação original do disciplinamento vigente, o que correspondeu extirpar a nova redação proposta para a matéria - § 2º do art. 2º do nosso Primeiro Substitutivo. O nosso entendimento para essa questão vai ao encontro dos propósitos das Emendas n° 30 e n° 52 que, dessa forma, são acatadas. Também, alteramos o disciplinado no art. 3° desse dispositivo, modificando para cinco dias o prazo antes fixado, no §1º, em dois dias, e acrescentando a expressão "propriedade fiduciária" como parte final do dispositivo. Excluímos, no § 2º, a expressão "que já tiver pago quarenta por cento do valor financiado". Essa limitação não é mais necessária, pois se trata de pagamento e não mais de purgação de mora. No § 4º, excluímos a expressão final "ou desejar a aplicação do disposto no § 5º", pois esse parágrafo não se relaciona com o tema. No § 7º, corrigimos a remissão ali expressa para § 6º.

1CB0FC8052

No que se refere às alterações no Código Civil - art. 59 do Substitutivo - promovemos a supressão do art. 1.368-B, tendo em vista que o mesmo nos pareceu tecnicamente desnecessário, pois o art. 1.368-A estabelece que o disposto no referido Código não exclui normas especiais, e o contido no art. 1.368-B já consta de norma especial.

Por outro lado, convencidos da importância social da fiança como garantia nos contratos de locação, estamos incluindo um novo disciplinamento em nosso Substitutivo, alterando o Código Civil, garantindo a sua utilização pacífica nessa relação comercial. Nesse sentido, propomos o art. 819-A, conforme se vê no art. 59.

Decidimos assim porque, das três garantias previstas na Lei do Inquilinato - fiança, seguro fiança e a caução - a fiança é utilizada em aproximadamente 90% dos contratos. Além disso, ela não tem custo para o locatário, o que não acontece com as outras duas modalidades. O novo Código Civil, entretanto, tem gerado dúvidas com relação à figura do fiador na locação de imóvel urbano, isso porque o disposto nos arts. 819 e 835 é conflitante, segundo opiniões fundamentadas, com o disposto no art. 2.036 daquele mesmo diploma legal, que submete para a matéria locatícia um regime especial. Essa instabilidade jurídica tem protagonizado julgamentos discrepantes nas cortes Estaduais, gerando quadro de insegurança que pretendemos corrigir.

Também aproveitamos para aprimorar uma importante questão na relação nos condomínios, acatando as Emendas n° 25 e n° 26. Elas objetivam, respectivamente, estabelecer quórum mais adequado para a modificação do regimento interno pelos condôminos e assegurar o equilíbrio na distribuição das despesas condominiais. Nesse último caso, afasta controvérsias que já começam a surgir na aplicação do novo Código Civil. Se o que se pretende é favorecer a instalação dos novos condomínios, é justo e necessário que sejam dadas condições para que a coexistência nesses núcleos habitacionais possa ocorrer da forma mais harmoniosa possível. Portanto, estamos propondo modificação na redação dos arts. 1331 e 1351 do diploma legal.

Quanto ao art. 60 (Registros Públicos), foi promovido um longo aprimoramento jurídico no seu disciplinamento.

1CB0FC8052

Na Lei de Locações, art. 62, julgamos oportuno e conveniente alterar o art. 39 da Lei n° 8.245, de 18 de outubro de 1991, acrescentando a expressão "mesmo nos casos de prorrogação legal", na parte final do dispositivo. Isso se fez necessário para deixar claro que a responsabilidade do fiador perdurará até que se proceda a devolução das chaves ao locador, inclusive nas hipóteses em que a locação resta prorrogada por força da própria lei, por prazo indeterminado, ao buscar automaticamente a sua manutenção.

Entendemos que essa medida ajudará a evitar a insegurança negocial patrocinada por algumas decisões do Poder Judiciário, que tem em alguns casos optado por desobrigar o fiador da garantia oferecida.

Na parte relativa às normas complementares, aprimoramos a redação do art. 64 do Substitutivo, que veda a cobrança por conta da elaboração de instrumentos particulares no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação e do Sistema Financeiro Imobiliário.

Promovemos, ainda, no corpo geral do novo Substitutivo que oferecemos à apreciação dos ilustres membros da Comissão Especial, a transmutação da expressão "devedor fiduciário" por "devedor fiduciante", que vinha sendo incorretamente mencionada, e promovemos correções gerais e adaptações, de menor vulto, adequando o texto como um todo a melhor técnica legislativa.

Finalmente, por considerarmos matéria sintonizada com os propósitos governamentais voltados ao incentivo da construção civil, à geração de empregos e à maior oferta de moradias para a população, estamos acrescentando dispositivo ao nosso Substitutivo, art. 64, para que, na produção imobiliária, seja por incorporação ou parcelamento do solo, em áreas urbanas e de expansão urbana, não sejam aplicados os dispositivos da Lei n° 4.771, de 15 de setembro de 1965, bem como suas alterações posteriores.

A Lei n° 4.771/65 cuida da preservação do meio ambiente em florestas e no meio rural, onde existe um baixo constrangimento da ação do homem e da sua cultura. Tem 50 artigos, e apenas no parágrafo único de seu art. 2º impõe disciplinamentos para o meio urbano, regiões metropolitanas e aglomerações urbanas. Esse parágrafo único que, na verdade, constitui um

1CB0FC8052

COMISSÃO ESPECIAL DESTINADA A PROFERIR PARECER AO PROJETO DE LEI Nº 2.109, DE 1999, QUE "DISPÕE SOBRE A CONSTITUIÇÃO DE PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO NAS INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS DE QUE TRATA A LEI Nº 4.591, DE 16 DE DEZEMBRO DE 1964".

~~3º~~ SUBSTITUTIVO

AO

PROJETO DE LEI Nº 2.109, DE 1999 E APENSADOS

Dispõe sobre o patrimônio de afetação de incorporações imobiliárias, Letra de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Bancário, altera o Decreto-Lei nº 911, de 1º de outubro de 1969, as Leis nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, nº 4.728, de 14 de julho de 1965, e nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e dá outras providências.

O Congresso Nacional decreta:

CAPÍTULO I
Do Regime Especial Tributário do Patrimônio de Afetação

Art. 1º Fica instituído o regime especial de tributação aplicável às incorporações imobiliárias, em caráter opcional e irretratável enquanto perdurarem direitos de crédito ou obrigações do incorporador junto aos adquirentes dos imóveis que compõem a incorporação.

1CB0FC8052

Art. 2º A opção pelo regime especial de tributação de que trata o art. 1º será efetivada quando atendidos os seguintes requisitos:

I - entrega do termo de opção ao regime especial de tributação na unidade competente da Secretaria da Receita Federal, conforme regulamentação a ser estabelecida; e

II - afetação do terreno e das acessões objeto da incorporação imobiliária, conforme disposto nos arts. 31-A a 31-E da Lei n° 4.591, de 16 de dezembro de 1964.

Art. 3º O terreno e as acessões objeto da incorporação imobiliária sujeitas ao regime especial de tributação, bem como os demais bens e direitos a ela vinculados, não responderão por dívidas tributárias da incorporadora relativas ao Imposto de Renda das Pessoas Jurídicas - IRPJ, à Contribuição Social sobre o Lucro Líquido - CSLL, à Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS e à Contribuição para os Programas de Integração Social e de Formação do Patrimônio do Servidor Público - PIS/PASEP, exceto aquelas calculadas na forma do art. 4° sobre as receitas auferidas no âmbito da respectiva incorporação.

Parágrafo único. O patrimônio da incorporadora responderá pelas dívidas tributárias da incorporação afetada.

Art. 4º Para cada incorporação submetida ao regime especial de tributação, a incorporadora ficará sujeita ao pagamento equivalente a sete por cento da receita mensal recebida, o qual corresponderá, observado o mesmo regime de reconhecimento de receitas previsto na legislação do Imposto de Renda, ao pagamento mensal unificado dos seguintes impostos e contribuições:

I - Imposto de Renda das Pessoas Jurídicas - IRPJ;

II - Contribuição para os Programas de Integração Social e de Formação do Patrimônio do Servidor Público - PIS/PASEP;

III - Contribuição Social sobre o Lucro Líquido - CSLL; e

IV - Contribuição para Financiamento da Seguridade Social - COFINS.

1CB0FC8052

§ 1º Para fins do disposto no *caput*, considera-se receita mensal a totalidade das receitas auferidas pela incorporadora na venda das unidades imobiliárias que compõem a incorporação, bem como as receitas financeiras e variações monetárias decorrentes desta operação.

§ 2º O pagamento dos tributos e contribuições, na forma do disposto no *caput*, poderá ser compensado pela incorporadora com o montante devido dos tributos federais ali mencionados.

§ 3º Alternativamente ao disposto no parágrafo anterior, a parcela dos tributos pagos na forma do *caput* poderá ser considerada definitiva, mediante opção da incorporadora efetuada até o último dia útil do primeiro mês do ano calendário.

§ 4º A opção pelo regime especial de tributação obriga o contribuinte a fazer o recolhimento dos tributos, na forma do *caput*, a partir do mês da opção.

Art. 5º O pagamento unificado de impostos e contribuições efetuado na forma do art. 4º deverá ser feito até o décimo dia do mês subseqüente àquele em que houver sido auferida a receita.

Parágrafo único. Para fins do disposto no *caput*, a incorporadora deverá utilizar, no Documento de Arrecadação de Receitas Federais - DARF, o número específico de inscrição da incorporação no Cadastro Nacional das Pessoas Jurídicas - CNPJ e código de arrecadação próprio.

Art. 6º Os créditos tributários devidos pela incorporadora na forma do disposto no art. 4° não poderão ser objeto de parcelamento.

Art. 7º O incorporador fica obrigado a manter escrituração contábil segregada para cada incorporação submetida ao regime especial de tributação.

Art. 8º Para fins de repartição de receita tributária e do disposto no § 2º do art. 4º, o percentual de sete por cento de que trata o *caput* do art. 4º será considerado:

I - três por cento como COFINS;

1CB0FC8052

II - zero vírgula sessenta e cinco por cento como Contribuição para o PIS/PASEP;

III - dois vírgula dois por cento como IRPJ; e

IV - um vírgula quinze por cento como CSLL.

Art. 9º Perde eficácia a deliberação pela continuação da obra a que se refere o § 1º do art. 31-F da Lei nº 4.591, de 1964, bem como os efeitos do regime de afetação instituídos por esta Lei, caso não se verifique o pagamento das obrigações tributárias e previdenciárias, vinculadas ao respectivo patrimônio de afetação, cujos fatos geradores tenham ocorrido até a data da decretação da falência, ou insolvência do incorporador, as quais deverão ser pagas pelos adquirentes em até um ano daquela deliberação, ou até a data da concessão do habite-se, se esta ocorrer em prazo inferior.

Art. 10. O disposto no art. 76 da Medida Provisória n° 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, não se aplica ao patrimônio de afetação de incorporações imobiliárias definido pela Lei n° 4.591, de 1964.

Art. 11. As contribuições para o PIS/PASEP e para a COFINS, devidas pelas pessoas jurídicas, inclusive por equiparação, de que trata o art. 31 da Lei n° 8.981, de 20 de janeiro de 1995, seguirão o mesmo regime de reconhecimento de receitas previsto na legislação do imposto de renda.

CAPÍTULO II
Da Letra de Crédito Imobiliário

Art. 12. Os bancos comerciais, os bancos múltiplos com carteira de crédito imobiliário, a Caixa Econômica Federal, as sociedades de crédito imobiliário, as associações de poupança e empréstimo, as companhias hipotecárias e demais espécies de instituições que, para as operações a que se refere este artigo, venham a ser expressamente autorizadas pelo Banco Central do Brasil, poderão emitir, independentemente de tradição efetiva, Letra de Crédito Imobiliário - LCI, lastreada por créditos imobiliários garantidos por hipoteca ou por alienação fiduciária de coisa imóvel, conferindo aos seus tomadores direito de crédito pelo valor nominal, juros e, se for o caso, atualização monetária nelas estipulados.

1CB0FC8052

§ 1º A LCI será emitida sob a forma nominativa, podendo ser transferível mediante endosso em preto, e conterá:

I - o nome da instituição emitente e as assinaturas de seus representantes;

II - o número de ordem, o local e a data de emissão;

III - a denominação "Letra de Crédito Imobiliário";

IV - o valor nominal e a data de vencimento;

V - a forma, a periodicidade e o local de pagamento do principal, dos juros e, se for o caso, da atualização monetária;

VI - os juros, fixos ou flutuantes, que poderão ser renegociáveis, a critério das partes;

VII - a identificação dos créditos caucionados e seu valor;

VIII - o nome do titular; e

IX - cláusula à ordem, se endossável.

§ 2º A critério do credor, poderá ser dispensada a emissão de certificado, devendo a LCI sob a forma escritural ser registrada em sistemas de registro e liquidação financeira de títulos privados autorizados pelo Banco Central do Brasil.

Art. 13. A LCI poderá ser atualizada mensalmente por índice de preços, desde que emitida com prazo mínimo de trinta e seis meses.

Parágrafo único. É vedado o pagamento dos valores relativos à atualização monetária apropriados desde a emissão, quando ocorrer o resgate antecipado, total ou parcial, em prazo inferior ao estabelecido neste artigo, da LCI emitida com previsão de atualização mensal por índice de preços.

Art. 14. A LCI poderá contar com garantia fidejussória adicional de instituição financeira.

Art. 15. A LCI poderá ser garantida por um ou mais créditos imobiliários, mas a soma do principal das LCI emitidas não poderá exceder o valor total dos créditos imobiliários em poder da instituição emitente.

1CB0FC8052

§ 1º A LCI não poderá ter prazo de vencimento superior ao prazo de quaisquer dos créditos imobiliários que lhe servem de lastro.

§ 2º O crédito imobiliário caucionado poderá ser substituído por outro crédito da mesma natureza por iniciativa do emitente da LCI, nos casos de liquidação ou vencimento antecipados do crédito, ou por solicitação justificada do credor da letra.

Art. 16. O endossante da LCI responderá pela veracidade do título, mas contra ele não será admitido direito de cobrança regressiva.

Art. 17. O Banco Central do Brasil poderá estabelecer o prazo mínimo e outras condições para emissão e resgate de LCI, observado o disposto no art. 13 desta Lei.

CAPÍTULO III
Da Cédula de Crédito Imobiliário

Art. 18. É instituída a Cédula de Crédito Imobiliário - CCI para representar créditos imobiliários.

§ 1º A CCI será emitida pelo credor do crédito imobiliário e poderá ser integral, quando representar a totalidade do crédito, ou fracionária, quando representar parte dele, não podendo a soma das CCI fracionárias emitidas em relação a cada crédito exceder o valor total do crédito que elas representam.

§ 2º As CCI fracionárias poderão ser emitidas simultaneamente ou não, a qualquer momento antes do vencimento do crédito que elas representam.

§ 3º A CCI poderá ser emitida com ou sem garantia, real ou fidejussória, sob a forma escritural ou cartular.

§ 4º A emissão da CCI sob a forma escritural far-se-á mediante escritura pública ou instrumento particular, devendo esse instrumento permanecer custodiado em instituição financeira e registrado em sistemas de registro e liquidação financeira de títulos privados autorizados pelo Banco Central do Brasil.

1CB0FC8052

§ 5º Sendo o crédito imobiliário garantido por direito real, a emissão da CCI será averbada no Registro de Imóveis da situação do imóvel, na respectiva matrícula, devendo dela constar, exclusivamente, o número, a série e a instituição custodiante.

§ 6º A averbação da emissão da CCI e o registro da garantia do crédito respectivo, quando solicitados simultaneamente, serão considerados como ato único para efeito de cobrança de emolumentos.

§ 7º A constrição judicial que recaia sobre crédito representado por CCI será efetuada nos registros da instituição custodiante ou mediante apreensão da respectiva cártula.

§ 8º O credor da CCI deverá ser imediatamente intimado de constrição judicial que recaia sobre a garantia real do crédito imobiliário representado por aquele título.

§ 9º No caso de CCI emitida sob a forma escritural, caberá à instituição custodiante identificar o credor, para o fim da intimação prevista no § 8º.

Art. 19. A CCI deverá conter:

I - a denominação "Cédula de Crédito Imobiliário", quando emitida cartularmente;

II - o nome, a qualificação e o endereço do credor e do devedor e, no caso de emissão escritural, também o do custodiante;

III - a identificação do imóvel objeto do crédito imobiliário, com a indicação da respectiva matrícula no Registro de Imóveis competente e do registro da constituição da garantia, se for o caso;

IV - a modalidade da garantia, se for o caso;

V - o número e a série da cédula;

VI - o valor do crédito que representa;

VII - a condição de integral ou fracionária e, nessa última hipótese, também a indicação da fração que representa;

1CB0FC8052

VIII - o prazo, a data de vencimento, o valor da prestação total, nela incluída as parcelas de amortização e juros, as taxas, seguros e demais encargos contratuais de responsabilidade do devedor, a forma de reajuste e o valor das multas previstas contratualmente, com a indicação do local de pagamento;

IX - o local e a data da emissão;

X - a assinatura do credor, quando emitida cartularmente;

XI - a autenticação pelo Oficial do Registro de Imóveis competente, no caso de contar com garantia real; e,

XII - cláusula à ordem, se endossável.

Art. 20. A CCI é título executivo extrajudicial, exigível pelo valor apurado de acordo com as cláusulas e condições pactuadas no contrato que lhe deu origem.

Parágrafo único. O crédito representado pela CCI será exigível mediante ação de execução, ressalvadas as hipóteses em que a lei determine procedimento especial, judicial ou extrajudicial para satisfação do crédito e realização da garantia.

Art. 21. A emissão e a negociação de CCI independe de autorização do devedor do crédito imobiliário que ela representa.

Art. 22. A cessão do crédito representado por CCI poderá ser feita por meio de sistemas de registro e de liquidação financeira de títulos privados autorizados pelo Banco Central do Brasil.

§ 1º A cessão do crédito representado por CCI implica automática transmissão das respectivas garantias ao cessionário, sub-rogando-o em todos os direitos representados pela cédula, ficando o cessionário, no caso de contrato de alienação fiduciária, investido na propriedade fiduciária.

§ 2º A cessão de crédito garantido por direito real, quando representado por CCI emitida sob a forma escritural, está dispensada de averbação no Registro de Imóveis, aplicando-se, no que esta Lei não contrarie, o disposto nos arts. 286 e seguintes da Lei n° 10.406, de 10 de janeiro de 2002 – Código Civil Brasileiro.

1CB0FC8052

Art. 23. A CCI, objeto de securitização nos termos da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, será identificada no respectivo Termo de Securitização de Créditos, mediante indicação do seu valor, número, série e instituição custodiante, dispensada a enunciação das informações já constantes da Cédula ou do seu registro na instituição custodiante.

Parágrafo único. O regime fiduciário de que trata a Seção VI do Capítulo I da Lei nº 9.514, de 1997, no caso de emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários lastreados em créditos representados por CCI, será registrado na instituição custodiante, mencionando o patrimônio separado a que estão afetadas, não se aplicando o disposto no parágrafo único do art. 10 da mencionada Lei.

Art. 24. O resgate da dívida representada pela CCI prova-se com a declaração de quitação, emitida pelo credor, ou, na falta desta, por outros meios admitidos em direito.

Art. 25. É vedada a averbação da emissão de CCI com garantia real quando houver prenotação ou registro de qualquer outro ônus real sobre os direitos imobiliários respectivos, inclusive penhora ou averbação de qualquer mandado ou ação judicial.

CAPÍTULO IV
Da Cédula de Crédito Bancário

Art. 26. A Cédula de Crédito Bancário é título de crédito emitido, por pessoa física ou jurídica, em favor de instituição financeira ou de entidade a esta equiparada, representando promessa de pagamento em dinheiro, decorrente de operação de crédito, de qualquer modalidade.

§ 1º A instituição credora deve integrar o Sistema Financeiro Nacional, sendo admitida a emissão da Cédula de Crédito Bancário em favor de instituição domiciliada no exterior, desde que a obrigação esteja sujeita exclusivamente à lei e ao foro brasileiros.

§ 2º A Cédula de Crédito Bancário em favor de instituição domiciliada no exterior poderá ser emitida em moeda estrangeira.

1CB0FC8052

Art. 27. A Cédula de Crédito Bancário poderá ser emitida, com ou sem garantia, real ou fidejussória, cedularmente constituída.

Parágrafo único. A garantia constituída será especificada na Cédula de Crédito Bancário, observadas as disposições deste Capítulo e, no que não forem com elas conflitantes, as da legislação comum ou especial aplicável.

Art. 28. A Cédula de Crédito Bancário é título executivo extrajudicial e representa dívida em dinheiro, certa, líquida e exigível, seja pela soma nela indicada, seja pelo saldo devedor demonstrado em planilha de cálculo, ou nos extratos da conta corrente, elaborados conforme previsto no § 2º.

§ 1º Na Cédula de Crédito Bancário poderão ser pactuados:

I - os juros sobre a dívida, capitalizados ou não, os critérios de sua incidência e, se for o caso, a periodicidade de sua capitalização, bem como as despesas e os demais encargos decorrentes da obrigação;

II - os critérios de atualização monetária ou de variação cambial como permitido em lei;

III - os casos de ocorrência de mora e de incidência das multas e penalidades contratuais, bem como as hipóteses de vencimento antecipado da dívida;

IV - os critérios de apuração e de ressarcimento, pelo emitente ou por terceiro garantidor, das despesas de cobrança da dívida e dos honorários advocatícios, judiciais ou extrajudiciais, sendo que os honorários advocatícios extrajudiciais não poderão superar o limite de dez por cento do valor total devido;

V - quando for o caso, a modalidade de garantia da dívida, sua extensão e as hipóteses de substituição de tal garantia;

VI - as obrigações a serem cumpridas pelo credor;

VII - a obrigação do credor de emitir extratos da conta corrente ou planilhas de cálculo da dívida, ou de seu saldo devedor, de acordo com os critérios estabelecidos na própria Cédula de Crédito Bancário, observado o disposto no § 2º; e

1CB0FC8052

VIII - outras condições de concessão do crédito, suas garantias ou liquidação, obrigações adicionais do emitente ou do terceiro garantidor da obrigação, desde que não contrariem as disposições desta Lei.

§ 2º Sempre que necessário, a apuração do valor exato da obrigação, ou de seu saldo devedor, representado pela Cédula de Crédito Bancário, será feita pelo credor, por meio de planilha de cálculo e, quando for o caso, de extrato emitido pela instituição financeira, em favor da qual a Cédula de Crédito Bancário foi originalmente emitida, documentos esses que integrarão a Cédula, observado que:

I - os cálculos realizados deverão evidenciar de modo claro, preciso e de fácil entendimento e compreensão, o valor principal da dívida, seus encargos e despesas contratuais devidos, a parcela de juros e os critérios de sua incidência, a parcela de atualização monetária ou cambial, a parcela correspondente a multas e demais penalidades contratuais, as despesas de cobrança e de honorários advocatícios devidos até a data do cálculo e, por fim, o valor total da dívida; e

II - a Cédula de Crédito Bancário representativa de dívida oriunda de contrato de abertura de crédito bancário em conta corrente será emitida pelo valor total do crédito posto à disposição do emitente, competindo ao credor, nos termos deste parágrafo, discriminar nos extratos da conta corrente ou nas planilhas de cálculo, que serão anexados à Cédula, as parcelas utilizadas do crédito aberto, os aumentos do limite do crédito inicialmente concedido, as eventuais amortizações da dívida e a incidência dos encargos nos vários períodos de utilização do crédito aberto.

§ 3º O credor que, em ação judicial, cobrar o valor do crédito exeqüendo em desacordo com o expresso na Cédula de Crédito Bancário, fica obrigado a pagar ao devedor o dobro do cobrado a maior, que poderá ser compensado na própria ação, sem prejuízo da responsabilidade por perdas e danos.

Art. 29. A Cédula de Crédito Bancário deve conter os seguintes requisitos essenciais:

I - a denominação "Cédula de Crédito Bancário";

1CB0FC8052

II - a promessa do emitente de pagar a dívida em dinheiro, certa, líquida e exigível no seu vencimento ou, no caso de dívida oriunda de contrato de abertura de crédito bancário, a promessa do emitente de pagar a dívida em dinheiro, certa, líquida e exigível correspondente ao crédito utilizado;

III - a data e o lugar do pagamento da dívida e, no caso de pagamento parcelado, as datas e os valores de cada prestação, ou os critérios para essa determinação;

IV - o nome da instituição credora, podendo conter cláusula à ordem;

V - a data e o lugar de sua emissão; e

VI - a assinatura do emitente e, se for o caso, do terceiro garantidor da obrigação, ou de seus respectivos mandatários.

§ 1º A Cédula de Crédito Bancário será transferível mediante endosso em preto, ao qual se aplicarão, no que couberem, as normas do direito cambiário, caso em que o endossatário, mesmo não sendo instituição financeira ou entidade a ela equiparada, poderá exercer todos os direitos por ela conferidos, inclusive cobrar os juros e demais encargos na forma pactuada na Cédula.

§ 2º A Cédula de Crédito Bancário será emitida por escrito, em tantas vias quantas forem as partes que nela intervierem, assinadas pelo emitente e pelo terceiro garantidor, se houver, ou por seus respectivos mandatários, devendo cada parte receber uma via.

§ 3º Somente a via do credor será negociável, devendo constar nas demais vias a expressão "não negociável".

§ 4º A Cédula de Crédito Bancário pode ser aditada, retificada e ratificada mediante documento escrito, datado, com os requisitos previstos no *caput*, passando esse documento a integrar a Cédula para todos os fins.

Art. 30. A constituição de garantia da obrigação representada pela Cédula de Crédito Bancário é disciplinada por esta Lei, sendo aplicáveis as disposições da legislação comum ou especial que não forem com ela conflitantes.

1CB0FC8052

Art. 31. A garantia da Cédula de Crédito Bancário poderá ser fidejussória ou real, neste último caso constituída por bem patrimonial de qualquer espécie, disponível e alienável, móvel ou imóvel, material ou imaterial, presente ou futuro, fungível ou infungível, consumível ou não, cuja titularidade pertença ao próprio emitente ou a terceiro garantidor da obrigação principal.

Art. 32. A constituição da garantia poderá ser feita na própria Cédula de Crédito Bancário ou em documento separado, neste caso fazendo-se, na Cédula, menção a tal circunstância.

Art. 33. O bem constitutivo da garantia deverá ser descrito e individualizado de modo que permita sua fácil identificação.

Parágrafo único. A descrição e individualização do bem constitutivo da garantia poderá ser substituída pela remissão a documento ou certidão expedida por entidade competente, que integrará a Cédula de Crédito Bancário para todos os fins.

Art. 34. A garantia da obrigação abrangerá, além do bem principal constitutivo da garantia, todos os seus acessórios, benfeitorias de qualquer espécie, valorizações a qualquer título, frutos e qualquer bem vinculado ao bem principal por acessão física, intelectual, industrial ou natural.

§ 1º O credor poderá averbar, no órgão competente para o registro do bem constitutivo da garantia, a existência de qualquer outro bem por ela abrangido.

§ 2º Até a efetiva liquidação da obrigação garantida, os bens abrangidos pela garantia não poderão, sem prévia autorização escrita do credor, ser alterados, retirados, deslocados ou destruídos, nem poderão ter sua destinação modificada, exceto quando a garantia for constituída por semoventes ou por veículos, automotores ou não, e a remoção ou o deslocamento desses bens for inerente à atividade do emitente da Cédula de Crédito Bancário, ou do terceiro prestador da garantia.

Art. 35. Os bens constitutivos de garantia pignoratícia ou objeto de alienação fiduciária poderão, a critério do credor, permanecer sob a posse direta do emitente ou do terceiro prestador da garantia, nos termos da cláusula de constituto possessório, caso em que as partes deverão especificar o

1CB0FC8052

local em que o bem será guardado e conservado até a efetiva liquidação da obrigação garantida.

§ 1º O emitente e, se for o caso, o terceiro prestador da garantia responderão solidariamente pela guarda e conservação do bem constitutivo da garantia.

§ 2º Quando a garantia for prestada por pessoa jurídica, esta indicará representantes para responder nos termos do § 1º.

Art. 36. O credor poderá exigir que o bem constitutivo da garantia seja coberto por seguro até a efetiva liquidação da obrigação garantida, em que o credor será indicado como exclusivo beneficiário da apólice securitária e estará autorizado a receber a indenização para liquidar ou amortizar a obrigação garantida.

Art. 37. Se o bem constitutivo da garantia for desapropriado, ou se for danificado ou perecer por fato imputável a terceiro, o credor sub-rogar-se-á no direito à indenização devida pelo expropriante ou pelo terceiro causador do dano, até o montante necessário para liquidar ou amortizar a obrigação garantida.

Art. 38. Nos casos previstos nos arts. 36 e 37 desta Lei, facultar-se-á ao credor exigir a substituição da garantia, ou o seu reforço, renunciando ao direito à percepção do valor relativo à indenização.

Art. 39. O credor poderá exigir a substituição ou o reforço da garantia, em caso de perda, deterioração ou diminuição de seu valor.

Parágrafo único. O credor notificará por escrito o emitente e, se for o caso, o terceiro garantidor, para que substituam ou reforcem a garantia no prazo de quinze dias, sob pena de vencimento antecipado da dívida garantida.

Art. 40. Nas operações de crédito rotativo, o limite de crédito concedido será recomposto, automaticamente e durante o prazo de vigência da Cédula de Crédito Bancário, sempre que o devedor, não estando em mora ou inadimplente, amortizar ou liquidar a dívida.

Art. 41. A Cédula de Crédito Bancário poderá ser protestada por indicação, desde que o credor apresente declaração de posse da sua única via negociável, inclusive no caso de protesto parcial.

1CB0FC8052

Art. 42. A validade e eficácia da Cédula de Crédito Bancário não dependem de registro, mas as garantias reais, por ela constituídas, ficam sujeitas, para valer contra terceiros, aos registros ou averbações previstos na legislação aplicável, com as alterações introduzidas por esta Lei.

Art. 43. As instituições financeiras, nas condições estabelecidas pelo Conselho Monetário Nacional, podem emitir título representativo das Cédulas de Crédito Bancário por elas mantidas em depósito, do qual constarão:

I - o local e a data da emissão;

II - o nome e a qualificação do depositante das Cédulas de Crédito Bancário;

III - a denominação "Certificado de Cédulas de Crédito Bancário";

IV - a especificação das cédulas depositadas, o nome dos seus emitentes, e o valor, o lugar e a data do pagamento do crédito por elas incorporado;

V - o nome da instituição emitente;

VI - a declaração de que a instituição financeira, na qualidade e com as responsabilidades de depositária e mandatária do titular do certificado, promoverá a cobrança das Cédulas de Crédito Bancário, e de que as cédulas depositadas, assim como o produto da cobrança do seu principal e encargos, somente serão entregues ao titular do certificado, contra apresentação deste;

VII - o lugar da entrega do objeto do depósito; e

VIII - a remuneração devida à instituição financeira pelo depósito das cédulas objeto da emissão do certificado, se convencionada.

§ 1º A instituição financeira responde pela origem e autenticidade das Cédulas de Crédito Bancário depositadas.

§ 2º Emitido o certificado, as Cédulas de Crédito Bancário e as importâncias recebidas pela instituição financeira a título de pagamento do principal e de encargos não poderão ser objeto de penhora, arresto, seqüestro,

1CB0FC8052

busca e apreensão, ou qualquer outro embaraço que impeça a sua entrega ao titular do certificado, mas este poderá ser objeto de penhora, ou de qualquer medida cautelar por obrigação do seu titular.

§ 3º O certificado poderá ser emitido sob a forma escritural, sendo regido, no que for aplicável, pelo contido nos arts. 34 e 35 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976.

§ 4º O certificado poderá ser transferido mediante endosso ou termo de transferência, se escritural, devendo, em qualquer caso, a transferência ser datada e assinada pelo seu titular ou mandatário com poderes especiais e averbada junto à instituição financeira emitente, no prazo máximo de dois dias.

§ 5º As despesas e os encargos decorrentes da transferência e averbação do certificado serão suportados pelo endossatário ou cessionário, salvo convenção em contrário.

Art. 44. Aplica-se às Cédulas de Crédito Bancário, no que não contrariar o disposto nesta Lei, a legislação cambial, dispensado o protesto para garantir o direito de cobrança contra endossantes, seus avalistas e terceiros garantidores.

Art. 45. Os títulos de crédito e direitos creditórios, representados sob a forma escritural ou física, que tenham sido objeto de desconto, poderão ser admitidos a redesconto junto ao Banco Central do Brasil, observando-se as normas e instruções baixadas pelo Conselho Monetário Nacional.

§ 1º Os títulos de crédito e os direitos creditórios de que trata o *caput* considerar-se-ão transferidos, para fins de redesconto, à propriedade do Banco Central do Brasil, desde que inscritos em termo de tradição eletrônico constante do Sistema de Informações do Banco Central - SISBACEN, ou, ainda, no termo de tradição previsto no § 1º do art. 5º do Decreto nº 21.499, de 9 de junho de 1932, com a redação dada pelo art. 1º do Decreto nº 21.928, de 10 de outubro de 1932.

§ 2º Entendem-se inscritos nos termos de tradição referidos no § 1º os títulos de crédito e direitos creditórios neles relacionados e descritos,

1CB0FC8052

observando-se os requisitos, os critérios e as formas estabelecidas pelo Conselho Monetário Nacional.

§ 3º A inscrição produzirá os mesmos efeitos jurídicos do endosso, somente se aperfeiçoando com o recebimento, pela instituição financeira proponente do redesconto, de mensagem de aceitação do Banco Central do Brasil, ou, não sendo eletrônico o termo de tradição, após a assinatura das partes.

§ 4º Os títulos de crédito e documentos representativos de direitos creditórios, inscritos nos termos de tradição, poderão, a critério do Banco Central do Brasil, permanecer na posse direta da instituição financeira beneficiária do redesconto, que os guardará e conservará em depósito, devendo proceder, como comissária *del credere*, à sua cobrança judicial ou extrajudicial.

CAPÍTULO V
Dos Contratos de Financiamento de Imóveis

Art. 46. Nos contratos de comercialização de imóveis, de financiamento imobiliário em geral e nos de arrendamento mercantil de imóveis, bem como nos títulos e valores mobiliários por eles originados, com prazo mínimo de trinta e seis meses, é admitida estipulação de cláusula de reajuste, com periodicidade mensal, por índices de preços setoriais ou gerais ou pelo índice de remuneração básica dos depósitos de poupança.

§ 1º É vedado o pagamento dos valores relativos à atualização monetária apropriados nos títulos e valores mobiliários, quando ocorrer o resgate antecipado, total ou parcial, em prazo inferior ao estabelecido no *caput*.

§ 2º Os títulos e valores mobiliários a que se refere o *caput* serão cancelados pelo emitente na hipótese de resgate antecipado em que o prazo a decorrer for inferior a trinta e seis meses.

§ 3º Não se aplica o disposto no § 1º, no caso de quitação ou vencimento antecipados dos créditos imobiliários que lastreiem ou tenham originado a emissão dos títulos e valores mobiliários a que se refere o *caput*.

1CB0FC8052

Art. 47. São nulos de pleno direito quaisquer expedientes que, de forma direta ou indireta, resultem em efeitos equivalentes à redução do prazo mínimo de que trata o *caput* do art. 46.

Parágrafo único. O Conselho Monetário Nacional poderá disciplinar o disposto neste artigo.

Art. 48. Fica vedada a celebração de contratos com cláusula de equivalência salarial ou de comprometimento de renda, bem como a inclusão de cláusulas desta espécie em contratos já firmados, mantidas, para os contratos firmados até a data de entrada em vigor da Medida Provisória nº 2.223, de 4 de setembro de 2001, as disposições anteriormente vigentes.

Art. 49. No caso do não-pagamento tempestivo, pelo devedor, dos tributos e das taxas condominiais incidentes sobre o imóvel objeto do crédito imobiliário respectivo, bem como das parcelas mensais incontroversas de encargos estabelecidos no respectivo contrato e de quaisquer outros encargos que a lei imponha ao proprietário ou ao ocupante de imóvel, poderá o juiz, a requerimento do credor, determinar a cassação de medida liminar, de medida cautelar ou de antecipação dos efeitos da tutela que tenha interferido na eficácia de cláusulas do contrato de crédito imobiliário correspondente ou suspendido encargos dele decorrentes.

Art. 50. Nas ações judiciais que tenham por objeto obrigação decorrente de empréstimo, financiamento ou alienação imobiliários, o autor deverá discriminar na petição inicial, dentre as obrigações contratuais, aquelas que pretende controverter, quantificando o valor incontroverso, sob pena de inépcia.

§ 1º O valor incontroverso deverá continuar sendo pago no tempo e modo contratados.

§ 2º A exigibilidade do valor controvertido poderá ser suspensa mediante depósito do montante correspondente, no tempo e modo contratados.

§ 3º Em havendo concordância do réu, o autor poderá efetuar o depósito de que trata o § 2º, com remuneração e atualização nas mesmas condições aplicadas ao contrato:

1CB0FC8052

deduzidos, além do valor da fruição, se for o caso, os débitos vencidos até a data do leilão, relativos ao imposto sobre a propriedade territorial e predial urbana, às cotas de condomínio e às demais despesas previstas nas respectivas leis especiais ou nos contratos.

§ 2° A eventual restituição, pelo credor, de quantias pagas pelo devedor nos contratos garantidos por propriedade fiduciária de bens imóveis, limita-se ao disposto no art. 27 e seus parágrafos da Lei n° 9.514, de 20 de novembro de 1997.

CAPÍTULO VI
Das Disposições Finais

Alterações da Lei de Incorporações

Art. 54. O Título II da Lei n° 4.591, de 16 de dezembro de 1964, passa a vigorar acrescido dos seguintes Capítulo e artigos:

"CAPÍTULO I-A.

DO PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO

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

§ 1º O patrimônio de afetação não se comunica com os demais bens, direitos e obrigações do patrimônio geral do incorporador ou de outros patrimônios de afetação por ele constituídos e só responde por dívidas e obrigações vinculadas à incorporação respectiva.

§ 2º O incorporador responde pelos prejuízos que causar ao patrimônio de afetação.

§ 3º Os bens e direitos integrantes do patrimônio de afetação somente poderão ser objeto de garantia real em operação de crédito cujo produto seja integralmente destinado à consecução da edificação correspondente e à

1CB0FC8052

entrega das unidades imobiliárias aos respectivos adquirentes.

§ 4º No caso de cessão, plena ou fiduciária, de direitos creditórios oriundos da comercialização das unidades imobiliárias componentes da incorporação, o produto da cessão também passará a integrar o patrimônio de afetação, observado o disposto no § 6º.

§ 5º As quotas de construção correspondentes a acessões vinculadas a frações ideais serão pagas pelo incorporador até que a responsabilidade pela sua construção tenha sido assumida por terceiros, nos termos da parte final do § 6º do art. 35.

§ 6º Os recursos financeiros integrantes do patrimônio de afetação serão utilizados para pagamento ou reembolso das despesas inerentes à incorporação.

§ 7º O reembolso do preço de aquisição do terreno somente poderá ser feito quando da alienação das unidades autônomas, na proporção das respectivas frações ideais, considerando-se tão-somente os valores efetivamente recebidos pela alienação.

§ 8º Excluem-se do patrimônio de afetação:

I - os recursos financeiros que excederem a importância necessária à conclusão da obra (art. 44), considerando-se os valores a receber até sua conclusão e, bem assim, os recursos necessários à quitação de financiamento para a construção, se houver; e

II - o valor referente ao preço de alienação da fração ideal de terreno de cada unidade vendida, no caso de incorporação em que a construção seja contratada sob o regime por empreitada (art. 55) ou por administração (art. 58).

§ 9º No caso de conjuntos de edificações de que trata o art. 8º, poderão ser constituídos patrimônios de afetação separados, tantos quantos forem os:

I - subconjuntos de casas para as quais esteja prevista a mesma data de conclusão (art. 8º, alínea "a"); e

II - edifícios de dois ou mais pavimentos (art. 8º, alínea "b").

1CB0FC8052

§ 10. A constituição de patrimônios de afetação separados de que trata o § 9º deverá estar declarada no memorial de incorporação.

§ 11. Nas incorporações objeto de financiamento, a comercialização das unidades deverá contar com a anuência da instituição financiadora ou deverá ser a ela cientificada, conforme vier a ser estabelecido no contrato de financiamento.

§ 12. A contratação de financiamento e constituição de garantias, inclusive mediante transmissão, para o credor, da propriedade fiduciária sobre as unidades imobiliárias integrantes da incorporação, bem como a cessão, plena ou fiduciária, de direitos creditórios decorrentes da comercialização dessas unidades, não implicam a transferência para o credor de nenhuma das obrigações ou responsabilidades do cedente, do incorporador ou do construtor, permanecendo estes como únicos responsáveis pelas obrigações e pelos deveres que lhes são imputáveis.

Art. 31-B. Considera-se constituído o patrimônio de afetação mediante averbação, a qualquer tempo, no Registro de Imóveis, de termo firmado pelo incorporador e, quando for o caso, também pelos titulares de direitos reais de aquisição sobre o terreno.

Parágrafo único. A averbação não será obstada pela existência de ônus reais que tenham sido constituídos sobre o imóvel objeto da incorporação para garantia do pagamento do preço de sua aquisição ou do cumprimento de obrigação de construir o empreendimento.

Art. 31-C. A Comissão de Representantes e a instituição financiadora da construção poderão nomear, às suas expensas, pessoa física ou jurídica para fiscalizar e acompanhar o patrimônio de afetação.

§ 1º A nomeação a que se refere o caput não transfere para o nomeante qualquer responsabilidade pela qualidade da obra, pelo prazo de entrega do imóvel ou por qualquer outra obrigação decorrente da responsabilidade do incorporador ou do construtor, seja legal ou a oriunda dos contratos de alienação das unidades imobiliárias, de construção e de outros contratos eventualmente vinculados à incorporação.

1CB0FC8052

§ 2º A pessoa que, em decorrência do exercício da fiscalização de que trata o caput deste artigo, obtiver acesso às informações comerciais, tributárias e de qualquer outra natureza referentes ao patrimônio afetado responderá pela falta de zelo, dedicação e sigilo destas informações.

§ 3º A pessoa nomeada pela instituição financiadora deverá fornecer cópia de seu relatório ou parecer à Comissão de Representantes, a requerimento desta, não constituindo esse fornecimento quebra de sigilo de que trata o § 2º.

Art. 31-D. Incumbe ao incorporador:

I - promover todos os atos necessários à boa administração e à preservação do patrimônio de afetação, inclusive mediante adoção de medidas judiciais;

II - manter apartados os bens e direitos objeto de cada incorporação;

III - diligenciar a captação dos recursos necessários à incorporação e aplicá-los na forma prevista nesta Lei, cuidando de preservar os recursos necessários à conclusão da obra;

IV - entregar à Comissão de Representantes, no mínimo a cada três meses, demonstrativo do estado da obra e de sua correspondência com o prazo pactuado ou com os recursos financeiros que integrem o patrimônio de afetação recebidos no período, firmados por profissionais habilitados, ressalvadas eventuais modificações sugeridas pelo incorporador e aprovadas pela Comissão de Representantes;

V - manter e movimentar os recursos financeiros do patrimônio de afetação em conta de depósito aberta especificamente para tal fim;

VI - entregar à Comissão de Representantes balancetes coincidentes com o trimestre civil, relativos a cada patrimônio de afetação;

VII - assegurar à pessoa nomeada nos termos do art. 31-C, o livre acesso à obra, bem como aos livros, contratos, movimentação da conta de depósito exclusiva referida no inciso V deste artigo e quaisquer outros documentos relativos ao patrimônio de afetação; e

1CB0FC8052

VIII - manter escrituração contábil completa, ainda que esteja desobrigado pela legislação tributária.

Art. 31-E. O patrimônio de afetação extinguir-se-á pela:

I - averbação da construção, registro dos títulos de domínio ou de direito de aquisição em nome dos respectivos adquirentes e, quando for o caso, extinção das obrigações do incorporador perante a instituição financiadora do empreendimento;

II - revogação em razão de denúncia da incorporação, depois de restituídas aos adquirentes as quantias por eles pagas (art. 36), ou de outras hipóteses previstas em lei; e

III - liquidação deliberada pela assembléia geral nos termos do art. 31-F, § 1º.

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

§ 1º Nos sessenta dias que se seguirem à decretação da falência ou da insolvência civil do incorporador, o condomínio dos adquirentes, por convocação da sua Comissão de Representantes ou, na sua falta, de um sexto dos titulares de frações ideais, ou, ainda, por determinação do juiz prolator da decisão, realizará assembléia geral, na qual, por maioria simples, ratificará o mandato da Comissão de Representantes ou elegerá novos membros, e, em primeira convocação, por dois terços dos votos dos adquirentes ou, em segunda convocação, pela maioria absoluta desses votos, instituirá o condomínio da construção, por instrumento público ou particular, e deliberará sobre os termos da continuação da obra ou da liquidação do patrimônio de afetação (art. 43, inciso III); havendo financiamento para construção, a convocação poderá ser feita pela instituição financiadora.

§ 2º O disposto no § 1º aplica-se também à hipótese de paralisação das obras prevista no art. 43, inciso VI.

§ 3º Na hipótese de que trata os §§ 1º e 2º, a Comissão de Representantes ficará investida de mandato irrevogável para firmar com os adquirentes das unidades

1CB0FC8052

autônomas o contrato definitivo a que estiverem obrigados o incorporador, o titular do domínio e o titular dos direitos aquisitivos do imóvel objeto da incorporação em decorrência de contratos preliminares.

§ 4º O mandato a que se refere o § 3º será válido mesmo depois de concluída a obra.

§ 5º O mandato outorgado à Comissão de Representantes confere poderes para transmitir domínio, direito, posse e ação, manifestar a responsabilidade do alienante pela evicção e imitir os adquirentes na posse das unidades respectivas.

§ 6º Os contratos definitivos serão celebrados mesmo com os adquirentes que tenham obrigações a cumprir perante o incorporador ou a instituição financiadora, desde que comprovadamente adimplentes, situação em que a outorga do contrato fica condicionada à constituição de garantia real sobre o imóvel, para assegurar o pagamento do débito remanescente.

§ 7º Ainda na hipótese dos §§ 1º e 2º, a Comissão de Representantes ficará investida de mandato irrevogável para, em nome dos adquirentes, e em cumprimento da decisão da assembléia geral que deliberar pela liquidação do patrimônio de afetação, efetivar a alienação do terreno e das acessões, transmitindo posse, direito, domínio e ação, manifestar a responsabilidade pela evicção, imitir os futuros adquirentes na posse do terreno e das acessões.

§ 8º Na hipótese do § 7º, será firmado o respectivo contrato de venda, promessa de venda ou outra modalidade de contrato compatível com os direitos objeto da transmissão.

§ 9º A Comissão de Representantes cumprirá o mandato nos termos e nos limites estabelecidos pela deliberação da assembléia geral e prestará contas aos adquirentes, entregando-lhes o produto líquido da alienação, no prazo de cinco dias da data em que tiver recebido o preço ou cada parcela do preço.

§ 10. Os valores pertencentes aos adquirentes não localizados deverão ser depositados em Juízo pela Comissão de Representantes.

1CB0FC8052

§ 11. Caso decidam pela continuação da obra, os adquirentes ficarão automaticamente sub-rogados nos direitos, nas obrigações e nos encargos relativos à incorporação, inclusive aqueles relativos ao contrato de financiamento da obra, se houver.

§ 12. Para os efeitos do § 11, cada adquirente responderá individualmente pelo saldo porventura existente entre as receitas do empreendimento e o custo da conclusão da incorporação na proporção dos coeficientes de construção atribuíveis às respectivas unidades, se outro critério de rateio não for deliberado em assembléia geral por dois terços dos votos dos adquirentes, observado o seguinte:

I - os saldos dos preços das frações ideais e acessões integrantes da incorporação que não tenham sido pagos ao incorporador até a data da decretação da falência ou da insolvência civil passarão a ser pagos à Comissão de Representantes, permanecendo o somatório desses recursos submetido à afetação, nos termos do art. 31-A, até o limite necessário à conclusão da incorporação;

II - para cumprimento do seu encargo de administradora da incorporação, a Comissão de Representantes fica investida de mandato legal, em caráter irrevogável, para, em nome do incorporador ou do condomínio de construção, conforme o caso, receber as parcelas do saldo do preço e dar quitação, bem como promover as medidas extrajudiciais ou judiciais necessárias a esse recebimento, praticando todos os atos relativos ao leilão de que trata o art. 63 ou os atos relativos à consolidação da propriedade e ao leilão de que tratam os arts. 26 e 27 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, devendo realizar a garantia e aplicar na incorporação todo o produto do recebimento do saldo do preço e do leilão;

III - consideram-se receitas do empreendimento os valores das parcelas a receber, vincendas e vencidas e ainda não pagas, de cada adquirente, correspondentes ao preço de aquisição das respectivas unidades ou do preço de custeio de construção, bem como os recursos disponíveis afetados; e

1CB0FC8052

IV - compreendem-se no custo de conclusão da incorporação todo o custeio da construção do edifício, e a averbação da construção das edificações para efeito de individualização e discriminação das unidades, nos termos do art. 44.

§ 13. Havendo saldo positivo entre as receitas da incorporação e o custo da conclusão da incorporação, o valor correspondente a esse saldo deverá ser entregue à massa falida pela Comissão de Representantes.

§ 14. Para assegurar as medidas necessárias ao prosseguimento das obras ou à liquidação do patrimônio de afetação, a Comissão de Representantes, no prazo de sessenta dias, a contar da data de realização da assembléia geral de que trata o § 1º, promoverá, em leilão público, com observância dos critérios estabelecidos pelo art. 63, a venda das frações ideais e respectivas acessões que, até a data da decretação da falência ou insolvência não tiverem sido alienadas pelo incorporador.

§ 15. Na hipótese de que trata o § 14, o arrematante ficará sub-rogado, na proporção atribuível à fração e acessões adquiridas, nos direitos e nas obrigações relativas ao empreendimento, inclusive nas obrigações de eventual financiamento, e, em se tratando da hipótese do art. 39 desta Lei, nas obrigações perante o proprietário do terreno.

§ 16. Dos documentos para anúncio da venda de que trata o § 14 e, bem assim, o inciso III do art. 43, constarão o valor das acessões não pagas pelo incorporador (art. 35, § 6º), e o preço da fração ideal do terreno e das acessões (arts. 40 e 41).

§ 17. No processo de venda de que trata o § 14, serão asseguradas, sucessivamente, em igualdade de condições com terceiros:

I - ao proprietário do terreno, nas hipóteses em que este seja pessoa distinta da pessoa do incorporador, a preferência para aquisição das acessões vinculadas à fração objeto da venda, a ser exercida nas vinte e quatro horas seguintes à data designada para a venda; e

II - ao condomínio, caso não exercida a preferência de que trata o inciso I, ou caso não haja licitantes, a preferência

1CB0FC8052

para aquisição da fração ideal e acessões, desde que deliberada em assembléia geral, pelo voto da maioria simples dos adquirentes presentes, e exercida no prazo de quarenta e oito horas a contar da data designada para a venda.

§ 18. Realizada a venda prevista no § 14, incumbirá à Comissão de Representantes, sucessivamente, nos cinco dias que se seguirem ao recebimento do preço:

I - pagar as obrigações trabalhistas, previdenciárias e tributárias, vinculadas ao respectivo patrimônio de afetação, observada a ordem de preferência prevista na legislação, em especial o disposto no art. 186 do Código Tributário Nacional;

II - reembolsar aos adquirentes as quantias que tenham adiantado, com recursos próprios, para pagamento das obrigações referidas no inciso I;

III - reembolsar à instituição financiadora a quantia que esta tiver entregue para a construção, salvo se outra forma for convencionada entre as partes interessadas;

IV - entregar ao condomínio o valor que este tiver desembolsado para construção das acessões de responsabilidade do incorporador (§ 6º do art. 35 e § 5º do art. 31-A), na proporção do valor obtido na venda;

V - entregar ao proprietário do terreno, nas hipóteses em que este seja pessoa distinta da pessoa do incorporador, o valor apurado na venda, em proporção ao valor atribuído à fração ideal; e

VI - entregar à massa falida o saldo que porventura remanescer.

§ 19. O incorporador deve assegurar à pessoa nomeada nos termos do art. 31-C, o acesso a todas as informações necessárias à verificação do montante das obrigações referidas no § 12, inciso I, do art. 31-F vinculadas ao respectivo patrimônio de afetação.

§ 20. Ficam excluídas da responsabilidade dos adquirentes as obrigações relativas, de maneira direta ou indireta, ao imposto de renda e à contribuição social sobre o lucro, devidas pela pessoa jurídica do incorporador, inclusive por equiparação, bem como as obrigações oriundas de

1CB0FC8052

outras atividades do incorporador não relacionadas diretamente com as incorporações objeto de afetação." (NR)

Art. 55. A Lei n° 4.591, de 1964, passa a vigorar com as seguintes alterações:

"Art. 32.....

.....

§ 2º Os contratos de compra e venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de unidades autônomas são irretratáveis e, uma vez registrados, conferem direito real oponível a terceiros, atribuindo direito a adjudicação compulsória perante o incorporador ou a quem o suceder, inclusive na hipótese de insolvência posterior ao término da obra.

....." (NR)

"Art. 43.....

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

"Art. 50. Será designada no contrato de construção ou eleita em assembléia geral uma Comissão de Representantes composta de três membros, pelo menos, escolhidos entre os adquirentes, para representá-los perante o construtor ou, no caso do art. 43, ao incorporador, em tudo o que interessar ao bom andamento da incorporação, e, em

1CB0FC8052

especial, perante terceiros, para praticar os atos resultantes da aplicação dos arts. 31-A a 31-F.

.....

§ 2º A assembléia geral poderá, pela maioria absoluta dos votos dos adquirentes, alterar a composição da Comissão de Representantes e revogar qualquer de suas decisões, ressalvados os direitos de terceiros quanto aos efeitos já produzidos.

....." *(NR)*

Alterações de Leis sobre Alienação Fiduciária

Art. 56. A Seção XIV da Lei nº 4.728, de 14 de julho de 1965, passa a vigorar com a seguinte redação:

"Seção XIV

Alienação Fiduciária em Garantia no Âmbito do Mercado Financeiro e de Capitais

Art. 66-B. O contrato de alienação fiduciária celebrado no âmbito do mercado financeiro e de capitais, bem como em garantia de créditos fiscais e previdenciários, deverá conter, além dos requisitos definidos na Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 – Código Civil, a taxa de juros, a cláusula penal, o índice de atualização monetária, se houver, e as demais comissões e encargos.

§ 1º Se a coisa objeto de propriedade fiduciária não se identifica por números, marcas e sinais no contrato de alienação fiduciária, cabe ao proprietário fiduciário o ônus da prova, contra terceiros, da identificação dos bens do seu domínio que se encontram em poder do devedor.

§ 2º O devedor que alienar, ou der em garantia a terceiros, coisa que já alienara fiduciariamente em garantia, ficará sujeito à pena prevista no art. 171, 2º, I, do Código Penal.

§ 3º É admitida a alienação fiduciária de coisa fungível e a cessão fiduciária de direitos sobre coisas móveis, bem como de títulos de crédito, hipóteses em que, salvo disposição em contrário, a posse direta e indireta do bem objeto da propriedade fiduciária ou do título representativo do direito ou do crédito é atribuída ao credor, que, em caso de inadimplemento ou mora da obrigação garantida, poderá vender a terceiros o bem objeto da propriedade fiduciária independente de leilão, hasta pública ou qualquer outra

1CB0FC8052

medida judicial ou extrajudicial, devendo aplicar o preço da venda no pagamento do seu crédito e das despesas decorrentes da realização da garantia, entregando ao devedor o saldo, se houver, acompanhado do demonstrativo da operação realizada.

§ 4º No tocante à cessão fiduciária de direitos sobre coisas móveis ou sobre títulos de crédito aplica-se, também, o disposto nos arts. 18 a 20 da Lei n.º 9.514, de 20 de novembro de 1997.

§ 5º Aplicam-se à alienação fiduciária e à cessão fiduciária de que trata esta lei os arts. 1.421, 1.425, 1.426, 1.435 e 1.436 da Lei n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002.

§ 6º Não se aplica à alienação fiduciária e à cessão fiduciária de que trata esta lei o disposto no art. 644 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002." (NR)

Art. 57. O Decreto-Lei nº 911, de 1º de outubro de 1969, passa a vigorar com as seguintes alterações:

"Art. 3º.....

§ 1º Cinco dias após executada a liminar mencionada no caput, consolidar-se-ão a propriedade e a posse plena e exclusiva do bem no patrimônio do credor fiduciário, cabendo às repartições competentes, quando for o caso, expedir novo certificado de registro de propriedade em nome do credor, ou de terceiro por ele indicado, livre do ônus da propriedade fiduciária.

§ 2º No prazo do § 1º, o devedor fiduciante poderá pagar a integralidade da dívida pendente, segundo os valores apresentados pelo credor fiduciário na inicial, hipótese na qual o bem lhe será restituído livre do ônus.

§ 3º O devedor fiduciante apresentará resposta no prazo de quinze dias da execução da liminar.

§ 4º A resposta poderá ser apresentada ainda que o devedor tenha se utilizado da faculdade do § 2º caso entenda ter havido pagamento a maior e desejar restituição.

§ 5º Da sentença cabe apelação apenas no efeito devolutivo.

§ 6º Na sentença que decretar a improcedência da ação de busca e apreensão, o juiz condenará o credor fiduciário ao pagamento de multa, em favor do devedor fiduciante, equivalente a cinqüenta por cento do valor originalmente financiado, devidamente atualizado, caso o

1CB0FC8052

bem já tenha sido alienado.

§ 7º A multa mencionada no § 6º não exclui a responsabilidade do credor fiduciário por perdas e danos.

§ 8º A busca e apreensão prevista no presente artigo constitui processo autônomo e independente de qualquer procedimento posterior."

"Art. 8º-A. O procedimento judicial disposto neste Decreto-Lei aplica-se exclusivamente às hipóteses da Seção XIV da Lei nº 4.728, de 14 de julho de 1965, ou quando o ônus da propriedade fiduciária tiver sido constituído para fins de garantia de débito fiscal ou previdenciário." (NR)

Art. 58. A Lei nº 9.514, de 1997, passa a vigorar com as seguintes alterações:

"Art. 5º .....

.....

§ 2º As operações de comercialização de imóveis, com pagamento parcelado, de arrendamento mercantil de imóveis e de financiamento imobiliário em geral poderão ser pactuadas nas mesmas condições permitidas para as entidades autorizadas a operar no SFI." (NR)

"Art. 8º .....

I - a identificação do devedor e o valor nominal de cada crédito que lastreie a emissão, com a individuação do imóvel a que esteja vinculado e a indicação do Cartório de Registro de Imóveis em que esteja registrado e respectiva matrícula, bem como a indicação do ato pelo qual o crédito foi cedido;

..... " (NR)

"Art. 16.....

.....

§ 3º Os emolumentos devidos aos Cartórios de Registros de Imóveis para cancelamento do regime fiduciário e das garantias reais existentes serão cobrados como ato único." (NR)

Art. 22. .....

Parágrafo único. A alienação fiduciária poderá ter como objeto bens enfitêuticos, sendo também exigível o pagamento do laudêmio se houver a consolidação do domínio útil no fiduciário." (NR)

1CB0FC8052

"Art. 26. .....

.....

§ 7º Decorrido o prazo de que trata o § 1º sem a purgação da mora, o oficial do competente Registro de Imóveis, certificando esse fato, promoverá a averbação, na matrícula do imóvel, da consolidação da propriedade em nome do fiduciário, à vista da prova do pagamento por este, do imposto de transmissão inter vivos e, se for o caso, do laudêmio.

"§ 8º O fiduciante pode, com a anuência do fiduciário, dar seu direito eventual ao imóvel em pagamento da dívida, dispensados os procedimentos previstos no art. 27.". (NR)

"Art. 27. .....

.....

§ 7º Se o imóvel estiver locado, a locação poderá ser denunciada com o prazo de trinta dias para desocupação, salvo se tiver havido aquiescência por escrito do fiduciário, devendo a denúncia ser realizada no prazo de noventa dias a contar da data da consolidação da propriedade no fiduciário, devendo essa condição constar expressamente em cláusula contratual específica, destacando-se das demais por sua apresentação gráfica.

§ 8º Responde o fiduciante pelo pagamento dos impostos, taxas, contribuições condominiais e quaisquer outros encargos que recaiam ou venham a recair sobre o imóvel, cuja posse tenha sido transferida para o fiduciário, nos termos deste artigo, até a data em que o fiduciário vier a ser imitido na posse." (NR)

"Art. 37-A. O fiduciante pagará ao fiduciário, ou a quem vier a sucedê-lo, a título de taxa de ocupação do imóvel, por mês ou fração, valor correspondente a um por cento do valor a que se refere o inciso VI do art. 24, computado e exigível desde a data da alienação em leilão até a data em que o fiduciário, ou seus sucessores, vier a ser imitido na posse do imóvel." (NR)

"Art. 37-B. Será considerada ineficaz, e sem qualquer efeito perante o fiduciário ou seus sucessores, a contratação ou a prorrogação de locação de imóvel alienado

1CB0FC8052

fiduciariamente por prazo superior a um ano sem concordância por escrito do fiduciário." (NR)

"Art. 38. Os contratos de compra e venda com financiamento e alienação fiduciária, de mútuo com alienação fiduciária, de arrendamento mercantil, de cessão de crédito com garantia real poderão ser celebrados por instrumento particular, a eles se atribuindo o caráter de escritura pública, para todos os fins de direito." (NR)

Alterações no Código Civil

Art. 59. A Lei nº 10.406, de 2002, – Código Civil, passa a vigorar com as seguintes alterações:

"Art. 819 - A. A fiança na locação de imóvel urbano, submete-se à disciplina e extensão temporal da lei específica, somente se aplicando as disposições deste Código naquilo que não for incompatível com a legislação especial ."

"Art. 1331. .....

§ 3° A cada unidade imobiliária caberá, como parte inseparável, uma fração ideal no solo e nas outras partes comuns, que será identificada em forma decimal ou ordinária no instrumento de instituição do condomínio.

....."(NR)

"Art.1.336.....

I – contribuir para as despesas do condomínio na proporção das suas frações ideais, salvo disposição em contrário na convenção;

.....

§ 1º o condômino que não pagar a sua contribuição ficará sujeito aos juros moratórios convencionados, ou, não sendo previstos, o de um por cento ao mês, e multa sobre o débito aplicada progressiva e diariamente à taxa de 0,33% (trinta e três décimos por cento) por dia de atraso, até o limite estipulado pela Convenção do Condomínio, não podendo ser superior a dez por cento.

....." (NR)

"Art. 1.351. Depende da aprovação de 2/3 (dois terços) dos votos dos condôminos a alteração da convenção; a mudança da destinação do edifício, ou da unidade

1CB0FC8052

imobiliária, depende da aprovação pela unanimidade dos condôminos." (NR)

"Art. 1.368-A. As demais espécies de propriedade fiduciária ou de titularidade fiduciária submetem-se à disciplina específica das respectivas leis especiais, somente se aplicando as disposições deste Código naquilo que não for incompatível com a legislação especial." (NR)

"Art. 1.485. Mediante simples averbação, requerida por ambas as partes, poderá prorrogar-se a hipoteca, até 30 (trinta) anos, da data do contrato. Desde que perfaça esse prazo, só poderá subsistir o contrato de hipoteca reconstituindo-se por novo título e novo registro; e, nesse caso, lhe será mantida a precedência, que então lhe competir."(NR)

"Art. 1.647. ....

III - prestar fiança;

..... " (NR)

Alterações na Lei de Registros Públicos

Art. 60. A Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, passa a vigorar com as seguintes alterações:

"Art. 167. .....

II - .....

21) da cessão de crédito imobiliário."

"Art. 212. Se o registro ou a averbação for omissa, imprecisa ou não exprimir a verdade, a retificação será feita pelo Oficial do Registro de Imóveis competente, a requerimento do interessado, por meio do procedimento administrativo previsto no art. 213, facultado ao interessado requerer a retificação por meio de procedimento judicial.

Parágrafo único. A opção pelo procedimento administrativo previsto no art. 213 não exclui a prestação jurisdicional, a requerimento da parte prejudicada.

Art. 213. O oficial retificará o registro ou a averbação:

I – de ofício ou a requerimento do interessado nos casos de:

a) omissão ou erro cometido na transposição de qualquer elemento do título;

b) indicação ou atualização de confrontação;

1CB0FC8052

c) alteração de denominação de logradouro público, comprovada por documento oficial;

d) retificação que vise a indicação de rumos, ângulos de deflexão ou inserção de coordenadas georeferenciadas, em que não haja alteração das medidas perimetrais;

e) alteração ou inserção que resulte de mero cálculo matemático feito a partir das medidas perimetrais constantes do registro;

f) reprodução de descrição de linha divisória de imóvel confrontante que já tenha sido objeto de retificação.

g) inserção ou modificação dos dados de qualificação pessoal das partes, comprovada por documentos oficiais, ou mediante despacho judicial quando houver necessidade de produção de outras provas;

II – a requerimento do interessado, no caso de inserção ou alteração de medida perimetral de que resulte, ou não, alteração de área, instruído com planta e memorial descritivo assinado por profissional legalmente habilitado, com prova de anotação de responsabilidade técnica no competente Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura – CREA, bem assim pelos confrontantes.

§ 1º Uma vez atendidos os requisitos de que trata o caput do art. 225, o oficial averbará a retificação.

§ 2º Se a planta não contiver a assinatura de algum confrontante, este será notificado pelo oficial de Registro de Imóveis competente, a requerimento do interessado, para se manifestar em quinze dias, promovendo-se a notificação pessoalmente ou pelo correio, com aviso de recebimento, ou, ainda, por solicitação do oficial de Registro de Imóveis, pelo oficial de Registro de Títulos e Documentos da comarca da situação do imóvel ou do domicílio de quem deva recebê-la.

§ 3º A notificação será dirigida ao endereço do confrontante constante do Registro de Imóveis, podendo ser dirigida ao próprio imóvel contíguo ou àquele fornecido pelo requerente; não sendo encontrado o confrontante ou estando em lugar incerto e não sabido, tal fato será certificado pelo oficial encarregado da diligência, promovendo-se a notificação do confrontante mediante edital, com o mesmo prazo fixado no § 2º, publicado por duas vezes em jornal local de grande circulação.

§ 4º Presumir-se-á a anuência do confrontante que deixar de apresentar impugnação no prazo da notificação.

1CB0FC8052

§ 5º Findo o prazo sem impugnação, o oficial averbará a retificação requerida: se houver impugnação fundamentada por parte de algum confrontante, o oficial intimará o requerente e o profissional que houver assinado a planta e o memorial a fim de que, no prazo de cinco dias, se manifestem sobre a impugnação.

§ 6º Havendo impugnação e se as partes não tiverem formalizado transação amigável para solucioná-la, o oficial remeterá o processo ao juiz competente, que decidirá de plano ou após instrução sumária, salvo se a controvérsia versar sobre o direito de propriedade de alguma das partes, hipótese em que remeterá o interessado para as vias ordinárias.

§ 7º Pelo mesmo procedimento previsto neste artigo poderão ser apurados os remanescentes de áreas parcialmente alienadas, caso em que serão considerados como confrontantes tão somente os confinantes das áreas remanescentes.

§ 8º As áreas públicas poderão ser demarcadas ou ter seus registros retificados pelo mesmo procedimento previsto neste artigo, desde que constem do registro ou sejam logradouros devidamente averbados.

§ 9º Independentemente de retificação, dois ou mais confrontantes poderão, por meio de escritura pública, alterar ou estabelecer as divisas entre si e, se houver transferência de área, com o recolhimento do devido imposto de transmissão e desde que preservadas, se rural o imóvel, a fração mínima de parcelamento e, quando urbano, a legislação urbanística.

§ 10. Entendem-se como confrontantes não só os proprietários dos imóveis contíguos mas, também, seus eventuais ocupantes.; o condomínio geral, de que tratam os arts. 1.314 e seguintes do Código Civil, será representado por qualquer dos condôminos e o condomínio edilício, de que tratam os arts. 1.331 e seguintes do Código Civil, será representado, conforme o caso, pelo síndico ou pela comissão de representantes.

§ 11. Independe de retificação:

I – a regularização fundiária de interesse social realizada em Zonas Especiais de Interesse Social, nos termos da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, promovida por Município ou pelo Distrito Federal, quando os lotes já estiverem cadastrados individualmente ou com lançamento fiscal há mais de vinte anos;

1CB0FC8052

II – a adequação da descrição de imóvel rural às exigências dos arts. 176, §§ 3º e 4º, e 225, § 3º, desta Lei.

§ 12. Poderá o oficial realizar diligências no imóvel para a constatação de sua situação em face dos confrontantes e localização na quadra.

§ 13. Não havendo dúvida quanto à identificação do imóvel, o título anterior à retificação poderá ser levado a registro desde que requerido pelo adquirente, promovendo-se o registro em conformidade com a nova descrição.

§ 14. Verificado a qualquer tempo não serem verdadeiros os fatos constantes do memorial descritivo, responderão os requerentes e o profissional que o elaborou pelos prejuízos causados, independentemente das sanções disciplinares e penais.

§ 15. Não são devidos custas ou emolumentos notariais ou de registro decorrentes de regularização fundiária de interesse social a cargo da administração pública.

Art. 214. .....

§ 1º A nulidade será decretada depois de ouvidos os atingidos.

§ 2º Da decisão tomada no caso do § 1º caberá apelação ou agravo conforme o caso.

§ 3º Se o juiz entender que a superveniência de novos registros poderá causar danos de difícil reparação poderá determinar de ofício, a qualquer momento, ainda que sem oitiva das partes, o bloqueio da matrícula do imóvel.

§ 4º Bloqueada a matrícula, o oficial não poderá mais nela praticar qualquer ato, salvo com autorização judicial, permitindo-se, todavia, aos interessados a prenotação de seus títulos, que ficarão com o prazo prorrogado até a solução do bloqueio.

§ 5º A nulidade não será decretada se atingir terceiro de boa-fé que já tiver preenchido as condições de usucapião do imóvel."

Alteração na Lei do FGTS

Art. 61. O caput do art. 9º da Lei n° 8.036, de 11 de maio de 1990, passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 9º As aplicações com recursos do FGTS poderão ser realizadas diretamente pela Caixa Econômica Federal e

1CB0FC8052

pelos demais órgãos integrantes do Sistema Financeiro da Habitação - SFH, exclusivamente segundo critérios fixados pelo Conselho Curador do FGTS, em operações que preencham os seguintes requisitos:" (NR)

Alterações na Lei de Locações

Art. 62. A Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, passa a vigorar com as seguintes alterações:

"Art. 32.....

Parágrafo único. Nos contratos firmados a partir de 1º de outubro de 2001, o direito de preferência de que trata este artigo não alcançará também os casos de constituição da propriedade fiduciária e de perda da propriedade ou venda por quaisquer formas de realização de garantia, inclusive mediante leilão extrajudicial, devendo essa condição constar expressamente em cláusula contratual específica, destacando-se das demais por sua apresentação gráfica.

Art. 39. Salvo disposição contratual em contrário, qualquer das garantias se estende até a efetiva devolução do imóvel, mesmo nos casos de prorrogação legal. (NR)"

Alterações Na Lei De Protesto De Títulos E Documentos De Dívida

Art. 63. O art. 1º da Lei 9.492, de 10 de setembro de 1997, passa a vigorar acrescido do seguinte parágrafo único:

"Art. 1º .....

Parágrafo único. Para os efeitos desta lei, serão admitidos, além dos títulos ou documentos de dívida cujo protesto esteja previsto em lei, os títulos executivos extrajudiciais, os títulos ou documentos cuja dívida esteja sujeita a cobrança pelo procedimento sumário, inclusive quando emitidos sob forma de documento eletrônico ou decorrentes de processo de conversão eletrônica, efetuada pelo credor mediante autorização expressa do devedor."(NR)

1CB0FC8052

Normas Complementares a esta Lei

Art. 64. Nas operações envolvendo recursos do Sistema Financeiro da Habitação e do Sistema Financeiro Imobiliário, relacionadas com a moradia, é vedado cobrar do mutuário a elaboração de instrumento contratual particular, ainda que com força de escritura pública.

Art. 65. Na produção imobiliária, seja por incorporação ou parcelamento do solo, em áreas urbanas e de expansão urbana, não se aplicam os dispositivos da Lei n° 4.771, de 15 de setembro de 1965.

Art. 66. O Conselho Monetário Nacional e a Secretaria da Receita Federal, no âmbito das suas respectivas atribuições, expedirão as instruções que se fizerem necessárias à execução das disposições desta Lei.

Vigência

Art. 67. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Revogações

Art. 68. Ficam revogadas as Medidas Provisórias n°s 2.160-25, de 23 de agosto de 2001, 2.221, de 4 de setembro de 2001, e 2.223, de 4 de setembro de 2001, e os arts. 66 e 66-A da Lei nº 4.728, d14 de julho de 1965.

Sala das Sessões, em de julho de 2004.

Deputado RICARDO IZAR
Relator

1CB0FC8052

FOLHA DE INSCRIÇÃO PARA <u>DISCUSSÃO</u>, EM TURNO ÚNICO, DO PROJETO DE LEI Nº 2.109-A, DE 1999 (INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS)

RELAÇÃO DE INSCRIÇÃO DOS ORADORES **A FAVOR** DA MATÉRIA

1 TARCÍSIO ZIMMERMANN

2 Professor Luizinho PT/SP

3 FERNANDO CARUSO

4 Educador Cabo PT/DF

5 NEUCIMAR FRAGA

6 ~~Tadeu Filippelli PTB~~ Rita Passos

7 PAULO BAUER

8 DURVAL ORLATO

9 EDUARDO SCIARRA

10

11

12

13

14

15

16

17

18

Item 2

FOLHA DE INSCRIÇÃO PARA <u>DISCUSSÃO</u> , EM TURNO ÚNICO, DO PROJETO DE LEI Nº 2.109-A, DE 1999 (INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS)

RELAÇÃO DE INSCRIÇÃO DOS ORADORES **CONTRÁRIOS A** MATÉRIA

1 .....

2 .....

3 .....

4 .....

5 .....

6 .....

7 .....

8 .....

9 .....

10 .....

11 .....

12 .....

13 .....

14 .....

15 .....

16 .....

17 .....

18 .....

CÂMARA DOS DEPUTADOS

PROJETO DE LEI Nº 3.065, DE 2004
(Do Poder Executivo)

Dispõe sobre o patrimônio de afetação de incorporações imobiliárias, Letra de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Bancário, altera o Decreto-Lei nº 911, de 1º de outubro de 1969, as Leis nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, nº 4.728, de 14 de julho de 1965, e nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e dá outras providências.

EMENDA DE PLENÁRIO Nº 67

No art. 56 do projeto, substituam-se os texto propostos para constituírem o § 2º do art. 2º e o § 1º do art. 3º do Decreto-Lei nº 911/69 pelos seguintes:

Art. 56. .....

Art. 2º .....

§ 2º O inadimplemento da obrigação, no tempo e modo contratados, constitui de pleno direito em mora o devedor e será, a critério do credor, comprovado pelo protesto ou mediante notificação, por meio de carta registrada expedida por serviço de registro de títulos e documentos do endereço do devedor.

.....

Art. 3º .....

§ 1º Executada a liminar mencionada no caput, consolidar-se-ão a propriedade e a posse plena e exclusiva do bem no patrimônio do credor fiduciário, cabendo ao serviço de registro e demais repartições competentes, quando for o caso, proceder à baixa do gravame, após o que será expedido novo certificado de registro de propriedade em nome do credor, ou de terceiro por ele indicado, livre do ônus da alienação.

JUSTIFICATIVA

A Constituição Federal (art. 5º, XXXII) alçou ao nível de direito e garantia fundamental a defesa do consumidor, direito este que é tutelado pelo Estado nos casos

A176257C24

(nº 1)

das relações contratuais entre credor e devedor primordialmente pelo Código de Proteção e Defesa do Consumidor. Algumas medidas são importantes para que o consumidor não seja usurpado em seus direitos; dentre elas a mais importante é a comunicação do credor com relação ao atraso dos seus pagamentos por intermédio de notificação ou protesto.

Sem esta imprescindível forma legal, o credor ficará em uma situação privilegiada em relação ao consumidor, pois poderá ser promovida a célere execução judicial prevista por este projeto, tirando do consumidor o direito de negociação perante o credor. Este, que na maioria das vezes já é privilegiado pelos exorbitantes juros praticados pelo mercado financeiro, ficará na condição de retomar o bem, sem dar a mínima condição do consumidor poder, sequer, demonstrar vontade de pagar seus débitos.

Na verdade este inaceitável privilégio é mais um "*plus*" concedido para as instituições financeiras.

A nova redação proposta para § 2º do art. 2º do Decreto-Lei nº 911/69, garante ao consumidor o direito de ser cientificado, previamente, para ser constituído em mora. O devedor deve ter a oportunidade de poder quitar o seu débito antes que seja promovida a execução judicial prevista pelo projeto.

Relativamente ao § 1º do art. 3º é fundamental que antes da emissão do novo documento se proceda à baixa do gravame do serviço onde estava anteriormente constituído, para que não ocorra qualquer conflito entre essas duas situações jurídicas.

Sala das Sessões, em 28 de abril de 2004.

Deputado JOSÉ THOMAZ NONÔ

A176257C24

CÂMARA DOS DEPUTADOS

EMENDA DE PLENÁRIO Nº 68

Dê-se ao texto, proposto pelo art. 58 do Substituto do Relator ao P.L. 2.109/99 (4º Substitutivo) , para constituir o art. 38 da Lei nº 9.514/97, a seguinte nova redação:

Art. 58. .....

Art. 38. Os contratos de compra e venda com financiamento e alienação fiduciária, de mútuo com alienação fiduciária, de arrendamento mercantil, de cessão de credito com garantia real poderão ser celebrados por instrumento particular **quando houver a intervenção de instituição de crédito.** (NR).

JUSTIFICAÇAO

É imprescindível que o texto deixe bem claro que se trata de contratos em que haja a intervenção de instituição de crédito.

Essas instituições possuem corpo de advogados que estão perfeitamente capacitados para assegurar a legalidade desses contratos.

Sala das Sessões,

CÂMARA DOS DEPUTADOS

EMENDA DE PLENÁRIO Nº 69

Dê-se ao texto, proposto pelo art. 56 do Substituto do Relator ao P.L. 2.109/99 (4º Substitutivo) a seguinte nova redação para o art. 66-B, § 1º, da Lei nº 4.728/65:

Art. 56. .....

Art. 66-B .....

§ 1º Se a coisa **fungível**, objeto da propriedade fiduciária, não se identifica por números, marcas e sinais no contrato de alienação fiduciária, cabe ao proprietário fiduciário o ônus da prova, contra terceiros, de identificação dos bens do seu domínio que se encontram em poder do devedor.

JUSTIFICATIVA

É importante deixar bem claro que a norma desse § 1º se refere a coisa fungível, até mesmo para evitar futuras confusões de quem for aplicar a lei.

Sala das Sessões,

Vice-Líder do PL

Vice-Líder do PSDB

(Walter Feldman)

CÂMARA DOS DEPUTADOS

Emenda Modificativa nº_____/2000
(Projeto de Lei nº 2.109-A, de 1999)

Nº 70

Ao art. 1º, § 1º dê-se nova redação, nos seguintes termos:

"O acervo de que trata este não se comunica nem se confunde com os bens, direitos e obrigações do patrimônio geral do incorporador ou de outros patrimônios de afetação por ele constituídos, não respondendo por dívidas e obrigações não vinculadas à incorporação respectiva, **ressalvados os créditos de natureza trabalhista**; responde o patrimônio do incorporador, entretanto, pelos prejuízos que causar em razão de descumprimento de disposição legal, negligência, administração temporária."

JUSTIFICATIVA

Por meritório que seja o projeto de lei dispondo sobre o patrimônio de afetação no qual assegura a garantia do consumidor por seus recursos aportados em unidades imobiliárias, essa proteção não pode chegar ao ponto de se sobrepor a eventuais direitos trabalhistas.

Vamos supor esta situação: uma incorporadora esteja executando dois empreendimentos, um de natureza popular constituindo-se em várias unidades habitacionais de baixo custo, e outro de padrão luxo, sob o pálio do instituto da afetação. Há a falência do incorporador gerando uma situação onde o patrimônio do incorporador não seja suficiente para garantir os créditos trabalhistas. Nesse caso, o condomínio de luxo estará protegido, ao passo que os trabalhadores do incorporador ficarão privados de seus direitos o qual refere-se à necessidade mais vital do ser humano, qual seja: alimentar-se, o direito à vida.

Portanto, cremos mais razoável que a afetação não seja absoluta em relação a créditos de natureza alimentícia. O direito à vida, à alimentação, deve ter maior peso em cotejo com o direito à moradia.

Sala das Sessões, em 07 de dezembro de 2000.

Deputado FERNANDO CORUJA
Vice-Líder do PDT

PL
Bispo Rodrigues

PSB/RCd-SS
Alexandre Cardoso

PT

CÂMARA DOS DEPUTADOS

PROJETO DE LEI Nº 2.109, DE 1999.
(Do Poder Executivo)

Dispõe sobre a constituição de patrimônio de afetação nas incorporações imobiliárias de que trata a Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964.

EMENDA Nº , DE 2004

Nº 71

Dê-se ao art. 38 da Lei 9.514/97, constante do art. 58 do Substitutivo ao PL 2109/99, a seguinte redação:

"Art. 58.....

"Art. 38 os contratos de compra e venda com financiamento bancário e com alienação finduciária, de mútuo com alienação finduciária, de arrendamento mercantil, de cessão de crédito com garantia real, com recursos do Sistema Financeiro Imobiliário, em que forem parte instituição financeira e empresa de construção civil ou de incorporação imobiliária, poderão ser celebrados por instrumento particular, e terão acesso pleno ao registro imobiliário."

Justificativa

A presente emenda assegura a utilização do instrumento particular sempre que haja intervenção de instituição financeira. Desta forma, haverá plenas garantias de que estas transações serão formalizadas, devidamente registradas, assegurando plena segurança a todos os envolvidos e, inclusive , a segurança da devida regularidade fiscal.

Sala das Sessões, de de 2004.

Dep. Paulo Bauer
PFL-SC

2062 (AGO/03)

(SE HOUVER)

O PROJETO FOI EMENDADO

PARA OFERECER PARECER ÀS EMENDAS DE PLENÁRIO, PELA COMISSÃO ESPECIAL, CONCEDO A PALAVRA AO DEPUTADO ....DUCARMO/12AR.....

PASSA-SE À VOTAÇÃO

PARECER DO RELATOR DESIGNADO PELA MESA, EM SUBSTITUIÇÃO À COMISSÃO ESPECIAL, ÀS EMENDAS DE PLENÁRIO AO PROJETO DE LEI Nº 2.109, DE 1999.

O SR. RICARDO IZAR (PTB-SP. Para emitir parecer. Sem revisão do orador.) – Sr. Presidente, a emenda do Deputado José Thomaz Nonô já foi acolhida no nosso substitutivo. Então, logicamente, somos contrários a ela.

O parecer é pela rejeição de todas as emendas de plenário.

REQUERIMENTO

Requeremos a Vossa Excelência, nos termos do art. 161, IV do Regimento Interno, preferência (destaque) para votação do Projeto de Lei 3065-A/2004 do Poder Executivo.

Sala das Sessões, 28 de 04 de 2004.

Pelo PPS

FOLHA DE INSCRIÇÃO PARA <u>ENCAMINHAMENTO</u>,
PROJETO DE LEI Nº 2.109-A, DE 1999
(INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS)

RELAÇÃO DE INSCRIÇÃO DOS ORADORES **CONTRÁRIOS** À MATÉRIA

1 .....
2 .....
3 .....
4 .....
5 ..... CARLOS WILLIAN
6 .....
7 .....
8 .....
9 .....

RELAÇÃO DE INSCRIÇÃO DOS ORADORES **A FAVOR** DA MATÉRIA

1 ..... Professor Luizinho PT/SP
2 .....
3 .....
4 .....
5 .....
6 .....
7 .....
8 .....
9 .....

(SE HOUVER)

EM VOTAÇÃO O SUBSTITUTIVO OFERECIDO PELO RELATOR DESIGNADO EM PLENÁRIO, PELA COMISSÃO ESPECIAL, RESSALVADOS OS DESTAQUES.

AQUELES QUE FOREM PELA APROVAÇÃO PERMANEÇAM COMO SE ACHAM.

07/07/04

(SE APROVADO) - ESTÃO PREJUDICADOS: A PROPOSIÇÃO INICIAL E OS APENSADOS

EM VOTAÇÃO AS EMENDAS DE PLENÁRIO DE N.ºS.....
.....,
COM PARECER FAVORÁVEL, RESSALVADOS OS DESTAQUES.

AQUELES QUE FOREM PELA APROVAÇÃO PERMANEÇAM COMO SE ACHAM.

EM VOTAÇÃO AS EMENDAS DE PLENÁRIO DE N.ºS.....67 a 71.....
.....,
COM PARECER CONTRÁRIO, RESSALVADOS OS DESTAQUES.

AQUELES QUE FOREM PELA APROVAÇÃO PERMANEÇAM COMO SE ACHAM.

Rejeitado
07/07/04

CÂMARA DOS DEPUTADOS

PROJETO DE LEI Nº 2.109-A, DE 1999.
(Do Poder Executivo)

Dispõe sobre a constituição de patrimônio de afetação nas incorporações imobiliárias de que trata a Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964.

DESTAQUE DE BANCADA

Senhor Presidente,

Requeremos, nos termos do art. 161, II, § 2º do Regimento Interno, destaque para votação em separado da Emenda 10 apresentada ao PL nº 3.065/2004, apensado ao PL nº 2.109-A de 1999.

Sala da Comissão, em de de 2004.

Deputado José Carlos Aleluia
Líder do PFL

PROJETO DE LEI Nº 3.065, DE 2004
(Do Poder Executivo)

Dispõe sobre o patrimônio de afetação de incorporações imobiliárias, Letra de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Bancário, altera o Decreto-Lei nº 911, de 1º de outubro de 1969, as Leis nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, nº 4.728, de 14 de julho de 1965, e nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e dá outras providências.

EMENDA Nº 10

Suprima-se o inciso III do art. 1.647 da Lei nº 10.406/2002 – Código Civil, com a redação que lhe empresta o art. 58 do Projeto de Lei 3.065, de 2004.

JUSTIFICAÇÃO

O inciso III do art. 1647 do Código Civil exige o consentimento expresso do cônjuge para a prestação de fiança e aval. Trata-se de importante conquista de proteção das mulheres e da família, na medida em que o cônjuge não pode garantir débitos de terceiros mediante o comprometimento do patrimônio do casal e dos filhos. Revogar a necessidade da autorização conjugal, no caso do aval, constitui grave arbitrariedade contra a garantia patrimonial da família, permitindo que um dos cônjuges sujeite os bens do casal, muitas vezes submetidos ao regime de comunhão universal ou parcial, a dívidas de terceiros. Portanto, constitui medida de justiça suprimir a alteração proposta e manter o sistema atual em que o aval se sujeita à autorização de ambos os cônjuges

Sala das sessões, de 17 março de 2004.

Deputada Kátia Abreu
PFL/TO

PROJETO DE LEI Nº 3.065, DE 2004
(Do Poder Executivo)

Dispõe sobre o patrimônio de afetação de incorporações imobiliárias, Letra de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Bancário, altera o Decreto-Lei nº 911, de 1º de outubro de 1969, as Leis nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, nº 4.728, de 14 de julho de 1965, e nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e dá outras providências.

EMENDA Nº 09

Suprima-se a expressão "conforme regulamentação a ser estabelecida" do inciso I do art. 2º do Projeto de Lei 3.065, de 2004.

JUSTIFICAÇÃO

As condições e os requisitos para a entrega do termo de opção ao regime especial de que trata o projeto cabem ser definidos em instrumento normativo de índole legal, em prestígio ao princípio da legalidade constante do art. 5º, II, da Constituição. Assim, cumpre eliminar a delegação normativa ao regulamento constante no art. 2º, II, da proposição em questão.

Sala das sessões, 17 de março de 2004.

Deputado José Carlos Aleluia
Líder do PFL

Lote: 79 Caixa: 91
PL Nº 2109/1999
604

Aguarde que forem feita a supressão do artigo mencionado

Artigo 4º do texto original

REQUERIMENTO DE DESTAQUE
(BANCADA DO PT)

Senhor Presidente

Requeremos, nos termos do art. 161, I e § 2° do Regimento Interno, destaque para votação em separado, do **artigo 4°** do texto original, para substitutir o artigo 4° do substitutivo apresentado ao PL n° 2.109, de 1999. (PL 3065/04)

Sala das Sessões,

DURVAL ORLATO - PT-SP

a Laura

1) Durval Orlato

~~Aguarde que forem feita a supressão do artigo~~

CÂMARA DOS DEPUTADOS

OK

Retirado de emenda 07/07

PROJETO DE LEI Nº 2.109-A, DE 1999.
(Do Poder Executivo)

7 e/ 5?.

Dispõe sobre a constituição de patrimônio de afetação nas incorporações imobiliárias de que trata a Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964.

DESTAQUE DE BANCADA

Senhor Presidente,

Requeremos, nos termos do art. 161, II, § 2º do Regimento Interno, destaque para votação em separado da Emenda 07 apresentada ao PL nº 3.065/2004 apensado ao PL nº 2.109-A de 1999.

Sala da Comissão, em de de 2004.

Deputado José Carlos Aleluia
Líder do PFL

17/03/04 DATA	ASSINATURA PARLAMENTAR

PROJETO DE LEI Nº 3.065, DE 2004

(Do Poder Executivo)

Dispõe sobre o patrimônio de afetação de incorporações imobiliárias, Letra de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Bancário, altera o Decreto-Lei nº 911, de 1º de outubro de 1969, as Leis nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, nº 4.728, de 14 de julho de 1965, e nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e dá outras providências.

EMENDA Nº 07

Dê-se ao caput do art. 4º e ao art. 8º do Projeto de Lei 3.065, de 2004 a seguinte redação.

EMENDA **Nº 06**

USO EXCLUSIVO DA COMISSÃO

PROJETO DE LEI Nº
3065/2004

COMISSÃO DE

AUTOR: DEPUTADO PAULO BAUER	PARTIDO PFL	UF SC	PÁGINA 01/01

TEXTO/JUSTIFICAÇÃO

Dê-se ao texto proposto pelo art. 57 do projeto, para alterar o art. 38 da lei nº 9.514/97, a seguinte nova redação.

"Art. 57.....

Art. 38 Os contratos de compra e venda com financiamento e alienação fiduciária, de mútuo com alienação fiduciária, de arrendamento mercantil, de cessão de crédito com garantia real, bem assim, quaisquer outros atos e contratos resultantes da aplicação desta Lei, mesmo aqueles constitutivos ou translativos de direitos reais sobre imóveis, serão celebrados por escritura pública, sendo os respectivos emolumentos cobrados à base de 50% (cinqüenta por cento) sobre o valor fixado no Regimento de Custas de cada Estado e do Distrito Federal."

JUSTIFICATIVA

É do princípio do direito brasileiro a proteção do consumidor e do Estado através da intervenção do tabelião nos negócios imobiliários. O tabelião é responsável civilmente, respondendo pelos atos que lavra. Este artigo perpetua uma situação de descontrole que levou à quebras como a da Encol e outras empresas, lesando tantos consumidores. Ademais, o Poder Judiciário está abarrotado de causas que questionam os contratos particulares que tantos abusos geraram. A sonegação de tributos e as cessões "escondidas" destes contratos trouxeram, e trazem, grande prejuízo à Fazenda Pública. As cessões "escondidas" também possibilitam a fraude a credores, à Fazenda Pública e a terceiros de boa-fé que vêem seus direitos transformarem-se em ilusão após um longo litígio judicial.

Os custos cartorários também precisam ser freados. Apesar dos bancos privados, hoje em dia, cobrarem mais pelos contratos particulares do que cobram os cartórios de notas pelas escrituras públicas, fixa-se uma redução de 50% sobre os emolumentos para que estes serviços tenham um valor adequado, condizente com a situação em que se encontram os adquirentes.

Lote: 79 Caixa: 91
PL Nº 2109/1999
607

B3928

"Art. 4o Para cada incorporação submetida ao regime especial de tributação, a incorporadora ficará sujeita ao pagamento equivalente a cinco por cento da receita mensal recebida, o qual corresponderá ao pagamento mensal unificado dos seguintes impostos e contribuições:"

"Art. 8o Para fins de repartição de receita tributária e do disposto no § 2o do art. 4o, o percentual de sete por cento de que trata o caput do art. 4o será considerado:

I - três por cento como COFINS;

II - zero virgula sessenta e cinco por cento como Contribuição para o PIS/PASEP;

III - um por cento como IRPJ; e

IV – zero vírgula trinta e cinco por cento como CSLL."

JUSTIFICAÇÃO

A manutenção em 7% da alíquota do regime simplificado de que trata o presente projeto de lei constitui, ainda, excessivo encargo tributário que produzirá efeitos danosos ao mercado imobiliário, sobretudo em relação aos preços praticados. Impõe-se, ante a elevada carga tributária que assola o setor produtivo e atinge os consumidores, a redução da alíquota do regime simplificado que ora se propõe. Trata-se de medida de justiça que beneficiará o setor produtivo, diminuirá os preços do mercado imobiliário, oferecendo condições para a geração de mais empregos.

Sala das sessões, 17 de março de 2004.

Deputado José Carlos Aleluia
Líder do PFL

Lote: 79 Caixa: 91
PL Nº 2109/1999
608

PROJETO DE LEI Nº 3.065, DE 2004
(Do Poder Executivo)

Dispõe sobre o patrimônio de afetação de incorporações imobiliárias, Letra de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Bancário, altera o Decreto-Lei nº 911, de 1º de outubro de 1969, as Leis nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, nº 4.728, de 14 de julho de 1965, e nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e dá outras providências.

EMENDA Nº 08

Dê-se ao caput do art. 3º do Projeto de Lei 3.065, de 2004 a seguinte redação.

"Art. 3o O terreno e as acessões objeto da incorporação imobiliária sujeitas ao regime especial de tributação, bem como os demais bens e direitos a ela vinculados, não responderão pelas dívidas tributárias da incorporadora."

JUSTIFICAÇÃO

A exoneração tributária dos bens que constituem objeto da incorporação imobiliária constitui medida salutar ao devido cumprimento das obrigações da incorporadora com os adquirentes dos respectivos imóveis. Todavia, limitar a liberação dos bens aos débitos da incorporadora a título de IRPJ, CSLL, COFINS e PIS/PASEP atende apenas parcialmente o desiderato da norma. Somente a completa desvinculação dos terrenos e acessões incorporados em relação à responsabilidade tributária da empresa incorporadora corresponderá satisfatoriamente a tal demanda.

Sala das sessões, 7 de março de 2004.

Deputado José Carlos Aleluia
Líder do PFL

EM VOTAÇÃO A REDAÇÃO FINAL.

AQUELES QUE FOREM PELA APROVAÇÃO PERMANEÇAM COMO SE ACHAM.

Aprovado
07/07

A MATÉRIA VAI AO SENADO FEDERAL

CÂMARA DOS DEPUTADOS

SECRETARIA-GERAL DA MESA

PROJETO DE LEI

Nº 2.109, de 1999

APROVADOS:

- o Substitutivo da Comissão Especial, ressalvados os destaques;
- a Emenda nº 10, objeto do Destaque de Bancada do PFL;
- o artigo 4º do texto original para substituir o art. 4º do Substitutivo, objeto do Destaque de Bancada do PT.

REJEITADAS:

- as Emendas de Plenário de nºs 67 a 71, com parecer contrário;
- a Emenda nº 7, objeto do Destaque de Bancada do PFL.

PREJUDICADOS:

- a proposição inicial;
- os Projetos de Lei de nºs 3.751/00 e 3.065/04, apensados;
- e as Emendas apresentadas.

A MATÉRIA VAI AO SENADO FEDERAL.

Em 07/07/04.

Mozart Vianna de Paiva

Secretário-Geral da Mesa

REDAÇÃO FINAL
PROJETO DE LEI N° 2.109-B, DE 1999

Dispõe sobre o patrimônio de afetação de incorporações imobiliárias, Letra de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Bancário, altera o Decreto-Lei n° 911, de 1° de outubro de 1969, as Leis n° 4.591, de 16 de dezembro de 1964, n° 4.728, de 14 de julho de 1965, e n° 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e dá outras providências.

O CONGRESSO NACIONAL decreta:

CAPÍTULO I
DO REGIME ESPECIAL TRIBUTÁRIO DO PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO

Art. 1° Fica instituído o regime especial de tributação aplicável às incorporações imobiliárias, em caráter opcional e irretratável enquanto perdurarem direitos de crédito ou obrigações do incorporador junto aos adquirentes dos imóveis que compõem a incorporação.

Art. 2° A opção pelo regime especial de tributação de que trata o art. 1° será efetivada quando atendidos os seguintes requisitos:

I - entrega do termo de opção ao regime especial de tributação na unidade competente da Secretaria da Receita Federal, conforme regulamentação a ser estabelecida; e

II - afetação do terreno e das acessões objeto da incorporação imobiliária, conforme disposto nos arts. 31A a 31E da Lei n° 4.591, de 16 de dezembro de 1964.

Art. 3° O terreno e as acessões objeto da incorporação imobiliária sujeitas ao regime especial de tributação, bem como os demais bens e direitos a ela vinculados,

não responderão por dívidas tributárias da incorporadora relativas ao Imposto de Renda das Pessoas Jurídicas - IRPJ, à Contribuição Social sobre o Lucro Líquido - CSLL, à Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social - COFINS e à Contribuição para os Programas de Integração Social e de Formação do Patrimônio do Servidor Público - PIS/PASEP, exceto aquelas calculadas na forma do art. 4° sobre as receitas auferidas no âmbito da respectiva incorporação.

Parágrafo único. O patrimônio da incorporadora responderá pelas dívidas tributárias da incorporação afetada.

Art. 4° Para cada incorporação submetida ao regime especial de tributação, a incorporadora ficará sujeita ao pagamento equivalente a sete por cento da receita mensal recebida, o qual corresponderá ao pagamento mensal unificado dos seguintes impostos e contribuições:

I - Imposto de Renda das Pessoas Jurídicas - IRPJ;

II - Contribuição para os Programas de Integração Social e de Formação do Patrimônio do Servidor Público - PIS-PASEP;

III - Contribuição Social sobre o Lucro Líquido - CSLL; e

IV - Contribuição para Financiamento da Seguridade Social - COFINS.

§ 1° Para fins do disposto no *caput*, considera-se receita mensal a totalidade das receitas auferidas pela incorporadora na venda das unidades imobiliárias que compõem a incorporação, bem como as receitas financeiras e variações monetárias decorrentes desta operação.

§ 2° O pagamento dos tributos e contribuições na forma do disposto no *caput* somente poderá ser compensado, por espécie, com o montante devido pela incorporadora no mesmo período de apuração, até o limite desse montante.

§ 3° A parcela dos tributos, pagos na forma do *caput*, que não puderem ser compensados nos termos do § 2° será considerada definitiva, não gerando, em qualquer hipótese, direito a restituição ou ressarcimento, bem assim a compensação com o devido em relação a outros tributos da própria ou de outras incorporações ou pela incorporadora em outros períodos de apuração.

§ 4° A opção pelo regime especial de tributação obriga o contribuinte a fazer o recolhimento dos tributos, na forma do *caput*, a partir do mês da opção.

Art. 5° O pagamento unificado de impostos e contribuições efetuado na forma do art. 4° deverá ser feito até o décimo dia do mês subseqüente àquele em que houver sido auferida a receita.

Parágrafo único. Para fins do disposto no *caput*, a incorporadora deverá utilizar, no Documento de Arrecadação de Receitas Federais - DARF, o número específico de inscrição da incorporação no Cadastro Nacional das Pessoas Jurídicas - CNPJ e código de arrecadação próprio.

Art. 6° Os créditos tributários devidos pela incorporadora na forma do disposto no art. 4° não poderão ser objeto de parcelamento.

Art. 7° O incorporador fica obrigado a manter escrituração contábil segregada para cada incorporação submetida ao regime especial de tributação.

Art. 8° Para fins de repartição de receita tributária e do disposto no § 2° do art. 4°, o percentual de

sete por cento de que trata o *caput* do art. 4° será considerado:

I - três por cento como COFINS;

II - zero vírgula sessenta e cinco por cento como Contribuição para o PIS/PASEP;

III - 2,2% (dois vírgula dois por cento) como IRPJ; e

IV - 1,15% (um vírgula quinze por cento) como CSLL.

Art. 9° Perde eficácia a deliberação pela continuação da obra a que se refere o § 1° do art. 31F da Lei n° 4.591, de 1964, bem como os efeitos do regime de afetação instituídos por esta Lei, caso não se verifique o pagamento das obrigações tributárias, previdenciárias e trabalhistas, vinculadas ao respectivo patrimônio de afetação, cujos fatos geradores tenham ocorrido até a data da decretação da falência, ou insolvência do incorporador, as quais deverão ser pagas pelos adquirentes em até um ano daquela deliberação, ou até a data da concessão do habite-se, se esta ocorrer em prazo inferior.

Art. 10. O disposto no art. 76 da Medida Provisória n° 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, não se aplica ao patrimônio de afetação de incorporações imobiliárias definido pela Lei n° 4.591, de 1964.

Art. 11. As contribuições para o PIS/PASEP e para a COFINS, devidas pelas pessoas jurídicas, inclusive por equiparação, de que trata o art. 31 da Lei n° 8.981, de 20 de janeiro de 1995, seguirão o mesmo regime de reconhecimento de receitas previsto na legislação do imposto de renda.

CAPÍTULO II
DA LETRA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO

Art. 12. Os bancos comerciais, os bancos múltiplos com carteira de crédito imobiliário, a Caixa Econômica Federal, as sociedades de crédito imobiliário, as associações de poupança e empréstimo, as companhias hipotecárias e demais espécies de instituições que, para as operações a que se refere este artigo, venham a ser expressamente autorizadas pelo Banco Central do Brasil, poderão emitir, independentemente de tradição efetiva, Letra de Crédito Imobiliário - LCI, lastreada por créditos imobiliários garantidos por hipoteca ou por alienação fiduciária de coisa imóvel, conferindo aos seus tomadores direito de crédito pelo valor nominal, juros e, se for o caso, atualização monetária nelas estipulados.

§ 1° A LCI será emitida sob a forma nominativa, podendo ser transferível mediante endosso em preto, e conterá:

I - o nome da instituição emitente e as assinaturas de seus representantes;

II - o número de ordem, o local e a data de emissão;

III - a denominação "Letra de Crédito Imobiliário";

IV - o valor nominal e a data de vencimento;

V - a forma, a periodicidade e o local de pagamento do principal, dos juros e, se for o caso, da atualização monetária;

VI - os juros, fixos ou flutuantes, que poderão ser renegociáveis, a critério das partes;

VII - a identificação dos créditos caucionados e seu valor;

VIII - o nome do titular; e

IX - cláusula à ordem, se endossável.

§ 2° A critério do credor, poderá ser dispensada a emissão de certificado, devendo a LCI sob a forma escritural ser registrada em sistemas de registro e liquidação financeira de títulos privados autorizados pelo Banco Central do Brasil.

Art. 13. A LCI poderá ser atualizada mensalmente por índice de preços, desde que emitida com prazo mínimo de trinta e seis meses.

Parágrafo único. É vedado o pagamento dos valores relativos à atualização monetária apropriados desde a emissão, quando ocorrer o resgate antecipado, total ou parcial, em prazo inferior ao estabelecido neste artigo, da LCI emitida com previsão de atualização mensal por índice de preços.

Art. 14. A LCI poderá contar com garantia fidejussória adicional de instituição financeira.

Art. 15. A LCI poderá ser garantida por um ou mais créditos imobiliários, mas a soma do principal das LCI emitidas não poderá exceder o valor total dos créditos imobiliários em poder da instituição emitente.

§ 1° A LCI não poderá ter prazo de vencimento superior ao prazo de quaisquer dos créditos imobiliários que lhe servem de lastro.

§ 2° O crédito imobiliário caucionado poderá ser substituído por outro crédito da mesma natureza por iniciativa do emitente da LCI, nos casos de liquidação ou venci-

mento antecipados do crédito, ou por solicitação justificada do credor da letra.

Art. 16. O endossante da LCI responderá pela veracidade do título, mas contra ele não será admitido direito de cobrança regressiva.

Art. 17. O Banco Central do Brasil poderá estabelecer o prazo mínimo e outras condições para emissão e resgate de LCI, observado o disposto no art. 13 desta Lei.

CAPÍTULO III
DA CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO

Art. 18. É instituída a Cédula de Crédito Imobiliário - CCI para representar créditos imobiliários.

§ 1° A CCI será emitida pelo credor do crédito imobiliário e poderá ser integral, quando representar a totalidade do crédito, ou fracionária, quando representar parte dele, não podendo a soma das CCI fracionárias emitidas em relação a cada crédito exceder o valor total do crédito que elas representam.

§ 2° As CCI fracionárias poderão ser emitidas simultaneamente ou não, a qualquer momento antes do vencimento do crédito que elas representam.

§ 3° A CCI poderá ser emitida com ou sem garantia, real ou fidejussória, sob a forma escritural ou cartular.

§ 4° A emissão da CCI sob a forma escritural far-se-á mediante escritura pública ou instrumento particular, devendo esse instrumento permanecer custodiado em instituição financeira e registrado em sistemas de registro e liquidação financeira de títulos privados autorizados pelo Banco Central do Brasil.

§ 5° Sendo o crédito imobiliário garantido por direito real, a emissão da CCI será averbada no Registro de Imóveis da situação do imóvel, na respectiva matrícula, devendo dela constar, exclusivamente, o número, a série e a instituição custodiante.

§ 6° A averbação da emissão da CCI e o registro da garantia do crédito respectivo, quando solicitados simultaneamente, serão considerados como ato único para efeito de cobrança de emolumentos.

§ 7° A constrição judicial que recaia sobre crédito representado por CCI será efetuada nos registros da instituição custodiante ou mediante apreensão da respectiva cártula.

§ 8° O credor da CCI deverá ser imediatamente intimado de constrição judicial que recaia sobre a garantia real do crédito imobiliário representado por aquele título.

§ 9° No caso de CCI emitida sob a forma escritural, caberá à instituição custodiante identificar o credor, para o fim da intimação prevista no § 8°.

Art. 19. A CCI deverá conter:

I - a denominação "Cédula de Crédito Imobiliário", quando emitida cartularmente;

II - o nome, a qualificação e o endereço do credor e do devedor e, no caso de emissão escritural, também o do custodiante;

III - a identificação do imóvel objeto do crédito imobiliário, com a indicação da respectiva matrícula no Registro de Imóveis competente e do registro da constituição da garantia, se for o caso;

IV - a modalidade da garantia, se for o caso;

V - o número e a série da cédula;

VI - o valor do crédito que representa;

VII - a condição de integral ou fracionária e, nessa última hipótese, também a indicação da fração que representa;

VIII - o prazo, a data de vencimento, o valor da prestação total, nela incluída as parcelas de amortização e juros, as taxas, seguros e demais encargos contratuais de responsabilidade do devedor, a forma de reajuste e o valor das multas previstas contratualmente, com a indicação do local de pagamento;

IX - o local e a data da emissão;

X - a assinatura do credor, quando emitida cartularmente;

XI - a autenticação pelo Oficial do Registro de Imóveis competente, no caso de contar com garantia real; e,

XII - cláusula à ordem, se endossável.

Art. 20. A CCI é título executivo extrajudicial, exigível pelo valor apurado de acordo com as cláusulas e condições pactuadas no contrato que lhe deu origem.

Parágrafo único. O crédito representado pela CCI será exigível mediante ação de execução, ressalvadas as hipóteses em que a lei determine procedimento especial, judicial ou extrajudicial para satisfação do crédito e realização da garantia.

Art. 21. A emissão e a negociação de CCI independe de autorização do devedor do crédito imobiliário que ela representa.

Art. 22. A cessão do crédito representado por CCI poderá ser feita por meio de sistemas de registro e de liquidação financeira de títulos privados autorizados pelo Banco Central do Brasil.

§ 1° A cessão do crédito representado por CCI implica automática transmissão das respectivas garantias ao cessionário, sub-rogando-o em todos os direitos representados pela cédula, ficando o cessionário, no caso de contrato de alienação fiduciária, investido na propriedade fiduciária.

§ 2° A cessão de crédito garantido por direito real, quando representado por CCI emitida sob a forma escritural, está dispensada de averbação no Registro de Imóveis, aplicando-se, no que esta Lei não contrarie, o disposto nos arts. 286 e seguintes da Lei n° 10.406, de 10 de janeiro de 2002 - Código Civil Brasileiro.

Art. 23. A CCI, objeto de securitização nos termos da Lei n° 9.514, de 20 de novembro de 1997, será identificada no respectivo Termo de Securitização de Créditos, mediante indicação do seu valor, número, série e instituição custodiante, dispensada a enunciação das informações já constantes da Cédula ou do seu registro na instituição custodiante.

Parágrafo único. O regime fiduciário de que trata a Seção VI do Capítulo I da Lei n° 9.514, de 1997, no caso de emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários lastreados em créditos representados por CCI, será registrado na instituição custodiante, mencionando o patrimônio separado a que estão afetadas, não se aplicando o disposto no parágrafo único do art. 10 da mencionada Lei.

Art. 24. O resgate da dívida representada pela CCI prova-se com a declaração de quitação, emitida pelo credor, ou, na falta desta, por outros meios admitidos em direito.

Art. 25. É vedada a averbação da emissão de CCI com garantia real quando houver prenotação ou registro de qualquer outro ônus real sobre os direitos imobiliários respectivos, inclusive penhora ou averbação de qualquer mandado ou ação judicial.

CAPÍTULO IV
DA CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO

Art. 26. A Cédula de Crédito Bancário é título de crédito emitido, por pessoa física ou jurídica, em favor de instituição financeira ou de entidade a esta equiparada, representando promessa de pagamento em dinheiro, decorrente de operação de crédito, de qualquer modalidade.

§ 1° A instituição credora deve integrar o Sistema Financeiro Nacional, sendo admitida a emissão da Cédula de Crédito Bancário em favor de instituição domiciliada no exterior, desde que a obrigação esteja sujeita exclusivamente à lei e ao foro brasileiros.

§ 2° A Cédula de Crédito Bancário em favor de instituição domiciliada no exterior poderá ser emitida em moeda estrangeira.

Art. 27. A Cédula de Crédito Bancário poderá ser emitida, com ou sem garantia, real ou fidejussória, cedularmente constituída.

Parágrafo único. A garantia constituída será especificada na Cédula de Crédito Bancário, observadas as disposições deste Capítulo e, no que não forem com elas conflitantes, as da legislação comum ou especial aplicável.

Art. 28. A Cédula de Crédito Bancário é título executivo extrajudicial e representa dívida em dinheiro, certa, líquida e exigível, seja pela soma nela indicada,

seja pelo saldo devedor demonstrado em planilha de cálculo, ou nos extratos da conta corrente, elaborados conforme previsto no § 2°.

§ 1° Na Cédula de Crédito Bancário poderão ser pactuados:

I - os juros sobre a dívida, capitalizados ou não, os critérios de sua incidência e, se for o caso, a periodicidade de sua capitalização, bem como as despesas e os demais encargos decorrentes da obrigação;

II - os critérios de atualização monetária ou de variação cambial como permitido em lei;

III - os casos de ocorrência de mora e de incidência das multas e penalidades contratuais, bem como as hipóteses de vencimento antecipado da dívida;

IV - os critérios de apuração e de ressarcimento, pelo emitente ou por terceiro garantidor, das despesas de cobrança da dívida e dos honorários advocatícios, judiciais ou extrajudiciais, sendo que os honorários advocatícios extrajudiciais não poderão superar o limite de dez por cento do valor total devido;

V - quando for o caso, a modalidade de garantia da dívida, sua extensão e as hipóteses de substituição de tal garantia;

VI - as obrigações a serem cumpridas pelo credor;

VII - a obrigação do credor de emitir extratos da conta corrente ou planilhas de cálculo da dívida, ou de seu saldo devedor, de acordo com os critérios estabelecidos na própria Cédula de Crédito Bancário, observado o disposto no § 2°; e

VIII - outras condições de concessão do crédito, suas garantias ou liquidação, obrigações adicionais do emi-

tente ou do terceiro garantidor da obrigação, desde que não contrariem as disposições desta Lei.

§ 2° Sempre que necessário, a apuração do valor exato da obrigação, ou de seu saldo devedor, representado pela Cédula de Crédito Bancário, será feita pelo credor, por meio de planilha de cálculo e, quando for o caso, de extrato emitido pela instituição financeira, em favor da qual a Cédula de Crédito Bancário foi originalmente emitida, documentos esses que integrarão a Cédula, observado que:

I - os cálculos realizados deverão evidenciar de modo claro, preciso e de fácil entendimento e compreensão, o valor principal da dívida, seus encargos e despesas contratuais devidos, a parcela de juros e os critérios de sua incidência, a parcela de atualização monetária ou cambial, a parcela correspondente a multas e demais penalidades contratuais, as despesas de cobrança e de honorários advocatícios devidos até a data do cálculo e, por fim, o valor total da dívida; e

II - a Cédula de Crédito Bancário representativa de dívida oriunda de contrato de abertura de crédito bancário em conta corrente será emitida pelo valor total do crédito posto à disposição do emitente, competindo ao credor, nos termos deste parágrafo, discriminar nos extratos da conta corrente ou nas planilhas de cálculo, que serão anexados à Cédula, as parcelas utilizadas do crédito aberto, os aumentos do limite do crédito inicialmente concedido, as eventuais amortizações da dívida e a incidência dos encargos nos vários períodos de utilização do crédito aberto.

§ 3° O credor que, em ação judicial, cobrar o valor do crédito exeqüendo em desacordo com o expresso na Cé-

dula de Crédito Bancário, fica obrigado a pagar ao devedor o dobro do cobrado a maior, que poderá ser compensado na própria ação, sem prejuízo da responsabilidade por perdas e danos.

Art. 29. A Cédula de Crédito Bancário deve conter os seguintes requisitos essenciais:

I - a denominação "Cédula de Crédito Bancário";

II - a promessa do emitente de pagar a dívida em dinheiro, certa, líquida e exigível no seu vencimento ou, no caso de dívida oriunda de contrato de abertura de crédito bancário, a promessa do emitente de pagar a dívida em dinheiro, certa, líquida e exigível correspondente ao crédito utilizado;

III - a data e o lugar do pagamento da dívida e, no caso de pagamento parcelado, as datas e os valores de cada prestação, ou os critérios para essa determinação;

IV - o nome da instituição credora, podendo conter cláusula à ordem;

V - a data e o lugar de sua emissão; e

VI - a assinatura do emitente e, se for o caso, do terceiro garantidor da obrigação, ou de seus respectivos mandatários.

§ 1° A Cédula de Crédito Bancário será transferível mediante endosso em preto, ao qual se aplicarão, no que couberem, as normas do direito cambiário, caso em que o endossatário, mesmo não sendo instituição financeira ou entidade a ela equiparada, poderá exercer todos os direitos por ela conferidos, inclusive cobrar os juros e demais encargos na forma pactuada na Cédula.

§ 2° A Cédula de Crédito Bancário será emitida por escrito, em tantas vias quantas forem as partes que

nela intervierem, assinadas pelo emitente e pelo terceiro garantidor, se houver, ou por seus respectivos mandatários, devendo cada parte receber uma via.

§ 3° Somente a via do credor será negociável, devendo constar nas demais vias a expressão "não negociável".

§ 4° A Cédula de Crédito Bancário pode ser aditada, retificada e ratificada mediante documento escrito, datado, com os requisitos previstos no *caput*, passando esse documento a integrar a Cédula para todos os fins.

Art. 30. A constituição de garantia da obrigação representada pela Cédula de Crédito Bancário é disciplinada por esta Lei, sendo aplicáveis as disposições da legislação comum ou especial que não forem com ela conflitantes.

Art. 31. A garantia da Cédula de Crédito Bancário poderá ser fidejussória ou real, neste último caso constituída por bem patrimonial de qualquer espécie, disponível e alienável, móvel ou imóvel, material ou imaterial, presente ou futuro, fungível ou infungível, consumível ou não, cuja titularidade pertença ao próprio emitente ou a terceiro garantidor da obrigação principal.

Art. 32. A constituição da garantia poderá ser feita na própria Cédula de Crédito Bancário ou em documento separado, neste caso fazendo-se, na Cédula, menção a tal circunstância.

Art. 33. O bem constitutivo da garantia deverá ser descrito e individualizado de modo que permita sua fácil identificação.

Parágrafo único. A descrição e individualização do bem constitutivo da garantia poderá ser substituída pela remissão a documento ou certidão expedida por entidade com-

petente, que integrará a Cédula de Crédito Bancário para todos os fins.

Art. 34. A garantia da obrigação abrangerá, além do bem principal constitutivo da garantia, todos os seus acessórios, benfeitorias de qualquer espécie, valorizações a qualquer título, frutos e qualquer bem vinculado ao bem principal por acessão física, intelectual, industrial ou natural.

§ 1° O credor poderá averbar, no órgão competente para o registro do bem constitutivo da garantia, a existência de qualquer outro bem por ela abrangido.

§ 2° Até a efetiva liquidação da obrigação garantida, os bens abrangidos pela garantia não poderão, sem prévia autorização escrita do credor, ser alterados, retirados, deslocados ou destruídos, nem poderão ter sua destinação modificada, exceto quando a garantia for constituída por semoventes ou por veículos, automotores ou não, e a remoção ou o deslocamento desses bens for inerente à atividade do emitente da Cédula de Crédito Bancário, ou do terceiro prestador da garantia.

Art. 35. Os bens constitutivos de garantia pignoratícia ou objeto de alienação fiduciária poderão, a critério do credor, permanecer sob a posse direta do emitente ou do terceiro prestador da garantia, nos termos da cláusula de constituto possessório, caso em que as partes deverão especificar o local em que o bem será guardado e conservado até a efetiva liquidação da obrigação garantida.

§ 1° O emitente e, se for o caso, o terceiro prestador da garantia responderão solidariamente pela guarda e conservação do bem constitutivo da garantia.

§ 2° Quando a garantia for prestada por pessoa jurídica, esta indicará representantes para responder nos termos do § 1°.

Art. 36. O credor poderá exigir que o bem constitutivo da garantia seja coberto por seguro até a efetiva liquidação da obrigação garantida, em que o credor será indicado como exclusivo beneficiário da apólice securitária e estará autorizado a receber a indenização para liquidar ou amortizar a obrigação garantida.

Art. 37. Se o bem constitutivo da garantia for desapropriado, ou se for danificado ou perecer por fato imputável a terceiro, o credor sub-rogar-se-á no direito à indenização devida pelo expropriante ou pelo terceiro causador do dano, até o montante necessário para liquidar ou amortizar a obrigação garantida.

Art. 38. Nos casos previstos nos arts. 36 e 37 desta Lei, facultar-se-á ao credor exigir a substituição da garantia, ou o seu reforço, renunciando ao direito à percepção do valor relativo à indenização.

Art. 39. O credor poderá exigir a substituição ou o reforço da garantia, em caso de perda, deterioração ou diminuição de seu valor.

Parágrafo único. O credor notificará por escrito o emitente e, se for o caso, o terceiro garantidor, para que substituam ou reforcem a garantia no prazo de quinze dias, sob pena de vencimento antecipado da dívida garantida.

Art. 40. Nas operações de crédito rotativo, o limite de crédito concedido será recomposto, automaticamente e durante o prazo de vigência da Cédula de Crédito Bancá-

Art. 44. Aplica-se às Cédulas de Crédito Bancário, no que não contrariar o disposto nesta Lei, a legislação cambial, dispensado o protesto para garantir o direito de cobrança contra endossantes, seus avalistas e terceiros garantidores.

Art. 45. Os títulos de crédito e direitos creditórios, representados sob a forma escritural ou física, que tenham sido objeto de desconto, poderão ser admitidos a redesconto junto ao Banco Central do Brasil, observando-se as normas e instruções baixadas pelo Conselho Monetário Nacional.

§ 1° Os títulos de crédito e os direitos creditórios de que trata o *caput* considerar-se-ão transferidos, para fins de redesconto, à propriedade do Banco Central do Brasil, desde que inscritos em termo de tradição eletrônico constante do Sistema de Informações do Banco Central - SISBACEN, ou, ainda, no termo de tradição previsto no § 1° do art. 5° do Decreto n° 21.499, de 9 de junho de 1932, com a redação dada pelo art. 1° do Decreto n° 21.928, de 10 de outubro de 1932.

§ 2° Entendem-se inscritos nos termos de tradição referidos no § 1° os títulos de crédito e direitos creditórios neles relacionados e descritos, observando-se os requisitos, os critérios e as formas estabelecidas pelo Conselho Monetário Nacional.

§ 3° A inscrição produzirá os mesmos efeitos jurídicos do endosso, somente se aperfeiçoando com o recebimento, pela instituição financeira proponente do redesconto, de mensagem de aceitação do Banco Central do Brasil, ou, não sendo eletrônico o termo de tradição, após a assinatura das partes.

§ 4° Os títulos de crédito e documentos representativos de direitos creditórios, inscritos nos termos de tradição, poderão, a critério do Banco Central do Brasil, permanecer na posse direta da instituição financeira beneficiária do redesconto, que os guardará e conservará em depósito, devendo proceder, como comissária del credere, à sua cobrança judicial ou extrajudicial.

CAPÍTULO V
DOS CONTRATOS DE FINANCIAMENTO DE IMÓVEIS

Art. 46. Nos contratos de comercialização de imóveis, de financiamento imobiliário em geral e nos de arrendamento mercantil de imóveis, bem como nos títulos e valores mobiliários por eles originados, com prazo mínimo de trinta e seis meses, é admitida estipulação de cláusula de reajuste, com periodicidade mensal, por índices de preços setoriais ou gerais ou pelo índice de remuneração básica dos depósitos de poupança.

§ 1° É vedado o pagamento dos valores relativos à atualização monetária apropriados nos títulos e valores mobiliários, quando ocorrer o resgate antecipado, total ou parcial, em prazo inferior ao estabelecido no *caput*.

§ 2° Os títulos e valores mobiliários a que se refere o *caput* serão cancelados pelo emitente na hipótese de resgate antecipado em que o prazo a decorrer for inferior a trinta e seis meses.

§ 3° Não se aplica o disposto no § 1°, no caso de quitação ou vencimento antecipados dos créditos imobiliários que lastreiem ou tenham originado a emissão dos títulos e valores mobiliários a que se refere o *caput*.

Art. 47. São nulos de pleno direito quaisquer expedientes que, de forma direta ou indireta, resultem em efeitos equivalentes à redução do prazo mínimo de que trata o *caput* do art. 46.

Parágrafo único. O Conselho Monetário Nacional poderá disciplinar o disposto neste artigo.

Art. 48. Fica vedada a celebração de contratos com cláusula de equivalência salarial ou de comprometimento de renda, bem como a inclusão de cláusulas desta espécie em contratos já firmados, mantidas, para os contratos firmados até a data de entrada em vigor da Medida Provisória nº 2.223, de 4 de setembro de 2001, as disposições anteriormente vigentes.

Art. 49. No caso do não-pagamento tempestivo, pelo devedor, dos tributos e das taxas condominiais incidentes sobre o imóvel objeto do crédito imobiliário respectivo, bem como das parcelas mensais incontroversas de encargos estabelecidos no respectivo contrato e de quaisquer outros encargos que a lei imponha ao proprietário ou ao ocupante de imóvel, poderá o juiz, a requerimento do credor, determinar a cassação de medida liminar, de medida cautelar ou de antecipação dos efeitos da tutela que tenha interferido na eficácia de cláusulas do contrato de crédito imobiliário correspondente ou suspendido encargos dele decorrentes.

Art. 50. Nas ações judiciais que tenham por objeto obrigação decorrente de empréstimo, financiamento ou alienação imobiliários, o autor deverá discriminar na petição inicial, dentre as obrigações contratuais, aquelas que pretende controverter, quantificando o valor incontroverso, sob pena de inépcia.

§ 1° O valor incontroverso deverá continuar sendo pago no tempo e modo contratados.

§ 2° A exigibilidade do valor controvertido poderá ser suspensa mediante depósito do montante correspondente, no tempo e modo contratados.

§ 3° Em havendo concordância do réu, o autor poderá efetuar o depósito de que trata o § 2° deste artigo, com remuneração e atualização nas mesmas condições aplicadas ao contrato:

I - na própria instituição financeira credora, oficial ou não; ou

II - em instituição financeira indicada pelo credor, oficial ou não, desde que estes tenham pactuado nesse sentido.

§ 4° O juiz poderá dispensar o depósito de que trata o § 2° em caso de relevante razão de direito e risco de dano irreparável ao autor, por decisão fundamentada na qual serão detalhadas as razões jurídicas e fáticas da ilegitimidade da cobrança no caso concreto.

§ 5° É vedada a suspensão liminar da exigibilidade da obrigação principal sob a alegação de compensação com valores pagos a maior, sem o depósito do valor integral desta.

Art. 51. Sem prejuízo das disposições do Código Civil, as obrigações em geral também poderão ser garantidas, inclusive por terceiros, por cessão fiduciária de direitos creditórios decorrentes de contratos de alienação de imóveis, por caução de direitos creditórios ou aquisitivos decorrentes de contratos de venda ou promessa de venda de imóveis e por alienação fiduciária de coisa imóvel.

Art. 52. Uma vez protocolizados todos os documentos necessários à averbação ou ao registro dos atos e dos títulos a que se referem esta Lei e a Lei nº 9.514, de 1997, o oficial de Registro de Imóveis procederá ao registro ou à averbação, dentro do prazo de quinze dias.

CAPÍTULO VI
DISPOSIÇÕES FINAIS
ALTERAÇÕES DA LEI DE INCORPORAÇÕES

Art. 53. O Título II da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, passa a vigorar acrescido dos seguintes Capítulo e artigos:

"CAPÍTULO I-A.

DO PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO

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

§ 1º O patrimônio de afetação não se comunica com os demais bens, direitos e obrigações do patrimônio geral do incorporador ou de outros patrimônios de afetação por ele

constituídos e só responde por dívidas e obrigações vinculadas à incorporação respectiva.

§ 2° O incorporador responde pelos prejuízos que causar ao patrimônio de afetação.

§ 3° Os bens e direitos integrantes do patrimônio de afetação somente poderão ser objeto de garantia real em operação de crédito cujo produto seja integralmente destinado à consecução da edificação correspondente e à entrega das unidades imobiliárias aos respectivos adquirentes.

§ 4° No caso de cessão, plena ou fiduciária, de direitos creditórios oriundos da comercialização das unidades imobiliárias componentes da incorporação, o produto da cessão também passará a integrar o patrimônio de afetação, observado o disposto no § 6°.

§ 5° As quotas de construção correspondentes a acessões vinculadas a frações ideais serão pagas pelo incorporador até que a responsabilidade pela sua construção tenha sido assumida por terceiros, nos termos da parte final do § 6° do art. 35.

§ 6° Os recursos financeiros integrantes do patrimônio de afetação serão utilizados para pagamento ou reembolso das despesas inerentes à incorporação.

§ 7° O reembolso do preço de aquisição do terreno somente poderá ser feito quando da alienação das unidades autônomas, na proporção das respectivas frações ideais, considerando-se

tão-somente os valores efetivamente recebidos pela alienação.

§ 8° Excluem-se do patrimônio de afetação:

I - os recursos financeiros que excederem a importância necessária à conclusão da obra (art. 44), considerando-se os valores a receber até sua conclusão e, bem assim, os recursos necessários à quitação de financiamento para a construção, se houver; e

II - o valor referente ao preço de alienação da fração ideal de terreno de cada unidade vendida, no caso de incorporação em que a construção seja contratada sob o regime por empreitada (art. 55) ou por administração (art. 58).

§ 9° No caso de conjuntos de edificações de que trata o art. 8°, poderão ser constituídos patrimônios de afetação separados, tantos quantos forem os:

I - subconjuntos de casas para as quais esteja prevista a mesma data de conclusão (art. 8°, alínea "a"); e

II - edifícios de dois ou mais pavimentos (art. 8°, alínea "b").

§ 10. A constituição de patrimônios de afetação separados de que trata o § 9° deverá estar declarada no memorial de incorporação.

§ 11. Nas incorporações objeto de financiamento, a comercialização das unidades deverá contar com a anuência da instituição

financiadora ou deverá ser a ela cientificada, conforme vier a ser estabelecido no contrato de financiamento.

§ 12. A contratação de financiamento e constituição de garantias, inclusive mediante transmissão, para o credor, da propriedade fiduciária sobre as unidades imobiliárias integrantes da incorporação, bem como a cessão, plena ou fiduciária, de direitos creditórios decorrentes da comercialização dessas unidades, não implicam a transferência para o credor de nenhuma das obrigações ou responsabilidades do cedente, do incorporador ou do construtor, permanecendo estes como únicos responsáveis pelas obrigações e pelos deveres que lhes são imputáveis.

Art. 31B. Considera-se constituído o patrimônio de afetação mediante averbação, a qualquer tempo, no Registro de Imóveis, de termo firmado pelo incorporador e, quando for o caso, também pelos titulares de direitos reais de aquisição sobre o terreno.

Parágrafo único. A averbação não será obstada pela existência de ônus reais que tenham sido constituídos sobre o imóvel objeto da incorporação para garantia do pagamento do preço de sua aquisição ou do cumprimento de obrigação de construir o empreendimento.

Art. 31C. A Comissão de Representantes e a instituição financiadora da construção poderão nomear, às suas expensas, pessoa física

ou jurídica para fiscalizar e acompanhar o patrimônio de afetação.

§ 1° A nomeação a que se refere o *caput* não transfere para o nomeante qualquer responsabilidade pela qualidade da obra, pelo prazo de entrega do imóvel ou por qualquer outra obrigação decorrente da responsabilidade do incorporador ou do construtor, seja legal ou a oriunda dos contratos de alienação das unidades imobiliárias, de construção e de outros contratos eventualmente vinculados à incorporação.

§ 2° A pessoa que, em decorrência do exercício da fiscalização de que trata o *caput* deste artigo, obtiver acesso às informações comerciais, tributárias e de qualquer outra natureza referentes ao patrimônio afetado responderá pela falta de zelo, dedicação e sigilo destas informações.

§ 3° A pessoa nomeada pela instituição financiadora deverá fornecer cópia de seu relatório ou parecer à Comissão de Representantes, a requerimento desta, não constituindo esse fornecimento quebra de sigilo de que trata o § 2° deste artigo.

Art. 31D. Incumbe ao incorporador:

I - promover todos os atos necessários à boa administração e à preservação do patrimônio de afetação, inclusive mediante adoção de medidas judiciais;

II - manter apartados os bens e direitos objeto de cada incorporação;

III - diligenciar a captação dos recursos necessários à incorporação e aplicá-los na forma prevista nesta Lei, cuidando de preservar os recursos necessários à conclusão da obra;

IV - entregar à Comissão de Representantes, no mínimo a cada três meses, demonstrativo do estado da obra e de sua correspondência com o prazo pactuado ou com os recursos financeiros que integrem o patrimônio de afetação recebidos no período, firmados por profissionais habilitados, ressalvadas eventuais modificações sugeridas pelo incorporador e aprovadas pela Comissão de Representantes;

V - manter e movimentar os recursos financeiros do patrimônio de afetação em conta de depósito aberta especificamente para tal fim;

VI - entregar à Comissão de Representantes balancetes coincidentes com o trimestre civil, relativos a cada patrimônio de afetação;

VII - assegurar à pessoa nomeada nos termos do art. 31C, o livre acesso à obra, bem como aos livros, contratos, movimentação da conta de depósito exclusiva referida no inciso V deste artigo e quaisquer outros documentos relativos ao patrimônio de afetação; e

VIII - manter escrituração contábil completa, ainda que esteja desobrigado pela legislação tributária.

Art. 31E. O patrimônio de afetação extinguir-se-á pela:

I - averbação da construção, registro dos títulos de domínio ou de direito de aquisição em nome dos respectivos adquirentes e, quando for o caso, extinção das obrigações do incorporador perante a instituição financiadora do empreendimento;

II - revogação em razão de denúncia da incorporação, depois de restituídas aos adquirentes as quantias por eles pagas (art. 36), ou de outras hipóteses previstas em lei; e

III - liquidação deliberada pela assembléia geral nos termos do art. 31-F, § 1°.

Art. 31F. Os efeitos da decretação da falência ou da insolvência civil do incorporador não atingem os patrimônios de afetação constituídos, não integrando a massa concursal o terreno, as acessões e demais bens, direitos creditórios, obrigações e encargos objeto da incorporação.

§ 1° Nos sessenta dias que se seguirem à decretação da falência ou da insolvência civil do incorporador, o condomínio dos adquirentes, por convocação da sua Comissão de Representantes ou, na sua falta, de um sexto dos titulares de frações ideais, ou, ainda, por determinação do juiz prolator da decisão, realizará assembléia geral, na qual, por maioria simples, ratificará o mandato da Comissão de Representantes ou elegerá novos membros, e, em primeira convocação, por

dois terços dos votos dos adquirentes ou, em segunda convocação, pela maioria absoluta desses votos, instituirá o condomínio da construção, por instrumento público ou particular, e deliberará sobre os termos da continuação da obra ou da liquidação do patrimônio de afetação (art. 43, inciso III); havendo financiamento para construção, a convocação poderá ser feita pela instituição financiadora.

§ 2° O disposto no § 1° aplica-se também à hipótese de paralisação das obras prevista no art. 43, inciso VI.

§ 3° Na hipótese de que trata os §§ 1° e 2°, a Comissão de Representantes ficará investida de mandato irrevogável para firmar com os adquirentes das unidades autônomas o contrato definitivo a que estiverem obrigados o incorporador, o titular do domínio e o titular dos direitos aquisitivos do imóvel objeto da incorporação em decorrência de contratos preliminares.

§ 4° O mandato a que se refere o § 3° será válido mesmo depois de concluída a obra.

§ 5° O mandato outorgado à Comissão de Representantes confere poderes para transmitir domínio, direito, posse e ação, manifestar a responsabilidade do alienante pela evicção e imitir os adquirentes na posse das unidades respectivas.

§ 6° Os contratos definitivos serão celebrados mesmo com os adquirentes que tenham

obrigações a cumprir perante o incorporador ou a instituição financiadora, desde que comprovadamente adimplentes, situação em que a outorga do contrato fica condicionada à constituição de garantia real sobre o imóvel, para assegurar o pagamento do débito remanescente.

§ 7° Ainda na hipótese dos §§ 1° e 2°, a Comissão de Representantes ficará investida de mandato irrevogável para, em nome dos adquirentes, e em cumprimento da decisão da assembléia geral que deliberar pela liquidação do patrimônio de afetação, efetivar a alienação do terreno e das acessões, transmitindo posse, direito, domínio e ação, manifestar a responsabilidade pela evicção, imitir os futuros adquirentes na posse do terreno e das acessões.

§ 8° Na hipótese do § 7°, será firmado o respectivo contrato de venda, promessa de venda ou outra modalidade de contrato compatível com os direitos objeto da transmissão.

§ 9° A Comissão de Representantes cumprirá o mandato nos termos e nos limites estabelecidos pela deliberação da assembléia geral e prestará contas aos adquirentes, entregando-lhes o produto líquido da alienação, no prazo de cinco dias da data em que tiver recebido o preço ou cada parcela do preço.

§ 10. Os valores pertencentes aos adquirentes não localizados deverão ser

depositados em Juízo pela Comissão de Representantes.

§ 11. Caso decidam pela continuação da obra, os adquirentes ficarão automaticamente sub-rogados nos direitos, nas obrigações e nos encargos relativos à incorporação, inclusive aqueles relativos ao contrato de financiamento da obra, se houver.

§ 12. Para os efeitos do § 11 deste artigo, cada adquirente responderá individualmente pelo saldo porventura existente entre as receitas do empreendimento e o custo da conclusão da incorporação na proporção dos coeficientes de construção atribuíveis às respectivas unidades, se outro critério de rateio não for deliberado em assembléia geral por dois terços dos votos dos adquirentes, observado o seguinte:

I - os saldos dos preços das frações ideais e acessões integrantes da incorporação que não tenham sido pagos ao incorporador até a data da decretação da falência ou da insolvência civil passarão a ser pagos à Comissão de Representantes, permanecendo o somatório desses recursos submetido à afetação, nos termos do art. 31A, até o limite necessário à conclusão da incorporação;

II - para cumprimento do seu encargo de administradora da incorporação, a Comissão de Representantes fica investida de mandato legal, em caráter irrevogável, para, em nome do

incorporador ou do condomínio de construção, conforme o caso, receber as parcelas do saldo do preço e dar quitação, bem como promover as medidas extrajudiciais ou judiciais necessárias a esse recebimento, praticando todos os atos relativos ao leilão de que trata o art. 63 ou os atos relativos à consolidação da propriedade e ao leilão de que tratam os arts. 26 e 27 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, devendo realizar a garantia e aplicar na incorporação todo o produto do recebimento do saldo do preço e do leilão;

III - consideram-se receitas do empreendimento os valores das parcelas a receber, vincendas e vencidas e ainda não pagas, de cada adquirente, correspondentes ao preço de aquisição das respectivas unidades ou do preço de custeio de construção, bem como os recursos disponíveis afetados; e

IV - compreendem-se no custo de conclusão da incorporação todo o custeio da construção do edifício, e a averbação da construção das edificações para efeito de individualização e discriminação das unidades, nos termos do art. 44.

§ 13. Havendo saldo positivo entre as receitas da incorporação e o custo da conclusão da incorporação, o valor correspondente a esse saldo deverá ser entregue à massa falida pela Comissão de Representantes.

§ 14. Para assegurar as medidas necessárias ao prosseguimento das obras ou à liquidação do patrimônio de afetação, a Comissão de Representantes, no prazo de sessenta dias, a contar da data de realização da assembléia geral de que trata o § 1°, promoverá, em leilão público, com observância dos critérios estabelecidos pelo art. 63, a venda das frações ideais e respectivas acessões que, até a data da decretação da falência ou insolvência não tiverem sido alienadas pelo incorporador.

§ 15. Na hipótese de que trata o § 14, o arrematante ficará sub-rogado, na proporção atribuível à fração e acessões adquiridas, nos direitos e nas obrigações relativas ao empreendimento, inclusive nas obrigações de eventual financiamento, e, em se tratando da hipótese do art. 39 desta Lei, nas obrigações perante o proprietário do terreno.

§ 16. Dos documentos para anúncio da venda de que trata o § 14 e, bem assim, o inciso III do art. 43, constarão o valor das acessões não pagas pelo incorporador (art. 35, § 6°), e o preço da fração ideal do terreno e das acessões (arts. 40 e 41).

§ 17. No processo de venda de que trata o § 14, serão asseguradas, sucessivamente, em igualdade de condições com terceiros:

I - ao proprietário do terreno, nas hipóteses em que este seja pessoa distinta da pessoa do incorporador, a preferência para

aquisição das acessões vinculadas à fração objeto da venda, a ser exercida nas vinte e quatro horas seguintes à data designada para a venda; e

II - ao condomínio, caso não exercida a preferência de que trata o inciso I, ou caso não haja licitantes, a preferência para aquisição da fração ideal e acessões, desde que deliberada em assembléia geral, pelo voto da maioria simples dos adquirentes presentes, e exercida no prazo de quarenta e oito horas a contar da data designada para a venda.

§ 18. Realizada a venda prevista no § 14, incumbirá à Comissão de Representantes, sucessivamente, nos cinco dias que se seguirem ao recebimento do preço:

I - pagar as obrigações trabalhistas, previdenciárias e tributárias, vinculadas ao respectivo patrimônio de afetação, observada a ordem de preferência prevista na legislação, em especial o disposto no art. 186 do Código Tributário Nacional;

II - reembolsar aos adquirentes as quantias que tenham adiantado, com recursos próprios, para pagamento das obrigações referidas no inciso I;

III - reembolsar à instituição financiadora a quantia que esta tiver entregue para a construção, salvo se outra forma for convencionada entre as partes interessadas;

IV - entregar ao condomínio o valor que este tiver desembolsado para construção das

acessões de responsabilidade do incorporador (§ 6° do art. 35 e § 5° do art. 31A), na proporção do valor obtido na venda;

V - entregar ao proprietário do terreno, nas hipóteses em que este seja pessoa distinta da pessoa do incorporador, o valor apurado na venda, em proporção ao valor atribuído à fração ideal; e

VI - entregar à massa falida o saldo que porventura remanescer.

§ 19. O incorporador deve assegurar à pessoa nomeada nos termos do art. 31-C, o acesso a todas as informações necessárias à verificação do montante das obrigações referidas no § 12, inciso I, do art. 31-F vinculadas ao respectivo patrimônio de afetação.

§ 20. Ficam excluídas da responsabilidade dos adquirentes as obrigações relativas, de maneira direta ou indireta, ao imposto de renda e à contribuição social sobre o lucro, devidas pela pessoa jurídica do incorporador, inclusive por equiparação, bem como as obrigações oriundas de outras atividades do incorporador não relacionadas diretamente com as incorporações objeto de afetação." (NR)

Art. 54. A Lei n° 4.591, de 1964, passa a vigorar com as seguintes alterações:

"Art. 32 .....

.....

§ 2° Os contratos de compra e venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão

de unidades autônomas são irretratáveis e, uma vez registrados, conferem direito real oponível a terceiros, atribuindo direito a adjudicação compulsória perante o incorporador ou a quem o suceder, inclusive na hipótese de insolvência posterior ao término da obra.

..... "(NR)

"Art. 43 .....

.....

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

"Art. 50. Será designada no contrato de construção ou eleita em assembléia geral uma Comissão de Representantes composta de três membros, pelo menos, escolhidos entre os adquirentes, para representá-los perante o construtor ou, no caso do art. 43, ao incorporador, em tudo o que interessar ao bom andamento da incorporação, e, em especial, perante terceiros, para praticar os atos resultantes da aplicação dos arts. 31A a 31F.

.....

§ 2° A assembléia geral poderá, pela maioria absoluta dos votos dos adquirentes, alterar a composição da Comissão de Representantes e revogar qualquer de suas decisões, ressalvados os direitos de terceiros quanto aos efeitos já produzidos.

....." (NR)

Alterações de Leis sobre Alienação Fiduciária

Art. 55. A Seção XIV da Lei n° 4.728, de 14 de julho de 1965, passa a vigorar com a seguinte redação:

"Seção XIV

Alienação Fiduciária em Garantia no Âmbito do Mercado Financeiro e de Capitais

Art. 66B. O contrato de alienação fiduciária celebrado no âmbito do mercado financeiro e de capitais, bem como em garantia de créditos fiscais e previdenciários, deverá conter, além dos requisitos definidos na Lei n°

10.406, de 10 de janeiro de 2002 - Código Civil, a taxa de juros, a cláusula penal, o índice de atualização monetária, se houver, e as demais comissões e encargos.

§ 1° Se a coisa objeto de propriedade fiduciária não se identifica por números, marcas e sinais no contrato de alienação fiduciária, cabe ao proprietário fiduciário o ônus da prova, contra terceiros, da identificação dos bens do seu domínio que se encontram em poder do devedor.

§ 2° O devedor que alienar, ou der em garantia a terceiros, coisa que já alienara fiduciariamente em garantia, ficará sujeito à pena prevista no art. 171, 2°, I, do Código Penal.

§ 3° É admitida a alienação fiduciária de coisa fungível e a cessão fiduciária de direitos sobre coisas móveis, bem como de títulos de crédito, hipóteses em que, salvo disposição em contrário, a posse direta e indireta do bem objeto da propriedade fiduciária ou do título representativo do direito ou do crédito é atribuída ao credor, que, em caso de inadimplemento ou mora da obrigação garantida, poderá vender a terceiros o bem objeto da propriedade fiduciária independente de leilão, hasta pública ou qualquer outra medida judicial ou extrajudicial, devendo aplicar o preço da venda no pagamento do seu crédito e das despesas decorrentes da realização da garantia, entregando

ao devedor o saldo, se houver, acompanhado do demonstrativo da operação realizada.

§ 4° No tocante à cessão fiduciária de direitos sobre coisas móveis ou sobre títulos de crédito aplica-se, também, o disposto nos arts. 18 a 20 da Lei n.° 9.514, de 20 de novembro de 1997.

§ 5° Aplicam-se à alienação fiduciária e à cessão fiduciária de que trata esta lei os arts. 1.421, 1.425, 1.426, 1.435 e 1.436 da Lei n.° 10.406, de 10 de janeiro de 2002.

§ 6° Não se aplica à alienação fiduciária e à cessão fiduciária de que trata esta lei o disposto no art. 644 da Lei n° 10.406, de 10 de janeiro de 2002."(NR)

Art. 56. O Decreto-Lei n° 911, de 1° de outubro de 1969, passa a vigorar com as seguintes alterações:

"Art. 3° .....

§ 1° Cinco dias após executada a liminar mencionada no *caput*, consolidar-se-ão a propriedade e a posse plena e exclusiva do bem no patrimônio do credor fiduciário, cabendo às repartições competentes, quando for o caso, expedir novo certificado de registro de propriedade em nome do credor, ou de terceiro por ele indicado, livre do ônus da propriedade fiduciária.

§ 2° No prazo do § 1°, o devedor fiduciante poderá pagar a integralidade da dívida pendente, segundo os valores apresentados pelo

credor fiduciário na inicial, hipótese na qual o bem lhe será restituído livre do ônus.

§ 3° O devedor fiduciante apresentará resposta no prazo de quinze dias da execução da liminar.

§ 4° A resposta poderá ser apresentada ainda que o devedor tenha se utilizado da faculdade do § 2° caso entenda ter havido pagamento a maior e desejar restituição.

§ 5° Da sentença cabe apelação apenas no efeito devolutivo.

§ 6° Na sentença que decretar a improcedência da ação de busca e apreensão, o juiz condenará o credor fiduciário ao pagamento de multa, em favor do devedor fiduciante, equivalente a cinqüenta por cento do valor originalmente financiado, devidamente atualizado, caso o bem já tenha sido alienado.

§ 7° A multa mencionada no § 6° não exclui a responsabilidade do credor fiduciário por perdas e danos.

§ 8° A busca e apreensão prevista no presente artigo constitui processo autônomo e independente de qualquer procedimento posterior."

"Art. 8°A. O procedimento judicial disposto neste Decreto-Lei aplica-se exclusivamente às hipóteses da Seção XIV da Lei nº 4.728, de 14 de julho de 1965, ou quando o ônus da propriedade fiduciária tiver sido constituído para fins de garantia de débito fiscal ou previdenciário."(NR)

Art. 57. A Lei nº 9.514, de 1997, passa a vigorar com as seguintes alterações:

"Art. 5º .....

.....

§ 2º As operações de comercialização de imóveis, com pagamento parcelado, de arrendamento mercantil de imóveis e de financiamento imobiliário em geral poderão ser pactuadas nas mesmas condições permitidas para as entidades autorizadas a operar no SFI."(NR)

"Art. 8º .....

I - a identificação do devedor e o valor nominal de cada crédito que lastreie a emissão, com a individuação do imóvel a que esteja vinculado e a indicação do Cartório de Registro de Imóveis em que esteja registrado e respectiva matrícula, bem como a indicação do ato pelo qual o crédito foi cedido;

..... "(NR)

"Art. 16 .....

.....

§ 3º Os emolumentos devidos aos Cartórios de Registros de Imóveis para cancelamento do regime fiduciário e das garantias reais existentes serão cobrados como ato único."(NR)

"Art. 22. .....

Parágrafo único. A alienação fiduciária poderá ter como objeto bens enfitêuticos, sendo também exigível o pagamento do laudêmio se houver

a consolidação do domínio útil no fiduciário."(NR)

"Art. 26. .....

.....

§ 7° Decorrido o prazo de que trata o § 1° sem a purgação da mora, o oficial do competente Registro de Imóveis, certificando esse fato, promoverá a averbação, na matrícula do imóvel, da consolidação da propriedade em nome do fiduciário, à vista da prova do pagamento por este, do imposto de transmissão inter vivos e, se for o caso, do laudêmio.

§ 8° O fiduciante pode, com a anuência do fiduciário, dar seu direito eventual ao imóvel em pagamento da dívida, dispensados os procedimentos previstos no art. 27."(NR)

"Art. 27. .....

.....

§ 7° Se o imóvel estiver locado, a locação poderá ser denunciada com o prazo de trinta dias para desocupação, salvo se tiver havido aquiescência por escrito do fiduciário, devendo a denúncia ser realizada no prazo de noventa dias a contar da data da consolidação da propriedade no fiduciário, devendo essa condição constar expressamente em cláusula contratual específica, destacando-se das demais por sua apresentação gráfica.

§ 8° Responde o fiduciante pelo pagamento dos impostos, taxas, contribuições condominiais e quaisquer outros encargos que

recaiam ou venham a recair sobre o imóvel, cuja posse tenha sido transferida para o fiduciário, nos termos deste artigo, até a data em que o fiduciário vier a ser imitido na posse."(NR)

"Art. 37A. O fiduciante pagará ao fiduciário, ou a quem vier a sucedê-lo, a título de taxa de ocupação do imóvel, por mês ou fração, valor correspondente a um por cento do valor a que se refere o inciso VI do art. 24, computado e exigível desde a data da alienação em leilão até a data em que o fiduciário, ou seus sucessores, vier a ser imitido na posse do imóvel." (NR)

"Art. 37B. Será considerada ineficaz, e sem qualquer efeito perante o fiduciário ou seus sucessores, a contratação ou a prorrogação de locação de imóvel alienado fiduciariamente por prazo superior a um ano sem concordância por escrito do fiduciário."(NR)

"Art. 38. Os contratos de compra e venda com financiamento e alienação fiduciária, de mútuo com alienação fiduciária, de arrendamento mercantil, de cessão de crédito com garantia real poderão ser celebrados por instrumento particular, a eles se atribuindo o caráter de escritura pública, para todos os fins de direito." (NR)

Alterações no Código Civil

Art. 58. A Lei nº 10.406, de 2002, - Código Civil, passa a vigorar com as seguintes alterações:

"Art. 819A. A fiança na locação de imóvel urbano, submete-se à disciplina e extensão temporal da lei específica, somente se aplicando as disposições deste Código naquilo que não for incompatível com a legislação especial ."

"Art. 1.331. .....

.....

§ 3° A cada unidade imobiliária caberá, como parte inseparável, uma fração ideal no solo e nas outras partes comuns, que será identificada em forma decimal ou ordinária no instrumento de instituição do condomínio.

..... "(NR)

"Art.1.336.....

.....

I - contribuir para as despesas do condomínio na proporção das suas frações ideais, salvo disposição em contrário na convenção;

.....

§ 1° o condômino que não pagar a sua contribuição ficará sujeito aos juros moratórios convencionados, ou, não sendo previstos, o de um por cento ao mês, e multa sobre o débito aplicada progressiva e diariamente à taxa de 0,33% (trinta e três décimos por cento) por dia de atraso, até o limite estipulado pela Convenção do Condomínio, não podendo ser superior a dez por cento.

..... "(NR)

"Art. 1.351. Depende da aprovação de 2/3 (dois terços) dos votos dos condôminos a alteração da convenção; a mudança da destinação

do edifício, ou da unidade imobiliária, depende da aprovação pela unanimidade dos condôminos."(NR)

"Art. 1.368A. As demais espécies de propriedade fiduciária ou de titularidade fiduciária submetem-se à disciplina específica das respectivas leis especiais, somente se aplicando as disposições deste Código naquilo que não for incompatível com a legislação especial."(NR)

"Art. 1.485. Mediante simples averbação, requerida por ambas as partes, poderá prorrogar-se a hipoteca, até 30 (trinta) anos, da data do contrato. Desde que perfaça esse prazo, só poderá subsistir o contrato de hipoteca reconstituindo-se por novo título e novo registro; e, nesse caso, lhe será mantida a precedência, que então lhe competir."(NR)

Alterações na Lei de Registros Públicos

Art. 59. A Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, passa a vigorar com as seguintes alterações:

"Art. 167. .....

.....

II - .....

.....

21) da cessão de crédito imobiliário."

"Art. 212. Se o registro ou a averbação for omissa, imprecisa ou não exprimir a verdade, a retificação será feita pelo Oficial do Registro de Imóveis competente, a requerimento do

interessado, por meio do procedimento administrativo previsto no art. 213, facultado ao interessado requerer a retificação por meio de procedimento judicial.

Parágrafo único. A opção pelo procedimento administrativo previsto no art. 213 não exclui a prestação jurisdicional, a requerimento da parte prejudicada.

Art. 213. O oficial retificará o registro ou a averbação:

I - de ofício ou a requerimento do interessado nos casos de:

a) omissão ou erro cometido na transposição de qualquer elemento do título;

b) indicação ou atualização de confrontação;

c) alteração de denominação de logradouro público, comprovada por documento oficial;

d) retificação que vise a indicação de rumos, ângulos de deflexão ou inserção de coordenadas georeferenciadas, em que não haja alteração das medidas perimetrais;

e) alteração ou inserção que resulte de mero cálculo matemático feito a partir das medidas perimetrais constantes do registro;

f) reprodução de descrição de linha divisória de imóvel confrontante que já tenha sido objeto de retificação.

g) inserção ou modificação dos dados de qualificação pessoal das partes, comprovada por

documentos oficiais, ou mediante despacho judicial quando houver necessidade de produção de outras provas;

II - a requerimento do interessado, no caso de inserção ou alteração de medida perimetral de que resulte, ou não, alteração de área, instruído com planta e memorial descritivo assinado por profissional legalmente habilitado, com prova de anotação de responsabilidade técnica no competente Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura - CREA, bem assim pelos confrontantes.

§ 1° Uma vez atendidos os requisitos de que trata o *caput* do art. 225, o oficial averbará a retificação.

§ 2° Se a planta não contiver a assinatura de algum confrontante, este será notificado pelo oficial de Registro de Imóveis competente, a requerimento do interessado, para se manifestar em quinze dias, promovendo-se a notificação pessoalmente ou pelo correio, com aviso de recebimento, ou, ainda, por solicitação do oficial de Registro de Imóveis, pelo oficial de Registro de Títulos e Documentos da comarca da situação do imóvel ou do domicílio de quem deva recebê-la.

§ 3° A notificação será dirigida ao endereço do confrontante constante do Registro de Imóveis, podendo ser dirigida ao próprio imóvel contíguo ou àquele fornecido pelo requerente; não sendo encontrado o confrontante ou estando em

lugar incerto e não sabido, tal fato será certificado pelo oficial encarregado da diligência, promovendo-se a notificação do confrontante mediante edital, com o mesmo prazo fixado no § 2°, publicado por duas vezes em jornal local de grande circulação.

§ 4° Presumir-se-á a anuência do confrontante que deixar de apresentar impugnação no prazo da notificação.

§ 5° Findo o prazo sem impugnação, o oficial averbará a retificação requerida; se houver impugnação fundamentada por parte de algum confrontante, o oficial intimará o requerente e o profissional que houver assinado a planta e o memorial a fim de que, no prazo de cinco dias, se manifestem sobre a impugnação.

§ 6° Havendo impugnação e se as partes não tiverem formalizado transação amigável para solucioná-la, o oficial remeterá o processo ao juiz competente, que decidirá de plano ou após instrução sumária, salvo se a controvérsia versar sobre o direito de propriedade de alguma das partes, hipótese em que remeterá o interessado para as vias ordinárias.

§ 7° Pelo mesmo procedimento previsto neste artigo poderão ser apurados os remanescentes de áreas parcialmente alienadas, caso em que serão considerados como confrontantes tão somente os confinantes das áreas remanescentes.

§ 8° As áreas públicas poderão ser demarcadas ou ter seus registros retificados pelo mesmo procedimento previsto neste artigo, desde que constem do registro ou sejam logradouros devidamente averbados.

§ 9° Independentemente de retificação, dois ou mais confrontantes poderão, por meio de escritura pública, alterar ou estabelecer as divisas entre si e, se houver transferência de área, com o recolhimento do devido imposto de transmissão e desde que preservadas, se rural o imóvel, a fração mínima de parcelamento e, quando urbano, a legislação urbanística.

§ 10. Entendem-se como confrontantes não só os proprietários dos imóveis contíguos mas, também, seus eventuais ocupantes.; o condomínio geral, de que tratam os arts. 1.314 e seguintes do Código Civil, será representado por qualquer dos condôminos e o condomínio edilício, de que tratam os arts. 1.331 e seguintes do Código Civil, será representado, conforme o caso, pelo síndico ou pela comissão de representantes.

§ 11. Independe de retificação:

I - a regularização fundiária de interesse social realizada em Zonas Especiais de Interesse Social, nos termos da Lei n° 10.257, de 10 de julho de 2001, promovida por Município ou pelo Distrito Federal, quando os lotes já estiverem cadastrados individualmente ou com lançamento fiscal há mais de vinte anos;

II - a adequação da descrição de imóvel rural às exigências dos arts. 176, §§ 3° e 4°, e 225, § 3°, desta Lei.

§ 12. Poderá o oficial realizar diligências no imóvel para a constatação de sua situação em face dos confrontantes e localização na quadra.

§ 13. Não havendo dúvida quanto à identificação do imóvel, o título anterior à retificação poderá ser levado a registro desde que requerido pelo adquirente, promovendo-se o registro em conformidade com a nova descrição.

§ 14. Verificado a qualquer tempo não serem verdadeiros os fatos constantes do memorial descritivo, responderão os requerentes e o profissional que o elaborou pelos prejuízos causados, independentemente das sanções disciplinares e penais.

§ 15. Não são devidos custas ou emolumentos notariais ou de registro decorrentes de regularização fundiária de interesse social a cargo da administração pública.

Art. 214. .....

§ 1° A nulidade será decretada depois de ouvidos os atingidos.

§ 2° Da decisão tomada no caso do § 1° caberá apelação ou agravo conforme o caso.

§ 3° Se o juiz entender que a superveniência de novos registros poderá causar danos de difícil reparação poderá determinar de

ofício, a qualquer momento, ainda que sem oitiva das partes, o bloqueio da matrícula do imóvel.

§ 4° Bloqueada a matrícula, o oficial não poderá mais nela praticar qualquer ato, salvo com autorização judicial, permitindo-se, todavia, aos interessados a prenotação de seus títulos, que ficarão com o prazo prorrogado até a solução do bloqueio.

§ 5° A nulidade não será decretada se atingir terceiro de boa-fé que já tiver preenchido as condições de usucapião do imóvel."

Alteração na Lei do FGTS

Art. 60. O *caput* do art. 9° da Lei n° 8.036, de 11 de maio de 1990, passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 9° As aplicações com recursos do FGTS poderão ser realizadas diretamente pela Caixa Econômica Federal e pelos demais órgãos integrantes do Sistema Financeiro da Habitação - SFH, exclusivamente segundo critérios fixados pelo Conselho Curador do FGTS, em operações que preencham os seguintes requisitos:" (NR)

Alterações na Lei de Locações

Art. 61. A Lei n° 8.245, de 18 de outubro de 1991, passa a vigorar com as seguintes alterações:

"Art. 32. .....

Parágrafo único. Nos contratos firmados a partir de 1° de outubro de 2001, o direito de preferência de que trata este artigo não alcançará também os casos de constituição da propriedade fiduciária e de perda da propriedade ou venda por quaisquer formas de realização de

garantia, inclusive mediante leilão extrajudicial, devendo essa condição constar expressamente em cláusula contratual específica, destacando-se das demais por sua apresentação gráfica." (NR)

"Art. 39. Salvo disposição contratual em contrário, qualquer das garantias se estende até a efetiva devolução do imóvel, mesmo nos casos de prorrogação legal. (NR)"

Alterações Na Lei De Protesto De Títulos E Documentos De Dívida

Art. 62. O art. 1° da Lei 9.492, de 10 de setembro de 1997, passa a vigorar acrescido do seguinte parágrafo único:

"Art. 1° .....

Parágrafo único. Para os efeitos desta lei, serão admitidos, além dos títulos ou documentos de dívida cujo protesto esteja previsto em lei, os títulos executivos extrajudiciais, os títulos ou documentos cuja dívida esteja sujeita a cobrança pelo procedimento sumário, inclusive quando emitidos sob forma de documento eletrônico ou decorrentes de processo de conversão eletrônica, efetuada pelo credor mediante autorização expressa do devedor." (NR)

Normas Complementares a esta Lei

Art. 63. Nas operações envolvendo recursos do Sistema Financeiro da Habitação e do Sistema Financeiro Imobiliário, relacionadas com a moradia, é vedado cobrar do

mutuário a elaboração de instrumento contratual particular, ainda que com força de escritura pública.

Art. 64. Na produção imobiliária, seja por incorporação ou parcelamento do solo, em áreas urbanas e de expansão urbana, não se aplicam os dispositivos da Lei nº 4.771, de 15 de setembro de 1965.

Art. 65. O Conselho Monetário Nacional e a Secretaria da Receita Federal, no âmbito das suas respectivas atribuições, expedirão as instruções que se fizerem necessárias à execução das disposições desta Lei.

Vigência

Art. 66. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Revogações

Art. 67. Ficam revogadas as Medidas Provisórias nºs 2.160-25, de 23 de agosto de 2001, 2.221, de 4 de setembro de 2001, e 2.223, de 4 de setembro de 2001, e os arts. 66 e 66-A da Lei nº 4.728, de 14 de julho de 1965.

Sala das Sessões, em de julho de 2004.

Relator

DEP. LAURA CARNEIRO

PLC Nº 47/2004
Em 08.07.2004

PS-GSE nº 922

Brasília, 8 de julho de 2004.

Senhor Secretário,

Encaminho a Vossa Excelência, a fim de ser submetido à consideração do Senado Federal, nos termos do art. 134 do Regimento Comum, o incluso Projeto de Lei nº 2.109, de 1999, da Câmara dos Deputados, que "Dispõe sobre a constituição de patrimônio de afetação nas incorporações imobiliárias de que trata a Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964", de acordo com o *caput* do art. 65 da Constituição Federal.

Atenciosamente,

Deputado GEDDEL VIEIRA LIMA
Primeiro-Secretário

A Sua Excelência o Senhor
Senador ROMEU TUMA
Primeiro-Secretário do Senado Federal
N E S T A

Ofício PL

SENADO FEDERAL
Fls. N.º 47/04
01

Dispõe sobre o patrimônio de afetação de incorporações imobiliárias, Letra de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Bancario, altera o Decreto-Lei n° 911, de 1° de outubro de 1969, as Leis n° 4.591, de 16 de dezembro de 1964, n° 4.728, de 14 de julho de 1965, e n° 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e dá outras providências.

O CONGRESSO NACIONAL decreta:

CAPÍTULO I
DO REGIME ESPECIAL TRIBUTÁRIO DO PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO

Art. 1° Fica instituído o regime especial de tributação aplicável às incorporações imobiliárias, em caráter opcional e irretratável enquanto perdurarem direitos de crédito ou obrigações do incorporador junto aos adquirentes dos imóveis que compõem a incorporação.

Art. 2° A opção pelo regime especial de tributação de que trata o art. 1° será efetivada quando atendidos os seguintes requisitos:

I - entrega do termo de opção ao regime especial de tributação na unidade competente da Secretaria da Receita Federal, conforme regulamentação a ser estabelecida; e

II - afetação do terreno e das acessões objeto da incorporação imobiliária, conforme disposto nos arts. 31A a 31E da Lei n° 4.591, de 16 de dezembro de 1964.

Art. 3° O terreno e as acessões objeto da incorporação imobiliária sujeitas ao regime especial de tributação, bem como os demais bens e direitos a ela vinculados, não responderão por dívidas tributárias da incorporadora

Art. 3° O terreno e as acessões objeto da incorporação imobiliária sujeitas ao regime especial de tributação, bem como os demais bens e direitos a ela vinculados, não responderão por dívidas tributárias da incorporadora relativas ao Imposto de Renda das Pessoas Jurídicas - IRPJ, à Contribuição Social sobre o Lucro Líquido - CSLL, à Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social - COFINS e à Contribuição para os Programas de Integração Social e de Formação do Patrimônio do Servidor Público - PIS/PASEP, exceto aquelas calculadas na forma do art. 4° sobre as receitas auferidas no âmbito da respectiva incorporação.

Parágrafo único. O patrimônio da incorporadora responderá pelas dívidas tributárias da incorporação afetada.

Art. 4° Para cada incorporação submetida ao regime especial de tributação, a incorporadora ficará sujeita ao pagamento equivalente a sete por cento da receita mensal recebida, o qual corresponderá ao pagamento mensal unificado dos seguintes impostos e contribuições:

I - Imposto de Renda das Pessoas Jurídicas - IRPJ;

II - Contribuição para os Programas de Integração Social e de Formação do Patrimônio do Servidor Público - PIS-PASEP;

III - Contribuição Social sobre o Lucro Líquido - CSLL; e

Documento : 23617 - 1

IV - Contribuição para Financiamento da Seguridade Social - COFINS.

§ 1° Para fins do disposto no *caput*, considera-se receita mensal a totalidade das receitas auferidas pela incorporadora na venda das unidades imobiliárias que compõem a incorporação, bem como as receitas financeiras e variações monetárias decorrentes desta operação.

§ 2° O pagamento dos tributos e contribuições na forma do disposto no *caput* somente poderá ser compensado, por espécie, com o montante devido pela incorporadora no mesmo período de apuração, até o limite desse montante.

§ 3° A parcela dos tributos, pagos na forma do *caput*, que não puderem ser compensados nos termos do § 2° será considerada definitiva, não gerando, em qualquer hipótese, direito a restituição ou ressarcimento, bem assim a compensação com o devido em relação a outros tributos da própria ou de outras incorporações ou pela incorporadora em outros períodos de apuração.

§ 4° A opção pelo regime especial de tributação obriga o contribuinte a fazer o recolhimento dos tributos, na forma do *caput*, a partir do mês da opção.

Art. 5° O pagamento unificado de impostos e contribuições efetuado na forma do art. 4° deverá ser feito até o décimo dia do mês subseqüente àquele em que houver sido auferida a receita.

Documento : 23617 - 1

Parágrafo único. Para fins do disposto no *caput*, a incorporadora deverá utilizar, no Documento de Arrecadação de Receitas Federais - DARF, o número específico de inscrição da incorporação no Cadastro Nacional das Pessoas Jurídicas - CNPJ e código de arrecadação próprio.

Art. 6° Os créditos tributários devidos pela incorporadora na forma do disposto no art. 4° não poderão ser objeto de parcelamento.

Art. 7° O incorporador fica obrigado a manter escrituração contábil segregada para cada incorporação submetida ao regime especial de tributação.

Art. 8° Para fins de repartição de receita tributária e do disposto no § 2° do art. 4°, o percentual de sete por cento de que trata o *caput* do art. 4° será considerado:

I - três por cento como COFINS;

II - zero vírgula sessenta e cinco por cento como Contribuição para o PIS/PASEP;

III - 2,2% (dois vírgula dois por cento) como IRPJ; e

IV - 1,15% (um vírgula quinze por cento) como CSLL.

Art. 9° Perde eficácia a deliberação pela continuação da obra a que se refere o § 1° do art. 31F da Lei n° 4.591, de 1964, bem como os efeitos do regime de afetação instituídos por esta Lei, caso não se verifique o pagamento

Documento : 23617 - 1

das obrigações tributárias, previdenciárias e trabalhistas, vinculadas ao respectivo patrimônio de afetação, cujos fatos geradores tenham ocorrido até a data da decretação da falência, ou insolvência do incorporador, as quais deverão ser pagas pelos adquirentes em até um ano daquela deliberação, ou até a data da concessão do habite-se, se esta ocorrer em prazo inferior.

Art. 10. O disposto no art. 76 da Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, não se aplica ao patrimônio de afetação de incorporações imobiliárias definido pela Lei nº 4.591, de 1964.

Art. 11. As contribuições para o PIS/PASEP e para a COFINS, devidas pelas pessoas jurídicas, inclusive por equiparação, de que trata o art. 31 da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, seguirão o mesmo regime de reconhecimento de receitas previsto na legislação do imposto de renda.

Documento : 23617 - 1

CAPÍTULO II
DA LETRA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO

Art. 12. Os bancos comerciais, os bancos múltiplos com carteira de crédito imobiliário, a Caixa Econômica Federal, as sociedades de crédito imobiliário, as associações de poupança e empréstimo, as companhias hipotecárias e demais espécies de instituições que, para as operações a que se refere este artigo, venham a ser expressamente autorizadas pelo Banco Central do Brasil, poderão emitir, independentemente de tradição efetiva, Letra de Crédito Imobiliário - LCI, lastreada por créditos imobiliários garantidos por hipoteca ou por alienação fiduciária de coisa imóvel, conferindo aos seus tomadores direito de crédito pelo valor nominal, juros e, se for o caso, atualização monetária nelas estipulados.

§ 1° A LCI será emitida sob a forma nominativa, podendo ser transferível mediante endosso em preto, e conterá:

I - o nome da instituição emitente e as assinaturas de seus representantes;

II - o número de ordem, o local e a data de emissão;

III - a denominação "Letra de Crédito Imobiliário";

IV - o valor nominal e a data de vencimento;

Documento : 23617 - 1

V - a forma, a periodicidade e o local de pagamento do principal, dos juros e, se for o caso, da atualização monetária;

VI - os juros, fixos ou flutuantes, que poderão ser renegociáveis, a critério das partes;

VII - a identificação dos créditos caucionados e seu valor;

VIII - o nome do titular; e

IX - cláusula à ordem, se endossável.

§ 2° A critério do credor, poderá ser dispensada a emissão de certificado, devendo a LCI sob a forma escritural ser registrada em sistemas de registro e liquidação financeira de títulos privados autorizados pelo Banco Central do Brasil.

Art. 13. A LCI poderá ser atualizada mensalmente por índice de preços, desde que emitida com prazo mínimo de trinta e seis meses.

Parágrafo único. É vedado o pagamento dos valores relativos à atualização monetária apropriados desde a emissão, quando ocorrer o resgate antecipado, total ou parcial, em prazo inferior ao estabelecido neste artigo, da LCI emitida com previsão de atualização mensal por índice de preços.

Art. 14. A LCI poderá contar com garantia fidejussória adicional de instituição financeira.

Documento : 23617 - 1

Art. 15. A LCI poderá ser garantida por um ou mais créditos imobiliários, mas a soma do principal das LCI emitidas não poderá exceder o valor total dos créditos imobiliários em poder da instituição emitente.

§ 1° A LCI não poderá ter prazo de vencimento superior ao prazo de quaisquer dos créditos imobiliários que lhe servem de lastro.

§ 2° O crédito imobiliário caucionado poderá ser substituído por outro crédito da mesma natureza por iniciativa do emitente da LCI, nos casos de liquidação ou vencimento antecipados do crédito, ou por solicitação justificada do credor da letra.

Art. 16. O endossante da LCI responderá pela veracidade do título, mas contra ele não será admitido direito de cobrança regressiva.

Art. 17. O Banco Central do Brasil poderá estabelecer o prazo mínimo e outras condições para emissão e resgate de LCI, observado o disposto no art. 13 desta Lei.

CAPÍTULO III
DA CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO

Art. 18. É instituída a Cédula de Crédito Imobiliário - CCI para representar créditos imobiliários.

§ 1° A CCI será emitida pelo credor do crédito imobiliário e poderá ser integral, quando representar a

Documento : 23617 - 1

totalidade do crédito, ou fracionária, quando representar parte dele, não podendo a soma das CCI fracionárias emitidas em relação a cada crédito exceder o valor total do crédito que elas representam.

§ 2° As CCI fracionárias poderão ser emitidas simultaneamente ou não, a qualquer momento antes do vencimento do crédito que elas representam.

§ 3° A CCI poderá ser emitida com ou sem garantia, real ou fidejussória, sob a forma escritural ou cartular.

§ 4° A emissão da CCI sob a forma escritural far-se-á mediante escritura pública ou instrumento particular, devendo esse instrumento permanecer custodiado em instituição financeira e registrado em sistemas de registro e liquidação financeira de títulos privados autorizados pelo Banco Central do Brasil.

§ 5° Sendo o crédito imobiliário garantido por direito real, a emissão da CCI será averbada no Registro de Imóveis da situação do imóvel, na respectiva matrícula, devendo dela constar, exclusivamente, o número, a série e a instituição custodiante.

§ 6° A averbação da emissão da CCI e o registro da garantia do crédito respectivo, quando solicitados simultaneamente, serão considerados como ato único para efeito de cobrança de emolumentos.

Documento : 23617 - 1

§ 7° A constrição judicial que recaia sobre crédito representado por CCI será efetuada nos registros da instituição custodiante ou mediante apreensão da respectiva cártula.

§ 8° O credor da CCI deverá ser imediatamente intimado de constrição judicial que recaia sobre a garantia real do crédito imobiliário representado por aquele título.

§ 9° No caso de CCI emitida sob a forma escritural, caberá à instituição custodiante identificar o credor, para o fim da intimação prevista no § 8°.

Art. 19. A CCI deverá conter:

I - a denominação "Cédula de Crédito Imobiliário", quando emitida cartularmente;

II - o nome, a qualificação e o endereço do credor e do devedor e, no caso de emissão escritural, também o do custodiante;

III - a identificação do imóvel objeto do crédito imobiliário, com a indicação da respectiva matrícula no Registro de Imóveis competente e do registro da constituição da garantia, se for o caso;

IV - a modalidade da garantia, se for o caso;

V - o número e a série da cédula;

VI - o valor do crédito que representa;

Documento : 23617 - 1

VII - a condição de integral ou fracionária e, nessa última hipótese, também a indicação da fração que representa;

VIII - o prazo, a data de vencimento, o valor da prestação total, nela incluída as parcelas de amortização e juros, as taxas, seguros e demais encargos contratuais de responsabilidade do devedor, a forma de reajuste e o valor das multas previstas contratualmente, com a indicação do local de pagamento;

IX - o local e a data da emissão;

X - a assinatura do credor, quando emitida cartularmente;

XI - a autenticação pelo Oficial do Registro de Imóveis competente, no caso de contar com garantia real; e,

XII - cláusula à ordem, se endossável.

Art. 20. A CCI é título executivo extrajudicial, exigível pelo valor apurado de acordo com as cláusulas e condições pactuadas no contrato que lhe deu origem.

Parágrafo único. O crédito representado pela CCI será exigível mediante ação de execução, ressalvadas as hipóteses em que a lei determine procedimento especial, judicial ou extrajudicial para satisfação do crédito e realização da garantia.

Documento : 23617 - 1

Art. 21. A emissão e a negociação de CCI independe de autorização do devedor do crédito imobiliário que ela representa.

Art. 22. A cessão do crédito representado por CCI poderá ser feita por meio de sistemas de registro e de liquidação financeira de títulos privados autorizados pelo Banco Central do Brasil.

§ 1° A cessão do crédito representado por CCI implica automática transmissão das respectivas garantias ao cessionário, sub-rogando-o em todos os direitos representados pela cédula, ficando o cessionário, no caso de contrato de alienação fiduciária, investido na propriedade fiduciária.

§ 2° A cessão de crédito garantido por direito real, quando representado por CCI emitida sob a forma escritural, está dispensada de averbação no Registro de Imóveis, aplicando-se, no que esta Lei não contrarie, o disposto nos arts. 286 e seguintes da Lei n° 10.406, de 10 de janeiro de 2002 - Código Civil Brasileiro.

Art. 23. A CCI, objeto de securitização nos termos da Lei n° 9.514, de 20 de novembro de 1997, será identificada no respectivo Termo de Securitização de Créditos, mediante indicação do seu valor, número, série e instituição custodiante, dispensada a enunciação das informações já constantes da Cédula ou do seu registro na instituição custodiante.

Documento : 23617 - 1

Parágrafo único. O regime fiduciário de que trata a Seção VI do Capítulo I da Lei nº 9.514, de 1997, no caso de emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários lastreados em créditos representados por CCI, será registrado na instituição custodiante, mencionando o patrimônio separado a que estão afetadas, não se aplicando o disposto no parágrafo único do art. 10 da mencionada Lei.

Art. 24. O resgate da dívida representada pela CCI prova-se com a declaração de quitação, emitida pelo credor, ou, na falta desta, por outros meios admitidos em direito.

Art. 25. É vedada a averbação da emissão de CCI com garantia real quando houver prenotação ou registro de qualquer outro ônus real sobre os direitos imobiliários respectivos, inclusive penhora ou averbação de qualquer mandado ou ação judicial.

CAPÍTULO IV
DA CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO

Art. 26. A Cédula de Crédito Bancário é título de crédito emitido, por pessoa física ou jurídica, em favor de instituição financeira ou de entidade a esta equiparada, representando promessa de pagamento em dinheiro, decorrente de operação de crédito, de qualquer modalidade.

§ 1º A instituição credora deve integrar o Sistema Financeiro Nacional, sendo admitida a emissão da Cédula de

Documento : 23617 - 1

Crédito Bancário em favor de instituição domiciliada no exterior, desde que a obrigação esteja sujeita exclusivamente à lei e ao foro brasileiros.

§ 2° A Cédula de Crédito Bancário em favor de instituição domiciliada no exterior poderá ser emitida em moeda estrangeira.

Art. 27. A Cédula de Crédito Bancário poderá ser emitida, com ou sem garantia, real ou fidejussória, cedularmente constituída.

Parágrafo único. A garantia constituída será especificada na Cédula de Crédito Bancário, observadas as disposições deste Capítulo e, no que não forem com elas conflitantes, as da legislação comum ou especial aplicável.

Art. 28. A Cédula de Crédito Bancário é título executivo extrajudicial e representa dívida em dinheiro, certa, líquida e exigível, seja pela soma nela indicada, seja pelo saldo devedor demonstrado em planilha de cálculo, ou nos extratos da conta corrente, elaborados conforme previsto no § 2°.

§ 1° Na Cédula de Crédito Bancário poderão ser pactuados:

I - os juros sobre a dívida, capitalizados ou não, os critérios de sua incidência e, se for o caso, a periodicidade de sua capitalização, bem como as despesas e os demais encargos decorrentes da obrigação;

Documento : 23617 - 1

II - os critérios de atualização monetária ou de variação cambial como permitido em lei;

III - os casos de ocorrência de mora e de incidência das multas e penalidades contratuais, bem como as hipóteses de vencimento antecipado da dívida;

IV - os critérios de apuração e de ressarcimento, pelo emitente ou por terceiro garantidor, das despesas de cobrança da dívida e dos honorários advocatícios, judiciais ou extrajudiciais, sendo que os honorários advocatícios extrajudiciais não poderão superar o limite de dez por cento do valor total devido;

V - quando for o caso, a modalidade de garantia da dívida, sua extensão e as hipóteses de substituição de tal garantia;

VI - as obrigações a serem cumpridas pelo credor;

VII - a obrigação do credor de emitir extratos da conta corrente ou planilhas de cálculo da dívida, ou de seu saldo devedor, de acordo com os critérios estabelecidos na própria Cédula de Crédito Bancário, observado o disposto no § 2°; e

VIII - outras condições de concessão do crédito, suas garantias ou liquidação, obrigações adicionais do emitente ou do terceiro garantidor da obrigação, desde que não contrariem as disposições desta Lei.

Documento : 23617 - 1

§ 2° Sempre que necessário, a apuração do valor exato da obrigação, ou de seu saldo devedor, representado pela Cédula de Crédito Bancário, será feita pelo credor, por meio de planilha de cálculo e, quando for o caso, de extrato emitido pela instituição financeira, em favor da qual a Cédula de Crédito Bancário foi originalmente emitida, documentos esses que integrarão a Cédula, observado que:

I - os cálculos realizados deverão evidenciar de modo claro, preciso e de fácil entendimento e compreensão, o valor principal da dívida, seus encargos e despesas contratuais devidos, a parcela de juros e os critérios de sua incidência, a parcela de atualização monetária ou cambial, a parcela correspondente a multas e demais penalidades contratuais, as despesas de cobrança e de honorários advocatícios devidos até a data do cálculo e, por fim, o valor total da dívida; e

II - a Cédula de Crédito Bancário representativa de dívida oriunda de contrato de abertura de crédito bancário em conta corrente será emitida pelo valor total do crédito posto à disposição do emitente, competindo ao credor, nos termos deste parágrafo, discriminar nos extratos da conta corrente ou nas planilhas de cálculo, que serão anexados à Cédula, as parcelas utilizadas do crédito aberto, os aumentos do limite do crédito inicialmente concedido, as eventuais amortizações

da dívida e a incidência dos encargos nos vários períodos de utilização do crédito aberto.

§ 3° O credor que, em ação judicial, cobrar o valor do crédito exeqüendo em desacordo com o expresso na Cédula de Crédito Bancário, fica obrigado a pagar ao devedor o dobro do cobrado a maior, que poderá ser compensado na própria ação, sem prejuízo da responsabilidade por perdas e danos.

Art. 29. A Cédula de Crédito Bancário deve conter os seguintes requisitos essenciais:

I - a denominação "Cédula de Crédito Bancário";

II - a promessa do emitente de pagar a dívida em dinheiro, certa, líquida e exigível no seu vencimento ou, no caso de dívida oriunda de contrato de abertura de crédito bancário, a promessa do emitente de pagar a dívida em dinheiro, certa, líquida e exigível correspondente ao crédito utilizado;

III - a data e o lugar do pagamento da dívida e, no caso de pagamento parcelado, as datas e os valores de cada prestação, ou os critérios para essa determinação;

IV - o nome da instituição credora, podendo conter cláusula à ordem;

V - a data e o lugar de sua emissão; e

VI - a assinatura do emitente e, se for o caso, do terceiro garantidor da obrigação, ou de seus respectivos mandatários.

Documento : 23617 - 1

§ 1° A Cédula de Crédito Bancario será transferível mediante endosso em preto, ao qual se aplicarão, no que couberem, as normas do direito cambiário, caso em que o endossatário, mesmo não sendo instituição financeira ou entidade a ela equiparada, poderá exercer todos os direitos por ela conferidos, inclusive cobrar os juros e demais encargos na forma pactuada na Cédula.

§ 2° A Cédula de Crédito Bancário será emitida por escrito, em tantas vias quantas forem as partes que nela intervierem, assinadas pelo emitente e pelo terceiro garantidor, se houver, ou por seus respectivos mandatários, devendo cada parte receber uma via.

§ 3° Somente a via do credor será negociável, devendo constar nas demais vias a expressão "não negociável".

§ 4° A Cédula de Crédito Bancário pode ser aditada, retificada e ratificada mediante documento escrito, datado, com os requisitos previstos no *caput*, passando esse documento a integrar a Cédula para todos os fins.

Art. 30. A constituição de garantia da obrigação representada pela Cédula de Crédito Bancário é disciplinada por esta Lei, sendo aplicáveis as disposições da legislação comum ou especial que não forem com ela conflitantes.

Art. 31. A garantia da Cédula de Crédito Bancário poderá ser fidejussória ou real, neste último caso constituída por bem patrimonial de qualquer espécie,

Documento : 23617 - 1

disponível e alienável, móvel ou imóvel, material ou imaterial, presente ou futuro, fungível ou infungível, consumível ou não, cuja titularidade pertença ao próprio emitente ou a terceiro garantidor da obrigação principal.

Art. 32. A constituição da garantia poderá ser feita na própria Cédula de Crédito Bancário ou em documento separado, neste caso fazendo-se, na Cédula, menção a tal circunstância.

Art. 33. O bem constitutivo da garantia deverá ser descrito e individualizado de modo que permita sua fácil identificação.

Parágrafo único. A descrição e individualização do bem constitutivo da garantia poderá ser substituída pela remissão a documento ou certidão expedida por entidade competente, que integrará a Cédula de Crédito Bancário para todos os fins.

Art. 34. A garantia da obrigação abrangerá, além do bem principal constitutivo da garantia, todos os seus acessórios, benfeitorias de qualquer espécie, valorizações a qualquer título, frutos e qualquer bem vinculado ao bem principal por acessão física, intelectual, industrial ou natural.

§ 1° O credor poderá averbar, no órgão competente para o registro do bem constitutivo da garantia, a existência de qualquer outro bem por ela abrangido.

Documento : 23617 - 1

§ 2° Até a efetiva liquidação da obrigação garantida, os bens abrangidos pela garantia não poderão, sem prévia autorização escrita do credor, ser alterados, retirados, deslocados ou destruídos, nem poderão ter sua destinação modificada, exceto quando a garantia for constituída por semoventes ou por veículos, automotores ou não, e a remoção ou o deslocamento desses bens for inerente à atividade do emitente da Cédula de Crédito Bancário, ou do terceiro prestador da garantia.

Art. 35. Os bens constitutivos de garantia pignoratícia ou objeto de alienação fiduciária poderão, a critério do credor, permanecer sob a posse direta do emitente ou do terceiro prestador da garantia, nos termos da cláusula de constituto possessório, caso em que as partes deverão especificar o local em que o bem será guardado e conservado até a efetiva liquidação da obrigação garantida.

§ 1° O emitente e, se for o caso, o terceiro prestador da garantia responderão solidariamente pela guarda e conservação do bem constitutivo da garantia.

§ 2° Quando a garantia for prestada por pessoa jurídica, esta indicará representantes para responder nos termos do § 1°.

Art. 36. O credor poderá exigir que o bem constitutivo da garantia seja coberto por seguro até a efetiva liquidação da obrigação garantida, em que o credor

Documento : 23617 - 1

será indicado como exclusivo beneficiário da apólice securitária e estará autorizado a receber a indenização para liquidar ou amortizar a obrigação garantida.

Art. 37. Se o bem constitutivo da garantia for desapropriado, ou se for danificado ou perecer por fato imputável a terceiro, o credor sub-rogar-se-á no direito à indenização devida pelo expropriante ou pelo terceiro causador do dano, até o montante necessário para liquidar ou amortizar a obrigação garantida.

Art. 38. Nos casos previstos nos arts. 36 e 37 desta Lei, facultar-se-á ao credor exigir a substituição da garantia, ou o seu reforço, renunciando ao direito à percepção do valor relativo à indenização.

Art. 39. O credor poderá exigir a substituição ou o reforço da garantia, em caso de perda, deterioração ou diminuição de seu valor.

Parágrafo único. O credor notificará por escrito o emitente e, se for o caso, o terceiro garantidor, para que substituam ou reforcem a garantia no prazo de quinze dias, sob pena de vencimento antecipado da dívida garantida.

Art. 40. Nas operações de crédito rotativo, o limite de crédito concedido será recomposto, automaticamente e durante o prazo de vigência da Cédula de Crédito Bancário, sempre que o devedor, não estando em mora ou inadimplente, amortizar ou liquidar a dívida.

Documento : 23617 - 1

Art. 41. A Cédula de Crédito Bancário poderá ser protestada por indicação, desde que o credor apresente declaração de posse da sua única via negociável, inclusive no caso de protesto parcial.

Art. 42. A validade e eficácia da Cédula de Crédito Bancário não dependem de registro, mas as garantias reais, por ela constituidas, ficam sujeitas, para valer contra terceiros, aos registros ou averbações previstos na legislação aplicável, com as alterações introduzidas por esta Lei.

Art. 43. As instituições financeiras, nas condições estabelecidas pelo Conselho Monetário Nacional, podem emitir título representativo das Cédulas de Crédito Bancário por elas mantidas em depósito, do qual constarão:

I - o local e a data da emissão;

II - o nome e a qualificação do depositante das Cédulas de Crédito Bancário;

III - a denominação "Certificado de Cédulas de Crédito Bancário";

IV - a especificação das cédulas depositadas, o nome dos seus emitentes, e o valor, o lugar e a data do pagamento do crédito por elas incorporado;

V - o nome da instituição emitente;

VI - a declaração de que a instituição financeira, na qualidade e com as responsabilidades de depositária e

Documento : 23617 - 1

mandatária do titular do certificado, promoverá a cobrança das Cédulas de Crédito Bancário, e de que as cédulas depositadas, assim como o produto da cobrança do seu principal e encargos, somente serão entregues ao titular do certificado, contra apresentação deste;

VII - o lugar da entrega do objeto do depósito; e

VIII - a remuneração devida à instituição financeira pelo depósito das cédulas objeto da emissão do certificado, se convencionada.

§ 1° A instituição financeira responde pela origem e autenticidade das Cédulas de Crédito Bancário depositadas.

§ 2° Emitido o certificado, as Cédulas de Crédito Bancário e as importâncias recebidas pela instituição financeira a título de pagamento do principal e de encargos não poderão ser objeto de penhora, arresto, seqüestro, busca e apreensão, ou qualquer outro embaraço que impeça a sua entrega ao titular do certificado, mas este poderá ser objeto de penhora, ou de qualquer medida cautelar por obrigação do seu titular.

§ 3° O certificado poderá ser emitido sob a forma escritural, sendo regido, no que for aplicável, pelo contido nos arts. 34 e 35 da Lei n° 6.404, de 15 de dezembro de 1976.

§ 4° O certificado poderá ser transferido mediante endosso ou termo de transferência, se escritural, devendo, em qualquer caso, a transferência ser datada e assinada pelo seu

Documento : 23617 - 1

titular ou mandatário com poderes especiais e averbada junto à instituição financeira emitente, no prazo máximo de dois dias.

§ 5° As despesas e os encargos decorrentes da transferência e averbação do certificado serão suportados pelo endossatário ou cessionário, salvo convenção em contrário.

Art. 44. Aplica-se às Cédulas de Crédito Bancário, no que não contrariar o disposto nesta Lei, a legislação cambial, dispensado o protesto para garantir o direito de cobrança contra endossantes, seus avalistas e terceiros garantidores.

Art. 45. Os títulos de crédito e direitos creditórios, representados sob a forma escritural ou física, que tenham sido objeto de desconto, poderão ser admitidos a redesconto junto ao Banco Central do Brasil, observando-se as normas e instruções baixadas pelo Conselho Monetário Nacional.

§ 1° Os títulos de crédito e os direitos creditórios de que trata o *caput* considerar-se-ão transferidos, para fins de redesconto, à propriedade do Banco Central do Brasil, desde que inscritos em termo de tradição eletrônico constante do Sistema de Informações do Banco Central - SISBACEN, ou, ainda, no termo de tradição previsto no § 1° do art. 5° do Decreto n° 21.499, de 9 de junho de

Documento : 23617 - 1

1932, com a redação dada pelo art. 1° do Decreto n° 21.928, de 10 de outubro de 1932.

§ 2° Entendem-se inscritos nos termos de tradição referidos no § 1° os títulos de crédito e direitos creditórios neles relacionados e descritos, observando-se os requisitos, os critérios e as formas estabelecidas pelo Conselho Monetário Nacional.

§ 3° A inscrição produzirá os mesmos efeitos jurídicos do endosso, somente se aperfeiçoando com o recebimento, pela instituição financeira proponente do redesconto, de mensagem de aceitação do Banco Central do Brasil, ou, não sendo eletrônico o termo de tradição, após a assinatura das partes.

§ 4° Os títulos de crédito e documentos representativos de direitos creditórios, inscritos nos termos de tradição, poderão, a critério do Banco Central do Brasil, permanecer na posse direta da instituição financeira beneficiária do redesconto, que os guardará e conservará em depósito, devendo proceder, como comissária del credere, à sua cobrança judicial ou extrajudicial.

CAPÍTULO V
DOS CONTRATOS DE FINANCIAMENTO DE IMÓVEIS

Art. 46. Nos contratos de comercialização de imóveis, de financiamento imobiliário em geral e nos de

Documento : 23617 - 1

arrendamento mercantil de imóveis, bem como nos títulos e valores mobiliários por eles originados, com prazo mínimo de trinta e seis meses, é admitida estipulação de cláusula de reajuste, com periodicidade mensal, por índices de preços setoriais ou gerais ou pelo índice de remuneração básica dos depósitos de poupança.

§ 1° É vedado o pagamento dos valores relativos à atualização monetária apropriados nos títulos e valores mobiliários, quando ocorrer o resgate antecipado, total ou parcial, em prazo inferior ao estabelecido no *caput*.

§ 2° Os títulos e valores mobiliários a que se refere o *caput* serão cancelados pelo emitente na hipótese de resgate antecipado em que o prazo a decorrer for inferior a trinta e seis meses.

§ 3° Não se aplica o disposto no § 1°, no caso de quitação ou vencimento antecipados dos créditos imobiliários que lastreiem ou tenham originado a emissão dos títulos e valores mobiliários a que se refere o *caput*.

Art. 47. São nulos de pleno direito quaisquer expedientes que, de forma direta ou indireta, resultem em efeitos equivalentes à redução do prazo mínimo de que trata o *caput* do art. 46.

Parágrafo único. O Conselho Monetário Nacional poderá disciplinar o disposto neste artigo.

Documento : 23617 - 1

Art. 48. Fica vedada a celebração de contratos com cláusula de equivalência salarial ou de comprometimento de renda, bem como a inclusão de cláusulas desta espécie em contratos já firmados, mantidas, para os contratos firmados até a data de entrada em vigor da Medida Provisória n° 2.223, de 4 de setembro de 2001, as disposições anteriormente vigentes.

Art. 49. No caso do não-pagamento tempestivo, pelo devedor, dos tributos e das taxas condominiais incidentes sobre o imóvel objeto do crédito imobiliário respectivo, bem como das parcelas mensais incontroversas de encargos estabelecidos no respectivo contrato e de quaisquer outros encargos que a lei imponha ao proprietário ou ao ocupante de imóvel, poderá o juiz, a requerimento do credor, determinar a cassação de medida liminar, de medida cautelar ou de antecipação dos efeitos da tutela que tenha interferido na eficácia de cláusulas do contrato de crédito imobiliário correspondente ou suspendido encargos dele decorrentes.

Art. 50. Nas ações judiciais que tenham por objeto obrigação decorrente de empréstimo, financiamento ou alienação imobiliários, o autor deverá discriminar na petição inicial, dentre as obrigações contratuais, aquelas que pretende controverter, quantificando o valor incontroverso, sob pena de inépcia.

Documento : 23617 - 1

§ 1° O valor incontroverso deverá continuar sendo pago no tempo e modo contratados.

§ 2° A exigibilidade do valor controvertido poderá ser suspensa mediante deposito do montante correspondente, no tempo e modo contratados.

§ 3° Em havendo concordância do réu, o autor poderá efetuar o depósito de que trata o § 2° deste artigo, com remuneração e atualização nas mesmas condições aplicadas ao contrato:

I - na própria instituição financeira credora, oficial ou não; ou

II - em instituição financeira indicada pelo credor, oficial ou não, desde que estes tenham pactuado nesse sentido.

§ 4° O juiz poderá dispensar o depósito de que trata o § 2° em caso de relevante razão de direito e risco de dano irreparável ao autor, por decisão fundamentada na qual serão detalhadas as razões jurídicas e fáticas da ilegitimidade da cobrança no caso concreto.

§ 5° É vedada a suspensão liminar da exigibilidade da obrigação principal sob a alegação de compensação com valores pagos a maior, sem o depósito do valor integral desta.

Art. 51. Sem prejuízo das disposições do Código Civil, as obrigações em geral também poderão ser garantidas,

Documento : 23617 - 1

inclusive por terceiros, por cessão fiduciária de direitos creditórios decorrentes de contratos de alienação de imóveis, por caução de direitos creditórios ou aquisitivos decorrentes de contratos de venda ou promessa de venda de imóveis e por alienação fiduciária de coisa imóvel.

Art. 52. Uma vez protocolizados todos os documentos necessários à averbação ou ao registro dos atos e dos títulos a que se referem esta Lei e a Lei nº 9.514, de 1997, o oficial de Registro de Imóveis procederá ao registro ou à averbação, dentro do prazo de quinze dias.

CAPÍTULO VI
DISPOSIÇÕES FINAIS
ALTERAÇÕES DA LEI DE INCORPORAÇÕES

Art. 53. O Título II da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, passa a vigorar acrescido dos seguintes Capítulo e artigos:

"CAPITULO I-A.

DO PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO

Art. 31A. A critério do incorporador, a incorporação poderá ser submetida ao regime da afetação, pelo qual o terreno e as acessões objeto de incorporação imobiliária, bem como os demais bens e direitos a ela vinculados, manter-se-ão

Documento : 23617 - 1

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

§ 1° O patrimônio de afetação não se comunica com os demais bens, direitos e obrigações do patrimônio geral do incorporador ou de outros patrimônios de afetação por ele constituídos e só responde por dívidas e obrigações vinculadas à incorporação respectiva.

§ 2° O incorporador responde pelos prejuízos que causar ao patrimônio de afetação.

§ 3° Os bens e direitos integrantes do patrimônio de afetação somente poderão ser objeto de garantia real em operação de crédito cujo produto seja integralmente destinado à consecução da edificação correspondente e à entrega das unidades imobiliárias aos respectivos adquirentes.

§ 4° No caso de cessão, plena ou fiduciária, de direitos creditórios oriundos da comercialização das unidades imobiliárias componentes da incorporação, o produto da cessão também passará a integrar o patrimônio de afetação, observado o disposto no § 6°.

Documento : 23617 - 1

§ 5° As quotas de construção correspondentes a acessões vinculadas a frações ideais serão pagas pelo incorporador até que a responsabilidade pela sua construção tenha sido assumida por terceiros, nos termos da parte final do § 6° do art. 35.

§ 6° Os recursos financeiros integrantes do patrimônio de afetação serão utilizados para pagamento ou reembolso das despesas inerentes à incorporação.

§ 7° O reembolso do preço de aquisição do terreno somente poderá ser feito quando da alienação das unidades autônomas, na proporção das respectivas frações ideais, considerando-se tão-somente os valores efetivamente recebidos pela alienação.

§ 8° Excluem-se do patrimônio de afetação:

I - os recursos financeiros que excederem a importância necessária à conclusão da obra (art. 44), considerando-se os valores a receber até sua conclusão e, bem assim, os recursos necessários à quitação de financiamento para a construção, se houver; e

Documento : 23617 - 1

II - o valor referente ao preço de alienação da fração ideal de terreno de cada unidade vendida, no caso de incorporação em que a construção seja contratada sob o regime por empreitada (art. 55) ou por administração (art. 58).

§ 9° No caso de conjuntos de edificações de que trata o art. 8°, poderão ser constituídos patrimônios de afetação separados, tantos quantos forem os:

I - subconjuntos de casas para as quais esteja prevista a mesma data de conclusão (art. 8°, alínea "a"); e

II - edifícios de dois ou mais pavimentos (art. 8°, alínea "b").

§ 10. A constituição de patrimônios de afetação separados de que trata o § 9° deverá estar declarada no memorial de incorporação.

§ 11. Nas incorporações objeto de financiamento, a comercialização das unidades deverá contar com a anuência da instituição financiadora ou deverá ser a ela cientificada, conforme vier a ser estabelecido no contrato de financiamento.

Documento : 23617 - 1

§ 12. A contratação de financiamento e constituição de garantias, inclusive mediante transmissão, para o credor, da propriedade fiduciária sobre as unidades imobiliárias integrantes da incorporação, bem como a cessão, plena ou fiduciária, de direitos creditórios decorrentes da comercialização dessas unidades, não implicam a transferência para o credor de nenhuma das obrigações ou responsabilidades do cedente, do incorporador ou do construtor, permanecendo estes como únicos responsáveis pelas obrigações e pelos deveres que lhes são imputáveis.

Art. 31B. Considera-se constituído o patrimônio de afetação mediante averbação, a qualquer tempo, no Registro de Imóveis, de termo firmado pelo incorporador e, quando for o caso, também pelos titulares de direitos reais de aquisição sobre o terreno.

Parágrafo único. A averbação não será obstada pela existência de ônus reais que tenham sido constituídos sobre o imóvel objeto da incorporação para garantia do pagamento do preço de sua aquisição ou do cumprimento de obrigação de construir o empreendimento.

Documento : 23617 - 1

Art. 31C. A Comissão de Representantes e a instituição financiadora da construção poderão nomear, às suas expensas, pessoa física ou jurídica para fiscalizar e acompanhar o patrimônio de afetação.

§ 1° A nomeação a que se refere o *caput* não transfere para o nomeante qualquer responsabilidade pela qualidade da obra, pelo prazo de entrega do imóvel ou por qualquer outra obrigação decorrente da responsabilidade do incorporador ou do construtor, seja legal ou a oriunda dos contratos de alienação das unidades imobiliárias, de construção e de outros contratos eventualmente vinculados à incorporação.

§ 2° A pessoa que, em decorrência do exercício da fiscalização de que trata o *caput* deste artigo, obtiver acesso às informações comerciais, tributárias e de qualquer outra natureza referentes ao patrimônio afetado responderá pela falta de zelo, dedicação e sigilo destas informações.

§ 3° A pessoa nomeada pela instituição financiadora deverá fornecer cópia de seu relatório ou parecer à Comissão de Representantes, a requerimento desta, não constituindo esse

Documento : 23617 - 1

fornecimento quebra de sigilo de que trata o § 2° deste artigo.

Art. 31D. Incumbe ao incorporador:

I - promover todos os atos necessários à boa administração e à preservação do patrimônio de afetação, inclusive mediante adoção de medidas judiciais;

II - manter apartados os bens e direitos objeto de cada incorporação;

III - diligenciar a captação dos recursos necessários à incorporação e aplicá-los na forma prevista nesta Lei, cuidando de preservar os recursos necessários à conclusão da obra;

IV - entregar à Comissão de Representantes, no mínimo a cada três meses, demonstrativo do estado da obra e de sua correspondência com o prazo pactuado ou com os recursos financeiros que integrem o patrimônio de afetação recebidos no período, firmados por profissionais habilitados, ressalvadas eventuais modificações sugeridas pelo incorporador e aprovadas pela Comissão de Representantes;

V - manter e movimentar os recursos financeiros do patrimônio de afetação em conta de depósito aberta especificamente para tal fim;

Documento : 23617 - 1

VI - entregar à Comissão de Representantes balancetes coincidentes com o trimestre civil, relativos a cada patrimônio de afetação;

VII - assegurar à pessoa nomeada nos termos do art. 31C, o livre acesso à obra, bem como aos livros, contratos, movimentação da conta de depósito exclusiva referida no inciso V deste artigo e quaisquer outros documentos relativos ao patrimônio de afetação; e

VIII - manter escrituração contábil completa, ainda que esteja desobrigado pela legislação tributária.

Art. 31E. O patrimônio de afetação extinguir-se-á pela:

I - averbação da construção, registro dos títulos de domínio ou de direito de aquisição em nome dos respectivos adquirentes e, quando for o caso, extinção das obrigações do incorporador perante a instituição financiadora do empreendimento;

II - revogação em razão de denúncia da incorporação, depois de restituídas aos adquirentes as quantias por eles pagas (art. 36), ou de outras hipóteses previstas em lei; e

Documento : 23617 - 1

III - liquidação deliberada pela assembléia geral nos termos do art. 31-F, § 1°.

Art. 31F. Os efeitos da decretação da falência ou da insolvência civil do incorporador não atingem os patrimônios de afetação constituídos, não integrando a massa concursal o terreno, as acessões e demais bens, direitos creditórios, obrigações e encargos objeto da incorporação.

§ 1° Nos sessenta dias que se seguirem à decretação da falência ou da insolvência civil do incorporador, o condomínio dos adquirentes, por convocação da sua Comissão de Representantes ou, na sua falta, de um sexto dos titulares de frações ideais, ou, ainda, por determinação do juiz prolator da decisão, realizará assembléia geral, na qual, por maioria simples, ratificará o mandato da Comissão de Representantes ou elegerá novos membros, e, em primeira convocação, por dois terços dos votos dos adquirentes ou, em segunda convocação, pela maioria absoluta desses votos, instituirá o condomínio da construção, por instrumento público ou particular, e deliberará sobre os termos da continuação da obra ou da liquidação do patrimônio de afetação (art. 43,

Documento : 23617 - 1

inciso III); havendo financiamento para construção, a convocação poderá ser feita pela instituição financiadora.

§ 2° O disposto no § 1° aplica-se também à hipótese de paralisação das obras prevista no art. 43, inciso VI.

§ 3° Na hipótese de que trata os §§ 1° e 2°, a Comissão de Representantes ficará investida de mandato irrevogável para firmar com os adquirentes das unidades autônomas o contrato definitivo a que estiverem obrigados o incorporador, o titular do domínio e o titular dos direitos aquisitivos do imóvel objeto da incorporação em decorrência de contratos preliminares.

§ 4° O mandato a que se refere o § 3° será válido mesmo depois de concluída a obra.

§ 5° O mandato outorgado à Comissão de Representantes confere poderes para transmitir domínio, direito, posse e ação, manifestar a responsabilidade do alienante pela evicção e imitir os adquirentes na posse das unidades respectivas.

§ 6° Os contratos definitivos serão celebrados mesmo com os adquirentes que tenham obrigações a cumprir perante o incorporador ou a

Documento : 23617 - 1

instituição financiadora, desde que comprovadamente adimplentes, situação em que a outorga do contrato fica condicionada à constituição de garantia real sobre o imóvel, para assegurar o pagamento do débito remanescente.

§ 7° Ainda na hipótese dos §§ 1° e 2°, a Comissão de Representantes ficará investida de mandato irrevogável para, em nome dos adquirentes, e em cumprimento da decisão da assembléia geral que deliberar pela liquidação do patrimônio de afetação, efetivar a alienação do terreno e das acessões, transmitindo posse, direito, domínio e ação, manifestar a responsabilidade pela evicção, imitir os futuros adquirentes na posse do terreno e das acessões.

§ 8° Na hipótese do § 7°, será firmado o respectivo contrato de venda, promessa de venda ou outra modalidade de contrato compatível com os direitos objeto da transmissão.

§ 9° A Comissão de Representantes cumprirá o mandato nos termos e nos limites estabelecidos pela deliberação da assembléia geral e prestará contas aos adquirentes, entregando-lhes o produto líquido da alienação, no prazo de cinco

Documento : 23617 - 1

dias da data em que tiver recebido o preço ou cada parcela do preço.

§ 10. Os valores pertencentes aos adquirentes não localizados deverão ser depositados em Juízo pela Comissão de Representantes.

§ 11. Caso decidam pela continuação da obra, os adquirentes ficarão automaticamente sub-rogados nos direitos, nas obrigações e nos encargos relativos à incorporação, inclusive aqueles relativos ao contrato de financiamento da obra, se houver.

§ 12. Para os efeitos do § 11 deste artigo, cada adquirente responderá individualmente pelo saldo porventura existente entre as receitas do empreendimento e o custo da conclusão da incorporação na proporção dos coeficientes de construção atribuíveis às respectivas unidades, se outro critério de rateio não for deliberado em assembléia geral por dois terços dos votos dos adquirentes, observado o seguinte:

I - os saldos dos preços das frações ideais e acessões integrantes da incorporação que não tenham sido pagos ao incorporador até a data da decretação da falência ou da insolvência civil passarão a ser pagos à Comissão de Representantes,

Documento : 23617 - 1

permanecendo o somatório desses recursos submetido à afetação, nos termos do art. 31A, até o limite necessário à conclusão da incorporação;

II - para cumprimento do seu encargo de administradora da incorporação, a Comissão de Representantes fica investida de mandato legal, em caráter irrevogável, para, em nome do incorporador ou do condomínio de construção, conforme o caso, receber as parcelas do saldo do preço e dar quitação, bem como promover as medidas extrajudiciais ou judiciais necessárias a esse recebimento, praticando todos os atos relativos ao leilão de que trata o art. 63 ou os atos relativos à consolidação da propriedade e ao leilão de que tratam os arts. 26 e 27 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, devendo realizar a garantia e aplicar na incorporação todo o produto do recebimento do saldo do preço e do leilão;

III - consideram-se receitas do empreendimento os valores das parcelas a receber, vincendas e vencidas e ainda não pagas, de cada adquirente, correspondentes ao preço de aquisição das respectivas unidades ou do preço de custeio de construção, bem como os recursos disponíveis afetados; e

Documento : 23617 - 1

IV - compreendem-se no custo de conclusão da incorporação todo o custeio da construção do edifício, e a averbação da construção das edificações para efeito de individualização e discriminação das unidades, nos termos do art. 44.

§ 13. Havendo saldo positivo entre as receitas da incorporação e o custo da conclusão da incorporação, o valor correspondente a esse saldo deverá ser entregue à massa falida pela Comissão de Representantes.

§ 14. Para assegurar as medidas necessárias ao prosseguimento das obras ou à liquidação do patrimônio de afetação, a Comissão de Representantes, no prazo de sessenta dias, a contar da data de realização da assembléia geral de que trata o § 1°, promoverá, em leilão público, com observância dos critérios estabelecidos pelo art. 63, a venda das frações ideais e respectivas acessões que, até a data da decretação da falência ou insolvência não tiverem sido alienadas pelo incorporador.

§ 15. Na hipótese de que trata o § 14, o arrematante ficará sub-rogado, na proporção atribuível à fração e acessões adquiridas, nos direitos e nas obrigações relativas ao

Documento : 23617 - 1

empreendimento, inclusive nas obrigações de eventual financiamento, e, em se tratando da hipótese do art. 39 desta Lei, nas obrigações perante o proprietário do terreno.

§ 16. Dos documentos para anúncio da venda de que trata o § 14 e, bem assim, o inciso III do art. 43, constarão o valor das acessões não pagas pelo incorporador (art. 35, § 6°), e o preço da fração ideal do terreno e das acessões (arts. 40 e 41).

§ 17. No processo de venda de que trata o § 14, serão asseguradas, sucessivamente, em igualdade de condições com terceiros:

I - ao proprietário do terreno, nas hipóteses em que este seja pessoa distinta da pessoa do incorporador, a preferência para aquisição das acessões vinculadas à fração objeto da venda, a ser exercida nas vinte e quatro horas seguintes à data designada para a venda; e

II - ao condomínio, caso não exercida a preferência de que trata o inciso I, ou caso não haja licitantes, a preferência para aquisição da fração ideal e acessões, desde que deliberada em assembléia geral, pelo voto da maioria simples dos adquirentes presentes, e exercida no prazo de

Documento : 23617 - 1

quarenta e oito horas a contar da data designada para a venda.

§ 18. Realizada a venda prevista no § 14, incumbirá à Comissão de Representantes, sucessivamente, nos cinco dias que se seguirem ao recebimento do preço:

I - pagar as obrigações trabalhistas, previdenciárias e tributárias, vinculadas ao respectivo patrimônio de afetação, observada a ordem de preferência prevista na legislação, em especial o disposto no art. 186 do Código Tributário Nacional;

II - reembolsar aos adquirentes as quantias que tenham adiantado, com recursos próprios, para pagamento das obrigações referidas no inciso I;

III - reembolsar à instituição financiadora a quantia que esta tiver entregue para a construção, salvo se outra forma for convencionada entre as partes interessadas;

IV - entregar ao condomínio o valor que este tiver desembolsado para construção das acessões de responsabilidade do incorporador (§ 6° do art. 35 e § 5° do art. 31A), na proporção do valor obtido na venda;

Documento : 23617 - 1

V - entregar ao proprietário do terreno, nas hipóteses em que este seja pessoa distinta da pessoa do incorporador, o valor apurado na venda, em proporção ao valor atribuído à fração ideal; e

VI - entregar à massa falida o saldo que porventura remanescer.

§ 19. O incorporador deve assegurar à pessoa nomeada nos termos do art. 31-C, o acesso a todas as informações necessárias à verificação do montante das obrigações referidas no § 12, inciso I, do art. 31-F vinculadas ao respectivo patrimônio de afetação.

§ 20. Ficam excluídas da responsabilidade dos adquirentes as obrigações relativas, de maneira direta ou indireta, ao imposto de renda e à contribuição social sobre o lucro, devidas pela pessoa jurídica do incorporador, inclusive por equiparação, bem como as obrigações oriundas de outras atividades do incorporador não relacionadas diretamente com as incorporações objeto de afetação." (NR)

Art. 54. A Lei nº 4.591, de 1964, passa a vigorar com as seguintes alterações:

"Art. 32 .....

.....

Documento : 23617 - 1

§ 2° Os contratos de compra e venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de unidades autônomas são irretratáveis e, uma vez registrados, conferem direito real oponível a terceiros, atribuindo direito a adjudicação compulsória perante o incorporador ou a quem o suceder, inclusive na hipótese de insolvência posterior ao término da obra.

....."(NR)

"Art. 43 .....

.....

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

Documento : 23617 - 1

reposição dos aportes efetivados pelos adquirentes, reajustada na forma da lei e de acordo com os critérios do contrato celebrado com o incorporador, os adquirentes serão credores privilegiados pelos valores da diferença não reembolsada, respondendo subsidiariamente os bens pessoais do incorporador." (NR)

"Art. 50. Será designada no contrato de construção ou eleita em assembléia geral uma Comissão de Representantes composta de três membros, pelo menos, escolhidos entre os adquirentes, para representá-los perante o construtor ou, no caso do art. 43, ao incorporador, em tudo o que interessar ao bom andamento da incorporação, e, em especial, perante terceiros, para praticar os atos resultantes da aplicação dos arts. 31A a 31F.

.....

§ 2° A assembléia geral poderá, pela maioria absoluta dos votos dos adquirentes, alterar a composição da Comissão de Representantes e revogar qualquer de suas decisões, ressalvados os direitos de terceiros quanto aos efeitos já produzidos.

....." (NR)

Documento : 23617 - 1

Alterações de Leis sobre Alienação Fiduciária

Art. 55. A Seção XIV da Lei n° 4.728, de 14 de julho de 1965, passa a vigorar com a seguinte redação:

"Seção XIV

Alienação Fiduciária em Garantia no Âmbito do Mercado Financeiro e de Capitais

Art. 66B. O contrato de alienação fiduciária celebrado no âmbito do mercado financeiro e de capitais, bem como em garantia de créditos fiscais e previdenciários, deverá conter, além dos requisitos definidos na Lei n° 10.406, de 10 de janeiro de 2002 - Código Civil, a taxa de juros, a cláusula penal, o índice de atualização monetária, se houver, e as demais comissões e encargos.

§ 1° Se a coisa objeto de propriedade fiduciária não se identifica por números, marcas e sinais no contrato de alienação fiduciária, cabe ao proprietário fiduciário o ônus da prova, contra terceiros, da identificação dos bens do seu domínio que se encontram em poder do devedor.

§ 2° O devedor que alienar, ou der em garantia a terceiros, coisa que já alienara

Documento : 23617 - 1

fiduciariamente em garantia, ficará sujeito à pena prevista no art. 171, 2°, I, do Código Penal.

§ 3° É admitida a alienação fiduciária de coisa fungível e a cessão fiduciária de direitos sobre coisas móveis, bem como de títulos de crédito, hipóteses em que, salvo disposição em contrário, a posse direta e indireta do bem objeto da propriedade fiduciária ou do título representativo do direito ou do crédito é atribuída ao credor, que, em caso de inadimplemento ou mora da obrigação garantida, poderá vender a terceiros o bem objeto da propriedade fiduciária independente de leilão, hasta pública ou qualquer outra medida judicial ou extrajudicial, devendo aplicar o preço da venda no pagamento do seu crédito e das despesas decorrentes da realização da garantia, entregando ao devedor o saldo, se houver, acompanhado do demonstrativo da operação realizada.

§ 4° No tocante à cessão fiduciária de direitos sobre coisas móveis ou sobre títulos de crédito aplica-se, também, o disposto nos arts. 18 a 20 da Lei n.° 9.514, de 20 de novembro de 1997.

§ 5° Aplicam-se à alienação fiduciária e à cessão fiduciária de que trata esta lei os arts.

Documento : 23617 - 1

1.421, 1.425, 1.426, 1.435 e 1.436 da Lei n.° 10.406, de 10 de janeiro de 2002.

§ 6° Não se aplica à alienação fiduciária e à cessão fiduciária de que trata esta lei o disposto no art. 644 da Lei n° 10.406, de 10 de janeiro de 2002."(NR)

Art. 56. O Decreto-Lei n° 911, de 1° de outubro de 1969, passa a vigorar com as seguintes alterações:

"Art. 3° .....

§ 1° Cinco dias após executada a liminar mencionada no *caput*, consolidar-se-ão a propriedade e a posse plena e exclusiva do bem no patrimônio do credor fiduciário, cabendo às repartições competentes, quando for o caso, expedir novo certificado de registro de propriedade em nome do credor, ou de terceiro por ele indicado, livre do ônus da propriedade fiduciária.

§ 2° No prazo do § 1°, o devedor fiduciante poderá pagar a integralidade da dívida pendente, segundo os valores apresentados pelo credor fiduciário na inicial, hipótese na qual o bem lhe será restituído livre do ônus.

§ 3° O devedor fiduciante apresentará resposta no prazo de quinze dias da execução da liminar.

Documento : 23617 - 1

§ 4° A resposta poderá ser apresentada ainda que o devedor tenha se utilizado da faculdade do § 2° caso entenda ter havido pagamento a maior e desejar restituição.

§ 5° Da sentença cabe apelação apenas no efeito devolutivo.

§ 6° Na sentença que decretar a improcedência da ação de busca e apreensão, o juiz condenará o credor fiduciário ao pagamento de multa, em favor do devedor fiduciante, equivalente a cinqüenta por cento do valor originalmente financiado, devidamente atualizado, caso o bem já tenha sido alienado.

§ 7° A multa mencionada no § 6° não exclui a responsabilidade do credor fiduciário por perdas e danos.

§ 8° A busca e apreensão prevista no presente artigo constitui processo autônomo e independente de qualquer procedimento posterior."

"Art. 8°A. O procedimento judicial disposto neste Decreto-Lei aplica-se exclusivamente às hipóteses da Seção XIV da Lei nº 4.728, de 14 de julho de 1965, ou quando o ônus da propriedade fiduciária tiver sido constituído para fins de garantia de débito fiscal ou previdenciário."(NR)

Documento : 23617 - 1

Art. 57. A Lei nº 9.514, de 1997, passa a vigorar com as seguintes alterações:

"Art. 5º .....

.....

§ 2º As operações de comercialização de imóveis, com pagamento parcelado, de arrendamento mercantil de imóveis e de financiamento imobiliário em geral poderão ser pactuadas nas mesmas condições permitidas para as entidades autorizadas a operar no SFI."(NR)

"Art. 8º .....

I - a identificação do devedor e o valor nominal de cada crédito que lastreie a emissão, com a individuação do imóvel a que esteja vinculado e a indicação do Cartório de Registro de Imóveis em que esteja registrado e respectiva matrícula, bem como a indicação do ato pelo qual o crédito foi cedido;

....."(NR)

"Art. 16 .....

.....

§ 3º Os emolumentos devidos aos Cartórios de Registros de Imóveis para cancelamento do regime fiduciário e das garantias reais existentes serão cobrados como ato único."(NR)

"Art. 22. .....

Documento : 23617 - 1

Parágrafo único. A alienação fiduciária poderá ter como objeto bens enfitêuticos, sendo também exigível o pagamento do laudêmio se houver a consolidação do domínio útil no fiduciário."(NR)

"Art. 26. .....

.....

§ 7° Decorrido o prazo de que trata o § 1° sem a purgação da mora, o oficial do competente Registro de Imóveis, certificando esse fato, promoverá a averbação, na matrícula do imóvel, da consolidação da propriedade em nome do fiduciário, à vista da prova do pagamento por este, do imposto de transmissão inter vivos e, se for o caso, do laudêmio.

§ 8° O fiduciante pode, com a anuência do fiduciário, dar seu direito eventual ao imóvel em pagamento da dívida, dispensados os procedimentos previstos no art. 27."(NR)

"Art. 27. .....

.....

§ 7° Se o imóvel estiver locado, a locação poderá ser denunciada com o prazo de trinta dias para desocupação, salvo se tiver havido aquiescência por escrito do fiduciário, devendo a denúncia ser realizada no prazo de noventa dias a

Documento : 23617 - 1

contar da data da consolidação da propriedade no fiduciário, devendo essa condição constar expressamente em cláusula contratual específica, destacando-se das demais por sua apresentação gráfica.

§ 8° Responde o fiduciante pelo pagamento dos impostos, taxas, contribuições condominiais e quaisquer outros encargos que recaiam ou venham a recair sobre o imóvel, cuja posse tenha sido transferida para o fiduciário, nos termos deste artigo, até a data em que o fiduciário vier a ser imitido na posse." (NR)

"Art. 37A. O fiduciante pagará ao fiduciário, ou a quem vier a sucedê-lo, a título de taxa de ocupação do imóvel, por mês ou fração, valor correspondente a um por cento do valor a que se refere o inciso VI do art. 24, computado e exigível desde a data da alienação em leilão até a data em que o fiduciário, ou seus sucessores, vier a ser imitido na posse do imóvel." (NR)

"Art. 37B. Será considerada ineficaz, e sem qualquer efeito perante o fiduciário ou seus sucessores, a contratação ou a prorrogação de locação de imóvel alienado fiduciariamente por

Documento : 23617 - 1

prazo superior a um ano sem concordância por escrito do fiduciário."(NR)

"Art. 38. Os contratos de compra e venda com financiamento e alienação fiduciária, de mútuo com alienação fiduciária, de arrendamento mercantil, de cessão de crédito com garantia real poderão ser celebrados por instrumento particular, a eles se atribuindo o caráter de escritura pública, para todos os fins de direito." (NR)

Alterações no Código Civil

Art. 58. A Lei nº 10.406, de 2002, - Código Civil, passa a vigorar com as seguintes alterações:

"Art. 819A. A fiança na locação de imóvel urbano, submete-se à disciplina e extensão temporal da lei específica, somente se aplicando as disposições deste Código naquilo que não for incompatível com a legislação especial ."

"Art. 1.331. .....

.....

§ 3º A cada unidade imobiliária caberá, como parte inseparável, uma fração ideal no solo e nas outras partes comuns, que será identificada em forma decimal ou ordinária no instrumento de instituição do condomínio.

Documento : 23617 - 1

....."(NR)

"Art.1.336.....

.....

I - contribuir para as despesas do condomínio na proporção das suas frações ideais, salvo disposição em contrário na convenção;

.....

§ 1° o condômino que não pagar a sua contribuição ficará sujeito aos juros moratórios convencionados, ou, não sendo previstos, o de um por cento ao mês, e multa sobre o débito aplicada progressiva e diariamente à taxa de 0,33% (trinta e três décimos por cento) por dia de atraso, até o limite estipulado pela Convenção do Condomínio, não podendo ser superior a dez por cento.

....."(NR)

"Art. 1.351. Depende da aprovação de 2/3 (dois terços) dos votos dos condôminos a alteração da convenção; a mudança da destinação do edifício, ou da unidade imobiliária, depende da aprovação pela unanimidade dos condôminos."(NR)

"Art. 1.368A. As demais espécies de propriedade fiduciária ou de titularidade fiduciária submetem-se à disciplina específica das respectivas leis especiais, somente se aplicando as

Documento : 23617 - 1

disposições deste Código naquilo que não for incompatível com a legislação especial."(NR)

"Art. 1.485. Mediante simples averbação, requerida por ambas as partes, poderá prorrogar-se a hipoteca, até 30 (trinta) anos, da data do contrato. Desde que perfaça esse prazo, só poderá subsistir o contrato de hipoteca reconstituindo-se por novo título e novo registro; e, nesse caso, lhe será mantida a precedência, que então lhe competir."(NR)

Alterações na Lei de Registros Públicos

Art. 59. A Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, passa a vigorar com as seguintes alterações:

"Art. 167. .....

.....

II - .....

.....

21) da cessão de crédito imobiliário."

"Art. 212. Se o registro ou a averbação for omissa, imprecisa ou não exprimir a verdade, a retificação será feita pelo Oficial do Registro de Imóveis competente, a requerimento do interessado, por meio do procedimento administrativo previsto no

Documento : 23617 - 1

art. 213, facultado ao interessado requerer a retificação por meio de procedimento judicial.

Parágrafo único. A opção pelo procedimento administrativo previsto no art. 213 não exclui a prestação jurisdicional, a requerimento da parte prejudicada.

Art. 213. O oficial retificará o registro ou a averbação:

I - de ofício ou a requerimento do interessado nos casos de:

a) omissão ou erro cometido na transposição de qualquer elemento do título;

b) indicação ou atualização de confrontação;

c) alteração de denominação de logradouro público, comprovada por documento oficial;

d) retificação que vise a indicação de rumos, ângulos de deflexão ou inserção de coordenadas georeferenciadas, em que não haja alteração das medidas perimetrais;

e) alteração ou inserção que resulte de mero cálculo matemático feito a partir das medidas perimetrais constantes do registro;

Documento : 23617 - 1

f) reprodução de descrição de linha divisória de imóvel confrontante que já tenha sido objeto de retificação.

g) inserção ou modificação dos dados de qualificação pessoal das partes, comprovada por documentos oficiais, ou mediante despacho judicial quando houver necessidade de produção de outras provas;

II - a requerimento do interessado, no caso de inserção ou alteração de medida perimetral de que resulte, ou não, alteração de área, instruído com planta e memorial descritivo assinado por profissional legalmente habilitado, com prova de anotação de responsabilidade técnica no competente Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura - CREA, bem assim pelos confrontantes.

§ 1° Uma vez atendidos os requisitos de que trata o *caput* do art. 225, o oficial averbará a retificação.

§ 2° Se a planta não contiver a assinatura de algum confrontante, este será notificado pelo oficial de Registro de Imóveis competente, a requerimento do interessado, para se manifestar em quinze dias, promovendo-se a notificação pessoalmente ou pelo correio, com aviso

Documento : 23617 - 1

de recebimento, ou, ainda, por solicitação do oficial de Registro de Imóveis, pelo oficial de Registro de Títulos e Documentos da comarca da situação do imóvel ou do domicílio de quem deva recebê-la.

§ 3° A notificação será dirigida ao endereço do confrontante constante do Registro de Imóveis, podendo ser dirigida ao próprio imóvel contíguo ou àquele fornecido pelo requerente; não sendo encontrado o confrontante ou estando em lugar incerto e não sabido, tal fato será certificado pelo oficial encarregado da diligência, promovendo-se a notificação do confrontante mediante edital, com o mesmo prazo fixado no § 2°, publicado por duas vezes em jornal local de grande circulação.

§ 4° Presumir-se-á a anuência do confrontante que deixar de apresentar impugnação no prazo da notificação.

§ 5° Findo o prazo sem impugnação, o oficial averbará a retificação requerida; se houver impugnação fundamentada por parte de algum confrontante, o oficial intimará o requerente e o profissional que houver assinado a planta e o memorial a fim de que, no prazo de cinco dias, se manifestem sobre a impugnação.

Documento : 23617 - 1

§ 6° Havendo impugnação e se as partes não tiverem formalizado transação amigável para solucioná-la, o oficial remeterá o processo ao juiz competente, que decidirá de plano ou após instrução sumária, salvo se a controvérsia versar sobre o direito de propriedade de alguma das partes, hipótese em que remeterá o interessado para as vias ordinárias.

§ 7° Pelo mesmo procedimento previsto neste artigo poderão ser apurados os remanescentes de áreas parcialmente alienadas, caso em que serão considerados como confrontantes tão somente os confinantes das áreas remanescentes.

§ 8° As áreas públicas poderão ser demarcadas ou ter seus registros retificados pelo mesmo procedimento previsto neste artigo, desde que constem do registro ou sejam logradouros devidamente averbados.

§ 9° Independentemente de retificação, dois ou mais confrontantes poderão, por meio de escritura pública, alterar ou estabelecer as divisas entre si e, se houver transferência de área, com o recolhimento do devido imposto de transmissão e desde que preservadas, se rural o

Documento : 23617 - 1

imóvel, a fração mínima de parcelamento e, quando urbano, a legislação urbanística.

§ 10. Entendem-se como confrontantes não só os proprietários dos imóveis contíguos mas, também, seus eventuais ocupantes.; o condomínio geral, de que tratam os arts. 1.314 e seguintes do Código Civil, será representado por qualquer dos condôminos e o condomínio edilício, de que tratam os arts. 1.331 e seguintes do Código Civil, será representado, conforme o caso, pelo síndico ou pela comissão de representantes.

§ 11. Independe de retificação:

I - a regularização fundiária de interesse social realizada em Zonas Especiais de Interesse Social, nos termos da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, promovida por Município ou pelo Distrito Federal, quando os lotes já estiverem cadastrados individualmente ou com lançamento fiscal há mais de vinte anos;

II - a adequação da descrição de imóvel rural às exigências dos arts. 176, §§ 3º e 4º, e 225, § 3º, desta Lei.

§ 12. Poderá o oficial realizar diligências no imóvel para a constatação de sua

Documento : 23617 - 1

situação em face dos confrontantes e localização na quadra.

§ 13. Não havendo dúvida quanto à identificação do imóvel, o título anterior à retificação poderá ser levado a registro desde que requerido pelo adquirente, promovendo-se o registro em conformidade com a nova descrição.

§ 14. Verificado a qualquer tempo não serem verdadeiros os fatos constantes do memorial descritivo, responderão os requerentes e o profissional que o elaborou pelos prejuízos causados, independentemente das sanções disciplinares e penais.

§ 15. Não são devidos custas ou emolumentos notariais ou de registro decorrentes de regularização fundiária de interesse social a cargo da administração pública.

Art. 214. .....

§ 1° A nulidade será decretada depois de ouvidos os atingidos.

§ 2° Da decisão tomada no caso do § 1° caberá apelação ou agravo conforme o caso.

§ 3° Se o juiz entender que a superveniência de novos registros poderá causar danos de difícil reparação poderá determinar de

Documento : 23617 - 1

ofício, a qualquer momento, ainda que sem oitiva das partes, o bloqueio da matrícula do imóvel.

§ 4° Bloqueada a matrícula, o oficial não poderá mais nela praticar qualquer ato, salvo com autorização judicial, permitindo-se, todavia, aos interessados a prenotação de seus títulos, que ficarão com o prazo prorrogado até a solução do bloqueio.

§ 5° A nulidade não será decretada se atingir terceiro de boa-fé que já tiver preenchido as condições de usucapião do imóvel."

Alteração na Lei do FGTS

Art. 60. O *caput* do art. 9° da Lei n° 8.036, de 11 de maio de 1990, passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 9° As aplicações com recursos do FGTS poderão ser realizadas diretamente pela Caixa Econômica Federal e pelos demais órgãos integrantes do Sistema Financeiro da Habitação - SFH, exclusivamente segundo critérios fixados pelo Conselho Curador do FGTS, em operações que preencham os seguintes requisitos:" (NR)

Alterações na Lei de Locações

Art. 61. A Lei n° 8.245, de 18 de outubro de 1991, passa a vigorar com as seguintes alterações:

"Art. 32. .....

Documento : 23617 - 1

Parágrafo único. Nos contratos firmados a partir de 1° de outubro de 2001, o direito de preferência de que trata este artigo não alcançará também os casos de constituição da propriedade fiduciária e de perda da propriedade ou venda por quaisquer formas de realização de garantia, inclusive mediante leilão extrajudicial, devendo essa condição constar expressamente em cláusula contratual específica, destacando-se das demais por sua apresentação gráfica."(NR)

"Art. 39. Salvo disposição contratual em contrário, qualquer das garantias se estende até a efetiva devolução do imóvel, mesmo nos casos de prorrogação legal. (NR)"

Alterações Na Lei De Protesto De Títulos E Documentos De Dívida

Art. 62. O art. 1° da Lei 9.492, de 10 de setembro de 1997, passa a vigorar acrescido do seguinte parágrafo único:

"Art. 1° .....

Parágrafo único. Para os efeitos desta lei, serão admitidos, além dos títulos ou documentos de dívida cujo protesto esteja previsto em lei, os títulos executivos extrajudiciais, os títulos ou documentos cuja dívida esteja sujeita a

cobrança pelo procedimento sumário, inclusive quando emitidos sob forma de documento eletrônico ou decorrentes de processo de conversão eletrônica, efetuada pelo credor mediante autorização expressa do devedor." (NR)

Normas Complementares a esta Lei

Art. 63. Nas operações envolvendo recursos do Sistema Financeiro da Habitação e do Sistema Financeiro Imobiliário, relacionadas com a moradia, é vedado cobrar do mutuário a elaboração de instrumento contratual particular, ainda que com força de escritura pública.

Art. 64. Na produção imobiliária, seja por incorporação ou parcelamento do solo, em áreas urbanas e de expansão urbana, não se aplicam os dispositivos da Lei nº 4.771, de 15 de setembro de 1965.

Art. 65. O Conselho Monetário Nacional e a Secretaria da Receita Federal, no âmbito das suas respectivas atribuições, expedirão as instruções que se fizerem necessárias à execução das disposições desta Lei.

Vigência

Art. 66. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Revogações

Art. 67. Ficam revogadas as Medidas Provisórias nºs 2.160-25, de 23 de agosto de 2001, 2.221, de 4 de setembro de

Documento : 23617 - 1

2001, e 2.223, de 4 de setembro de 2001, e os arts. 66 e 66-A da Lei nº 4.728, de 14 de julho de 1965.

CÂMARA DOS DEPUTADOS, EM 08 de julho de 2004.

JOÃO PAULO CUNHA

Presidente

Documento : 23617 - 1

CÂMARA DOS DEPUTADOS
SEÇÃO DE SINOPSE

PROJETO DE LEI N.º 2.109 de 1999.

EMENTA

Dispõe sobre a constituição de patrimônio de afetação nas incorporações imobiliárias de que trata a Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964.

AUTOR

AYRTON XEREZ
(PPS-RJ)

ANDAMENTO

24.11.99 — PLENÁRIO
Fala o autor, apresentando o Projeto.

MESA
Despacho: Às Comissões de Defesa do Consumidor, Meio Ambiente e Minorias; e de Constituição e Justiça e de Redação - Art. 24, II.

14.12.99 — PLENÁRIO
É lido e vai a imprimir. DCD 25/11/99, pág. 57102, col. 02

COORDENAÇÃO DE COMISSÕES PERMANENTES
14.12.99 — Encaminhado à Comissão de Defesa do Consumidor, Meio Ambiente e Minorias.

COMISSÃO DE DEFESA DO CONSUMIDOR, MEIO AMBIENTE E MINORIAS
15.12.99 — Distribuido ao relator, Dep. FLÁVIO DERZI.

COMISSÃO DE DEFESA DO CONSUMIDOR, MEIO AMBIENTE E MINORIAS
24.03.00 — prazo para apresentação de emendas: 05 sessões.

COMISSÃO DE DEFESA DO CONSUMIDOR, MEIO AMBIENTE E MINORIAS
31.03.00 — Não foram apresentadas emendas.

(vide verso).

Sancionado ou promulgado

Publicado no Diário Oficial de

Vetado

Razões do veto publicadas no

APENSADO :
PL Nº
PL Nº 3.751/00
3.065/04

ANDAMENTO

PL. 2109/99 (verso da fl. 01).

28.06.00

PLENÁRIO
Apresentação de requerimento pelos Dep. Ayrton Xerez - RJ, em apoiamento; Inocêncio Oliveira, Líder do PFL; Geddel Vieira Lima, Líder do Bloco PMDB/PST/PTN; Arnaldo Madeira, Líder do Governo; Aécio Neves, Líder do Bloco PSDB/PTB; Fernando Coruja, na qualidade de Líder do PDT; Walter Pinheiro, na qualidade de Líder do PT e José Antônio Almeida, na qualidade de Líder do Bloco PSB/PC do B, solicitando, nos termos do art. 155 do RI, **URGÊNCIA** para este projeto.

DCD 29/06/00, pág. 36061, col. 01

APENSADO A ESTE O PROJETO DE LEI Nº 3.455, DE 2000. RETIRADO PELO AUTOR

04.10.00

PLENÁRIO
Aprovação do requerimento dos Senhores Líderes, apresentando na sessão do dia 28.06.00, que solicita, nos termos do artigo 155 do RI, **URGÊNCIA** para este projeto.

DCD 05/10/00, pág. 47591, col. 01

04.10.00

MESA
É lido e vai a imprimir, pendente de pareceres das Comissões de Defesa do Consumidor, Meio Ambiente e Minorias e de Constituição e Justiça e de Redação.
(PL 2.109-A/99).

10.10.00

COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE REDAÇÃO
Distribuido ao relator, Dep. GUSTAVO FRUET.

18.10.00

PLENÁRIO
Discussão em turno único.
Retirado de pauta, da Ordem do Dia, de ofício.

DCD 19/10/00, pág. 51267, col. 02

18.10.00

COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE REDAÇÃO
Prazo para apresentação de emendas: 05 sessões.

25.10.00

COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE REDAÇÃO
Não foram apresentadas emendas.

CONTINUA...

ANDAMENTO

APENSADO A ESTE O PROJETO DE LEI Nº 3.751, DE 2000.

PLENÁRIO
05.12.00 Discussão em turno único.
Adiada a discussão, em face do encerramento da sessão.
DCD 06/12/00, pág. 64634, col. 02

PLENÁRIO (14:15 horas)
06.12.00 Discussão em turno único.
Adiada a discussão, em face do encerramento da sessão.
DCD 07/12/00, pág. 65506, col. 01

PLENÁRIO
07.12.00 Discussão em turno único.
Aprovação do requerimento do Dep Mendes Ribeiro Filho, na qualidade de Líder do Bloco PMDB/PTN, solicitando a retirada de pauta, da Ordem do Dia, deste projeto.
DCD 08/12/00 pág. 66018, col. 02

COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE REDAÇÃO
02.01.01 Redistribuido ao relator, Dep. RONALDO CEZAR COELHO.

COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE REDAÇÃO
22.06.01 Redistribuido ao relator, Dep. LUIZ EDUARDO GREENHALGH.

MESA
23.10.01 Deferido Ofício P nº 236/2001 da C.F.T., solicitando a redistribuição deste Projeto e, revendo o despacho inicial aposto a este (PL. 2.109), para incluir as C.E.I.C. e C.F.T. (CEIC, CDCMAM, CFT e CCJR). Em consequencia, nos termos do artigo 34, inciso II, do RICD, constitua-se Comissão Especial destinada a proferir parecer a esta proposição.
DCD 24/10/01, pág. 52375 col. 02

MESA
23.10.01 Despacho: Às Comissões de Economia, Indústria e Comércio; de Defesa do Consumidor, Meio Ambiente e Minorias; de Finanças e Tributação; e de Constituição e Justiça e de Redação - constitua-se, nos termos do artigo 34, II, do RICD, Comissão Especial.
(NOVO DESPACHO).
DCD 24/10/01, pág. 52499 col. 01

CONTINUA ..

CÂMARA DOS DEPUTADOS
CEL - Seção de Sinopse

PROJETO Nº 2.109/99

Continuação Verso da folha 02.

ANDAMENTO

ARQUIVADO, nos termos do Artigo 105 do Regimento Interno (Res. 17/89) DCDS de 01/02/03, pág.343,col.01

EM 12/05/03 - DESARQUIVADO Art. 105, § único - Regimento Interno (Resolução 17/89) DCD de ___/___/___, pág.____,col.____

Através do Requerimento Nº 356/03.

APENSADO A ESTE O PROJETO DE LEI Nº 1.150, DE 2003- RETIRADO PELO AUTOR

ANDAMENTO

16.10.03	MESA ATO DA PRESIDÊNCIA: Cria Comissão especial, nos termos do inciso II e parágrafo 1º do artigo 34 do Regimento Interno, destinada a proferir parecer a este projeto. Aguardando a indicação dos membros para a instalação.
09.03.04	MESA Despacho da Presidência, revendo o despacho aposto a este Projeto, pela incluir a CDUI que deverá manifestar-se antes da CFT. Apense-se a este o PL 3065/04.
09.03.04	MESA Despacho: Às Comissões de Economia, Indústria e Comércio; de Defesa do Consumidor, Meio Ambiente e Minorias; de Desenvolvimento Urbano e Interior; de Finanças e Tributação; e de Constituição e Justiça e de Redação - Constitua-se, nos termos do artigo 34, II, do RICD, Comissão Especial. DCD 11/03/04, pág. 9064, col. 01
09.03.04	MESA Atribuída Urgência Constitucional a este Projeto, face a apensação do PL. 3065/04, a este.
	APENSADO A ESTE O PROJETO DE LEI Nº 3.065, DE 2004.
27.04.04	PLENÁRIO Discussão em turno único. Matéria não apreciada em face da não-conclusão da apreciação da MPV 155/03, item 02 da pauta, com prazo encerrado.
27.04.04	PLENÁRIO (20:02 horas) Discussão em turno único. Matéria não apreciada por acordo dos Senhores Líderes.

CONTINUA...

ANDAMENTO

28.04.04	PLENÁRIO Discussão em turno único. Matéria não apreciada em face do encerramento da sessão.
29.04.04	PLENÁRIO Discussão em turno único. Matéria não apreciada em face do encerramento da Sessão.
05.04.04	PLENÁRIO Discussão em turno único. Matéria não apreciada em face da não conclusão da apreciação da MPV 167/04, item 01 da pauta, com prazo encerrado.
05.04.04	PLENÁRIO (17:05 horas). Discussão em turno único. Matéria não apreciada em face da não conclusão da apreciação da MPV 167/04, item 01 da pauta, com prazo encerrado.
05.05.04	PLENÁRIO Discussão em turno único. Matéria não apreciada em face do encerramento da sessão.
05.05.04	PLENÁRIO (18:15 horas). Discussão em turno único. Matéria não apreciada em face da não-conclusão da apreciação da MPV 172/04, item 04 da pauta, com prazo encerrado.
06.05.04	PLENÁRIO Discussão em turno único. Retirado de pauta de Ofício, em face do acordo entre os Senhores Líderes.
11.05.04	MESA ATO DA PRESIDÊNCIA: Nos termos do inciso II e § 1º do art. 34 do Regimento Interno, esta Presidência decide constituir Comissão Especial destinada a proferir parecer a este Projeto, com a indicação de seus membros.

CONTINUA...

ANDAMENTO

07.07.04	PLENÁRIO (20: 05 horas) Discussão em turno único. Retiradas pelos autores as Emendas de nºs 2, 32 , 38, 47 e 51. Designação do Relator, Dep Ricardo Izar (PTB-SP), para proferir parecer pela CESP a este Projeto, principal, e aos Projetos de Lei nºs 3.751/00 e 3.065/04, apensados, na forma de complementação de voto ao Parecer oferecido na Comissão, que conclui pela constitucionalidade, juridicidade e técnica legislativa, pela não implicação da matéria com aumento ou diminuição da receita ou da despesa públicas, não cabendo pronunciamento quanto à adequação financeira e orçamentária, e, no mérito, pela aprovação deste Projeto, principal, e dos PLs de nºs 3.751/00 e 3.065/04, apensados, e das Emendas de nºs 1, 4, 17, 19, 20, 21, 23, 25, 26, 27, 29, 30, 44, 49, 52, 54 e 66, com Substitutivo, e rejeição das Emendas de nºs 3, 5 a 16, 18, 22, 24, 28, 31, 33 a 37, 39 a 43, 45, 46, 48, 50, 53, 55 a 65. Discutiram esta matéria: Dep Tarcisio Zimmermann (PT-RS) e Dep Murilo Zauith (PFL-MS). Encerrada a discussão. Foram apresentadas 05 Emendas de Plenário, assim distribuídas: Emenda de Plenário nº 67, do Dep José Thomaz Nonô e outros; Emenda de Plenário nºs 68 e 69, do Dep Inaldo Leitão e outros; Emenda de Plenário nº 70, do Dep Fernando Coruja e outros; e, Emenda de Plenário nº 71, do Dep Paulo Bauer e outros. Designação do Relator, Dep Ricardo Izar (PTB-SP), para proferir parecer pela CESP às Emendas de Plenário, que conclui pela rejeição. Retirado pela Liderança do PPS, o Requerimento que solicita preferência para votação do PL 3.065/04, apensado. Votação em turno único. Encaminhou a votação o Dep Paulo Bauer (PFL-SC). Aprovação do Substitutivo oferecido pelo Relator da CESP, ressalvados os destaques. Em conseqüência, ficam prejudicados este Projeto inicial, os PLs de nºs 3.751/00 e 3.065/04, apensados e as Emendas apresentadas, ressalvados os destaques. Rejeição das Emendas de Plenário de nºs 67 a 71, com parecer contrário. Em votação a Emenda nº 10, objeto do Requerimento de DVS da Bancada do PFL. Encaminhou a votação a Dep Kátia Abreu (PFL-TO). Aprovação da Emenda nº 10. Aprovação do artigo 4º do PL 2.109/99, principal, objeto do Requerimento de DVS da Bancada do PT. Rejeição da Emenda nº 7, objeto do Requerimento de DVS da Bancada do PFL. Votação da Redação Final. Aprovação da Redação Final oferecida pelo Relator, Dep A Matéria vai ao Senado Federal. (PL 2.109-B/99)

CONTINUA...

ANDAMENTO

08.07.04	MESA Remessa ao SF, através do Of PS-GSE/ 922/04.

CÂMARA DOS DEPUTADOS

OF 1021/04 - SF (Comunica que encaminhou ao Presidente da República, para sanção, o PLC nº 47/04)
Publique-se. Arquive-se.
Em 26/07/2004.

JOÃO PAULO CUNHA
Presidente

Documento : 23669 - 4

Ofício nº 1021 (SF) Brasília, em 13 de julho de 2004.

A Sua Excelência o Senhor
Deputado Geddel Vieira Lima
Primeiro-Secretário da Câmara dos Deputados

Assunto: Remessa de matéria à sanção.

Senhor Primeiro-Secretário,

Comunico a Vossa Excelência que, aprovado sem alterações pelo Senado Federal, em revisão, foi encaminhado ao Excelentíssimo Senhor Presidente da República, para os fins constantes do art. 66 da Constituição Federal, o Projeto de Lei da Câmara nº 47, de 2004 (PL nº 2.109, de 1999, nessa Casa), que "dispõe sobre o patrimônio de afetação de incorporações imobiliárias, Letra de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Bancário, altera o Decreto-Lei nº 911, de 1º de outubro de 1969, as Leis nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, nº 4.728, de 14 de julho de 1965, e nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e dá outras providências."

Atenciosamente,

Senador HERÁCLITO FORTES
Terceiro-Secretário, no exercício
da Primeira-Secretaria

gab/plc04-047

CÂMARA DOS DEPUTADOS

OF n.º 742/2004-CN - Sen José Sarney - Presidente do Senado Federal

(Ref. Solicitação de indicação de membros para integrar a Comissão Mista incumbida de relatar o veto parcial ao Projeto de Lei nº 2.109/1999).

Publique-se. Arquive-se.

Em 28/09/2004

JOÃO PAULO CUNHA
Presidente



2062 (AGO/03)

OF. nº 742/2004-CN Brasília, em 1º de setembro de 2004

Senhor Presidente,

O Senhor Presidente da República encaminhou ao Senado Federal a Mensagem nº 136, de 2004-CN, na qual comunica haver vetado parcialmente o Projeto de Lei da Câmara nº 47, de 2004 (nº 2.109/1999, na Casa de origem), que "Dispõe sobre o patrimônio de afetação de incorporações imobiliárias, Letra de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Bancário, altera o Decreto-Lei nº 911, de 1º de outubro de 1969, as Leis nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, nº 4.728, de 14 de julho de 1965, e nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e dá outras providências".

Esta Presidência, nos termos do art. 104 do Regimento Comum, solicita a V. Exª a indicação de três membros dessa Casa do Congresso Nacional e, nos termos da Resolução nº 2, de 2000-CN, a indicação de mais um membro, que deverão integrar a Comissão Mista a ser incumbida de relatar o veto. Remeto, em anexo, autógrafo do projeto vetado, cópia do seu estudo e da mensagem presidencial.

Aproveito a oportunidade para renovar a V. Exª protestos de elevada estima e consideração.

Senador **José Sarney**
Presidente do Senado Federal

Exmº Sr.
Deputado **João Paulo Cunha**
Presidente da Câmara dos Deputados

Sanciono em parte, pelas razões constantes da Mensagem de veto.
2/8/2004

Dispõe sobre o patrimônio de afetação de incorporações imobiliárias, Letra de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Bancário, altera o Decreto-Lei nº 911, de 1º de outubro de 1969, as Leis nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, nº 4.728, de 14 de julho de 1965, e nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e dá outras providências.

O **Congresso Nacional** decreta:

CAPÍTULO I
DO REGIME ESPECIAL TRIBUTÁRIO DO PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO

Art. 1º Fica instituído o regime especial de tributação aplicável às incorporações imobiliárias, em caráter opcional e irretratável enquanto perdurarem direitos de crédito ou obrigações do incorporador junto aos adquirentes dos imóveis que compõem a incorporação.

Art. 2º A opção pelo regime especial de tributação de que trata o art. 1º será efetivada quando atendidos os seguintes requisitos:

I - entrega do termo de opção ao regime especial de tributação na unidade competente da Secretaria da Receita Federal, conforme regulamentação a ser estabelecida; e

II - afetação do terreno e das acessões objeto da incorporação imobiliária, conforme disposto nos arts. 31A a 31E da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964.

Art. 3º O terreno e as acessões objeto da incorporação imobiliária sujeitas ao regime especial de tributação, bem como os demais bens e direitos a ela vinculados, não responderão por dívidas tributárias da incorporadora relativas ao Imposto de Renda das Pessoas Jurídicas - IRPJ, à Contribuição Social sobre o Lucro Líquido - CSLL, à Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS e à Contribuição para os Programas de Integração Social e de Formação do Patrimônio do Servidor Público - PIS/PASEP, exceto aquelas calculadas na forma do art. 4° sobre as receitas auferidas no âmbito da respectiva incorporação.

Parágrafo único. O patrimônio da incorporadora responderá pelas dívidas tributárias da incorporação afetada.

Art. 4º Para cada incorporação submetida ao regime especial de tributação, a incorporadora ficará sujeita ao pagamento equivalente a sete por cento da receita mensal recebida, o qual corresponderá ao pagamento mensal unificado dos seguintes impostos e contribuições:

I – Imposto de Renda das Pessoas Jurídicas – IRPJ;

II – Contribuição para os Programas de Integração Social e de Formação do Patrimônio do Servidor Público – PIS/PASEP;

III – Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – CSLL; e

IV – Contribuição para Financiamento da Seguridade Social – COFINS.

§ 1º Para fins do disposto no *caput*, considera-se receita mensal a totalidade das receitas auferidas pela incorporadora na venda das unidades imobiliárias que compõem a incorporação, bem como as receitas financeiras e variações monetárias decorrentes desta operação.

§ 2º O pagamento dos tributos e contribuições na forma do disposto no *caput* somente poderá ser compensado, por espécie, com o montante devido pela incorporadora no mesmo período de apuração, até o limite desse montante.

§ 3º A parcela dos tributos, pagos na forma do *caput*, que não puderem ser compensados nos termos do § 2º será considerada definitiva, não gerando, em qualquer hipótese, direito a restituição ou ressarcimento, bem assim a compensação com o devido em relação a outros tributos da própria ou de outras incorporações ou pela incorporadora em outros períodos de apuração.

§ 4º A opção pelo regime especial de tributação obriga o contribuinte a fazer o recolhimento dos tributos, na forma do *caput*, a partir do mês da opção.

Art. 5º O pagamento unificado de impostos e contribuições efetuado na forma do art. 4º deverá ser feito até o décimo dia do mês subseqüente àquele em que houver sido auferida a receita.

Parágrafo único. Para fins do disposto no *caput*, a incorporadora deverá utilizar, no Documento de Arrecadação de Receitas Federais - DARF, o número específico de inscrição da incorporação no Cadastro Nacional das Pessoas Jurídicas - CNPJ e código de arrecadação próprio.

Art. 6º Os créditos tributários devidos pela incorporadora na forma do disposto no art. 4º não poderão ser objeto de parcelamento.

Art. 7º O incorporador fica obrigado a manter escrituração contábil segregada para cada incorporação submetida ao regime especial de tributação.

Art. 8º Para fins de repartição de receita tributária e do disposto no § 2º do art. 4º, o percentual de sete por cento de que trata o *caput* do art. 4º será considerado:

I - três por cento como COFINS;

II - zero vírgula sessenta e cinco por cento como Contribuição para o PIS/PASEP;

III - 2,2% (dois vírgula dois por cento) como IRPJ; e

IV - 1,15% (um vírgula quinze por cento) como CSLL.

Art. 9º Perde eficácia a deliberação pela continuação da obra a que se refere o § 1º do art. 31F da Lei nº 4.591, de 1964, bem como os efeitos do regime de afetação instituídos por esta Lei, caso não se verifique o pagamento das obrigações tributárias, previdenciárias e trabalhistas, vinculadas ao respectivo patrimônio de afetação, cujos fatos

geradores tenham ocorrido até a data da decretação da falência, ou insolvência do incorporador, as quais deverão ser pagas pelos adquirentes em até um ano daquela deliberação, ou até a data da concessão do habite-se, se esta ocorrer em prazo inferior.

Art. 10. O disposto no art. 76 da Medida Provisória n° 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, não se aplica ao patrimônio de afetação de incorporações imobiliárias definido pela Lei n° 4.591, de 1964.

Art. 11. As contribuições para o PIS/PASEP e para a COFINS, devidas pelas pessoas jurídicas, inclusive por equiparação, de que trata o art. 31 da Lei n° 8.981, de 20 de janeiro de 1995, seguirão o mesmo regime de reconhecimento de receitas previsto na legislação do imposto de renda.

CAPÍTULO II
DA LETRA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO

Art. 12. Os bancos comerciais, os bancos múltiplos com carteira de crédito imobiliário, a Caixa Econômica Federal, as sociedades de crédito imobiliário, as associações de poupança e empréstimo, as companhias hipotecárias e demais espécies de instituições que, para as operações a que se refere este artigo, venham a ser expressamente autorizadas pelo Banco Central do Brasil, poderão emitir, independentemente de tradição efetiva, Letra de Crédito Imobiliário - LCI, lastreada por créditos imobiliários garantidos por hipoteca ou por alienação fiduciária de coisa imóvel, conferindo aos seus tomadores direito de crédito pelo valor nominal, juros e, se for o caso, atualização monetária nelas estipulados.

§ 1º A LCI será emitida sob a forma nominativa, podendo ser transferível mediante endosso em preto, e conterá:

I - o nome da instituição emitente e as assinaturas de seus representantes;

II - o número de ordem, o local e a data de emissão;

III - a denominação "Letra de Crédito Imobiliário";

IV - o valor nominal e a data de vencimento;

V - a forma, a periodicidade e o local de pagamento do principal, dos juros e, se for o caso, da atualização monetária;

VI - os juros, fixos ou flutuantes, que poderão ser renegociáveis, a critério das partes;

VII - a identificação dos créditos caucionados e seu valor;

VIII - o nome do titular; e

IX - cláusula à ordem, se endossável.

§ 2º A critério do credor, poderá ser dispensada a emissão de certificado, devendo a LCI sob a forma escritural ser registrada em sistemas de registro e liquidação financeira de títulos privados autorizados pelo Banco Central do Brasil.

Art. 13. A LCI poderá ser atualizada mensalmente por índice de preços, desde que emitida com prazo mínimo de trinta e seis meses.

Parágrafo único. É vedado o pagamento dos valores relativos à atualização monetária apropriados desde a emissão, quando ocorrer o resgate antecipado, total ou parcial, em prazo inferior ao estabelecido neste artigo, da LCI emitida com previsão de atualização mensal por índice de preços.

Art. 14. A LCI poderá contar com garantia fidejussória adicional de instituição financeira.

Art. 15. A LCI poderá ser garantida por um ou mais créditos imobiliários, mas a soma do principal das LCI emitidas não poderá exceder o valor total dos créditos imobiliários em poder da instituição emitente.

§ 1º A LCI não poderá ter prazo de vencimento superior ao prazo de quaisquer dos créditos imobiliários que lhe servem de lastro.

§ 2º O crédito imobiliário caucionado poderá ser substituído por outro crédito da mesma natureza por iniciativa do emitente da LCI, nos casos de liquidação ou vencimento antecipados do crédito, ou por solicitação justificada do credor da letra.

Art. 16. O endossante da LCI responderá pela veracidade do título, mas contra ele não será admitido direito de cobrança regressiva.

Art. 17. O Banco Central do Brasil poderá estabelecer o prazo mínimo e outras condições para emissão e resgate de LCI, observado o disposto no art. 13 desta Lei.

CAPÍTULO III
DA CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO

Art. 18. É instituída a Cédula de Crédito Imobiliário - CCI para representar créditos imobiliários.

§ 1º A CCI será emitida pelo credor do crédito imobiliário e poderá ser integral, quando representar a totalidade do crédito, ou fracionária, quando representar parte dele, não podendo a soma das CCI fracionárias emitidas em relação a cada crédito exceder o valor total do crédito que elas representam.

§ 2º As CCI fracionárias poderão ser emitidas simultaneamente ou não, a qualquer momento antes do vencimento do crédito que elas representam.

§ 3º A CCI poderá ser emitida com ou sem garantia, real ou fidejussória, sob a forma escritural ou cartular.

§ 4º A emissão da CCI sob a forma escritural far-se-á mediante escritura pública ou instrumento particular, devendo esse instrumento permanecer custodiado em instituição financeira e registrado em sistemas de registro e liquidação financeira de títulos privados autorizados pelo Banco Central do Brasil.

§ 5º Sendo o crédito imobiliário garantido por direito real, a emissão da CCI será averbada no Registro de Imóveis da situação do imóvel, na respectiva matrícula, devendo dela constar, exclusivamente, o número, a série e a instituição custodiante.

§ 6º A averbação da emissão da CCI e o registro da garantia do crédito respectivo, quando solicitados simultaneamente, serão considerados como ato único para efeito de cobrança de emolumentos.

§ 7º A constrição judicial que recaia sobre crédito representado por CCI será efetuada nos registros da instituição custodiante ou mediante apreensão da respectiva cártula.

§ 8º O credor da CCI deverá ser imediatamente intimado de constrição judicial que recaia sobre a garantia real do crédito imobiliário representado por aquele título.

§ 9º No caso de CCI emitida sob a forma escritural, caberá à instituição custodiante identificar o credor, para o fim da intimação prevista no § 8º.

Art. 19. A CCI deverá conter:

I - a denominação "Cédula de Crédito Imobiliário", quando emitida cartularmente;

II - o nome, a qualificação e o endereço do credor e do devedor e, no caso de emissão escritural, também o do custodiante;

III - a identificação do imóvel objeto do crédito imobiliário, com a indicação da respectiva matrícula no Registro de Imóveis competente e do registro da constituição da garantia, se for o caso;

IV - a modalidade da garantia, se for o caso;

V - o número e a série da cédula;

VI - o valor do crédito que representa;

VII - a condição de integral ou fracionária e, nessa última hipótese, também a indicação da fração que representa;

VIII - o prazo, a data de vencimento, o valor da prestação total, nela incluídas as parcelas de amortização e juros, as taxas, seguros e demais encargos contratuais de responsabilidade do devedor, a forma de reajuste e o valor das multas previstas contratualmente, com a indicação do local de pagamento;

IX - o local e a data da emissão;

X - a assinatura do credor, quando emitida cartularmente;

XI - a autenticação pelo Oficial do Registro de Imóveis competente, no caso de contar com garantia real; e,

XII - cláusula à ordem, se endossável.

Art. 20. A CCI é título executivo extrajudicial, exigível pelo valor apurado de acordo com as cláusulas e condições pactuadas no contrato que lhe deu origem.

Parágrafo único. O crédito representado pela CCI será exigível mediante ação de execução, ressalvadas as hipóteses em que a lei determine procedimento especial, judicial ou extrajudicial para satisfação do crédito e realização da garantia.

Art. 21. A emissão e a negociação de CCI independe de autorização do devedor do crédito imobiliário que ela representa.

Art. 22. A cessão do crédito representado por CCI poderá ser feita por meio de sistemas de registro e de liquidação financeira de títulos privados autorizados pelo Banco Central do Brasil.

§ 1º A cessão do crédito representado por CCI implica automática transmissão das respectivas garantias ao cessionário, sub-rogando-o em todos os direitos representados pela cédula, ficando o cessionário, no caso de contrato de alienação fiduciária, investido na propriedade fiduciária.

§ 2º A cessão de crédito garantido por direito real, quando representado por CCI emitida sob a forma escritural, está dispensada de averbação no Registro de Imóveis, aplicando-se, no que esta Lei não contrarie, o disposto nos arts. 286 e seguintes da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 – Código Civil Brasileiro.

Art. 23. A CCI, objeto de securitização nos termos da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, será identificada no respectivo Termo de Securitização de Créditos, mediante indicação do seu valor, número, série e instituição custodiante, dispensada a enunciação das informações já constantes da Cédula ou do seu registro na instituição custodiante.

Parágrafo único. O regime fiduciário de que trata a Seção VI do Capítulo I da Lei nº 9.514, de 1997, no caso de emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários lastreados em créditos representados por CCI, será registrado na instituição custodiante, mencionando o patrimônio separado a que estão afetados, não se aplicando o disposto no parágrafo único do art. 10 da mencionada Lei.

Art. 24. O resgate da dívida representada pela CCI prova-se com a declaração de quitação, emitida pelo credor, ou, na falta desta, por outros meios admitidos em direito.

Art. 25. É vedada a averbação da emissão de CCI com garantia real quando houver prenotação ou registro de qualquer outro ônus real sobre os direitos imobiliários respectivos, inclusive penhora ou averbação de qualquer mandado ou ação judicial.

CAPÍTULO IV
DA CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO

Art. 26. A Cédula de Crédito Bancário é título de crédito emitido, por pessoa física ou jurídica, em favor de instituição financeira ou de entidade a esta equiparada, representando promessa de pagamento em dinheiro, decorrente de operação de crédito, de qualquer modalidade.

§ 1º A instituição credora deve integrar o Sistema Financeiro Nacional, sendo admitida a emissão da Cédula de Crédito Bancário em favor de instituição domiciliada no exterior, desde que a obrigação esteja sujeita exclusivamente à lei e ao foro brasileiros.

§ 2º A Cédula de Crédito Bancário em favor de instituição domiciliada no exterior poderá ser emitida em moeda estrangeira.

Art. 27. A Cédula de Crédito Bancário poderá ser emitida, com ou sem garantia, real ou fidejussória, cedularmente constituída.

Parágrafo único. A garantia constituída será especificada na Cédula de Crédito Bancário, observadas as disposições deste Capítulo e, no que não forem com elas conflitantes, as da legislação comum ou especial aplicável.

Art. 28. A Cédula de Crédito Bancário é título executivo extrajudicial e representa dívida em dinheiro, certa, líquida e exigível, seja pela soma nela indicada, seja pelo saldo devedor demonstrado em planilha de cálculo, ou nos extratos da conta corrente, elaborados conforme previsto no § 2º.

§ 1º Na Cédula de Crédito Bancário poderão ser pactuados:

I - os juros sobre a dívida, capitalizados ou não, os critérios de sua incidência e, se for o caso, a periodicidade de sua capitalização, bem como as despesas e os demais encargos decorrentes da obrigação;

II - os critérios de atualização monetária ou de variação cambial como permitido em lei;

III - os casos de ocorrência de mora e de incidência das multas e penalidades contratuais, bem como as hipóteses de vencimento antecipado da dívida;

IV - os critérios de apuração e de ressarcimento, pelo emitente ou por terceiro garantidor, das despesas de cobrança da dívida e dos honorários advocatícios, judiciais ou extrajudiciais, sendo que os honorários advocatícios extrajudiciais não poderão superar o limite de dez por cento do valor total devido;

V - quando for o caso, a modalidade de garantia da dívida, sua extensão e as hipóteses de substituição de tal garantia;

VI - as obrigações a serem cumpridas pelo credor;

VII - a obrigação do credor de emitir extratos da conta corrente ou planilhas de cálculo da dívida, ou de seu saldo devedor, de acordo com os critérios estabelecidos na própria Cédula de Crédito Bancário, observado o disposto no § 2º; e

VIII - outras condições de concessão do crédito, suas garantias ou liquidação, obrigações adicionais do emitente ou do terceiro garantidor da obrigação, desde que não contrariem as disposições desta Lei.

§ 2º Sempre que necessário, a apuração do valor exato da obrigação, ou de seu saldo devedor, representado pela Cédula de Crédito Bancário, será feita pelo credor, por meio de planilha de cálculo e, quando for o caso, de extrato emitido pela instituição financeira, em favor da qual a Cédula de Crédito Bancário foi originalmente emitida, documentos esses que integrarão a Cédula, observado que:

I - os cálculos realizados deverão evidenciar de modo claro, preciso e de fácil entendimento e compreensão, o valor principal da dívida, seus encargos e despesas contratuais devidos, a parcela de juros e os critérios de sua incidência, a parcela de atualização monetária ou cambial, a parcela correspondente a multas e demais penalidades contratuais, as despesas de cobrança e de honorários advocatícios devidos até a data do cálculo e, por fim, o valor total da dívida; e

II - a Cédula de Crédito Bancário representativa de dívida oriunda de contrato de abertura de crédito bancário em conta corrente será emitida pelo valor total do crédito posto à disposição do emitente, competindo ao credor, nos termos deste parágrafo, discriminar nos extratos da conta corrente ou nas planilhas de cálculo, que serão anexados à Cédula, as parcelas utilizadas do crédito aberto, os aumentos do limite do crédito inicialmente concedido, as eventuais amortizações da dívida e a incidência dos encargos nos vários períodos de utilização do crédito aberto.

§ 3º O credor, que, em ação judicial, cobrar o valor do crédito exeqüendo em desacordo com o expresso na Cédula de Crédito Bancário, fica obrigado a pagar ao devedor o dobro do cobrado a maior, que poderá ser compensado na própria ação, sem prejuízo da responsabilidade por perdas e danos.

Art. 29. A Cédula de Crédito Bancário deve conter os seguintes requisitos essenciais:

I - a denominação "Cédula de Crédito Bancário";

II - a promessa do emitente de pagar a dívida em dinheiro, certa, líquida e exigível no seu vencimento ou, no caso de dívida oriunda de contrato de abertura de crédito bancário, a promessa do emitente de pagar a dívida em dinheiro, certa, líquida e exigível, correspondente ao crédito utilizado;

III - a data e o lugar do pagamento da dívida e, no caso de pagamento parcelado, as datas e os valores de cada prestação, ou os critérios para essa determinação;

IV - o nome da instituição credora, podendo conter cláusula à ordem;

V - a data e o lugar de sua emissão; e

VI - a assinatura do emitente e, se for o caso, do terceiro garantidor da obrigação, ou de seus respectivos mandatários.

§ 1º A Cédula de Crédito Bancário será transferível mediante endosso em preto, ao qual se aplicarão, no que couberem, as normas do direito cambiário, caso em que o endossatário, mesmo não sendo instituição financeira ou entidade a ela equiparada, poderá exercer todos os direitos por ela conferidos, inclusive cobrar os juros e demais encargos na forma pactuada na Cédula.

§ 2º A Cédula de Crédito Bancário será emitida por escrito, em tantas vias quantas forem as partes que nela intervierem, assinadas pelo emitente e pelo terceiro garantidor, se houver, ou por seus respectivos mandatários, devendo cada parte receber uma via.

§ 3º Somente a via do credor será negociável, devendo constar nas demais vias a expressão "não negociável".

§ 4º A Cédula de Crédito Bancário pode ser aditada, retificada e ratificada mediante documento escrito, datado, com os requisitos previstos no *caput*, passando esse documento a integrar a Cédula para todos os fins.

Art. 30. A constituição de garantia da obrigação representada pela Cédula de Crédito Bancário é disciplinada por esta Lei, sendo aplicáveis as disposições da legislação comum ou especial que não forem com ela conflitantes.

Art. 31. A garantia da Cédula de Crédito Bancário poderá ser fidejussória ou real, neste último caso constituída por bem patrimonial de qualquer espécie, disponível e alienável, móvel ou imóvel, material ou imaterial, presente ou futuro, fungível ou infungível, consumível ou não, cuja titularidade pertença ao próprio emitente ou a terceiro garantidor da obrigação principal.

Art. 32. A constituição da garantia poderá ser feita na própria Cédula de Crédito Bancário ou em documento separado, neste caso fazendo-se, na Cédula, menção a tal circunstância.

Art. 33. O bem constitutivo da garantia deverá ser descrito e individualizado de modo que permita sua fácil identificação.

Parágrafo único. A descrição e individualização do bem constitutivo da garantia poderá ser substituída pela remissão a documento ou certidão expedida por entidade competente, que integrará a Cédula de Crédito Bancário para todos os fins.

Art. 34. A garantia da obrigação abrangerá, além do bem principal constitutivo da garantia, todos os seus acessórios, benfeitorias de qualquer espécie, valorizações a qualquer título, frutos e qualquer bem vinculado ao bem principal por acessão física, intelectual, industrial ou natural.

§ 1º O credor poderá averbar, no órgão competente para o registro do bem constitutivo da garantia, a existência de qualquer outro bem por ela abrangido.

§ 2º Até a efetiva liquidação da obrigação garantida, os bens abrangidos pela garantia não poderão, sem prévia autorização escrita do credor, ser alterados, retirados, deslocados ou destruídos, nem poderão ter sua destinação modificada, exceto quando a garantia for constituída por semoventes ou por veículos, automotores ou não, e a remoção ou o deslocamento desses bens for inerente à atividade do emitente da Cédula de Crédito Bancário, ou do terceiro prestador da garantia.

Art. 35. Os bens constitutivos de garantia pignoratícia ou objeto de alienação fiduciária poderão, a critério do credor, permanecer sob a posse direta do emitente ou do terceiro prestador da garantia, nos termos da cláusula de constituto possessório, caso em que as partes deverão especificar o local em que o bem será guardado e conservado até a efetiva liquidação da obrigação garantida.

§ 1º O emitente e, se for o caso, o terceiro prestador da garantia responderão solidariamente pela guarda e conservação do bem constitutivo da garantia.

§ 2º Quando a garantia for prestada por pessoa jurídica, esta indicará representantes para responder nos termos do § 1º.

Art. 36. O credor poderá exigir que o bem constitutivo da garantia seja coberto por seguro até a efetiva liquidação da obrigação garantida, em que o credor será indicado como exclusivo beneficiário da apólice securitária e estará autorizado a receber a indenização para liquidar ou amortizar a obrigação garantida.

Art. 37. Se o bem constitutivo da garantia for desapropriado, ou se for danificado ou perecer por fato imputável a terceiro, o credor sub-rogar-se-á no direito à indenização devida pelo expropriante ou pelo terceiro causador do dano, até o montante necessário para liquidar ou amortizar a obrigação garantida.

Art. 38. Nos casos previstos nos arts. 36 e 37 desta Lei, facultar-se-á ao credor exigir a substituição da garantia, ou o seu reforço, renunciando ao direito à percepção do valor relativo à indenização.

Art. 39. O credor poderá exigir a substituição ou o reforço da garantia, em caso de perda, deterioração ou diminuição de seu valor.

Parágrafo único. O credor notificará por escrito o emitente e, se for o caso, o terceiro garantidor, para que substituam ou reforcem a garantia no prazo de quinze dias, sob pena de vencimento antecipado da dívida garantida.

Art. 40. Nas operações de crédito rotativo, o limite de crédito concedido será recomposto, automaticamente e durante o prazo de vigência da Cédula de Crédito Bancário, sempre que o devedor, não estando em mora ou inadimplente, amortizar ou liquidar a dívida.

Art. 41. A Cédula de Crédito Bancário poderá ser protestada por indicação, desde que o credor apresente declaração de posse da sua única via negociável, inclusive no caso de protesto parcial.

Art. 42. A validade e eficácia da Cédula de Crédito Bancário não dependem de registro, mas as garantias reais, por ela constituídas, ficam sujeitas, para valer contra terceiros, aos registros ou averbações previstos na legislação aplicável, com as alterações introduzidas por esta Lei.

Art. 43. As instituições financeiras, nas condições estabelecidas pelo Conselho Monetário Nacional, podem emitir título representativo das Cédulas de Crédito Bancário por elas mantidas em depósito, do qual constarão:

I - o local e a data da emissão;

II - o nome e a qualificação do depositante das Cédulas de Crédito Bancário;

III - a denominação "Certificado de Cédulas de Crédito Bancário";

IV - a especificação das cédulas depositadas, o nome dos seus emitentes e o valor, o lugar e a data do pagamento do crédito por elas incorporado;

V - o nome da instituição emitente;

VI - a declaração de que a instituição financeira, na qualidade e com as responsabilidades de depositária e mandatária do titular do certificado, promoverá a cobrança das Cédulas de Crédito Bancário, e de que as cédulas depositadas, assim como o produto da cobrança do seu principal e encargos, somente serão entregues ao titular do certificado, contra apresentação deste;

VII - o lugar da entrega do objeto do depósito; e

VIII - a remuneração devida à instituição financeira pelo depósito das cédulas objeto da emissão do certificado, se convencionada.

§ 1º A instituição financeira responde pela origem e autenticidade das Cédulas de Crédito Bancário depositadas.

§ 2º Emitido o certificado, as Cédulas de Crédito Bancário e as importâncias recebidas pela instituição financeira a título de pagamento do principal e de encargos não poderão ser objeto de penhora, arresto, seqüestro, busca e apreensão, ou qualquer outro embaraço que impeça a sua entrega ao titular do certificado, mas este poderá ser objeto de penhora, ou de qualquer medida cautelar por obrigação do seu titular.

§ 3º O certificado poderá ser emitido sob a forma escritural, sendo regido, no que for aplicável, pelo contido nos arts. 34 e 35 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976.

§ 4º O certificado poderá ser transferido mediante endosso ou termo de transferência, se escritural, devendo, em qualquer caso, a transferência ser datada e assinada pelo seu titular ou mandatário com poderes especiais e averbada junto à instituição financeira emitente, no prazo máximo de dois dias.

§ 5º As despesas e os encargos decorrentes da transferência e averbação do certificado serão suportados pelo endossatário ou cessionário, salvo convenção em contrário.

Art. 44. Aplica-se às Cédulas de Crédito Bancário, no que não contrariar o disposto nesta Lei, a legislação cambial, dispensado o protesto para garantir o direito de cobrança contra endossantes, seus avalistas e terceiros garantidores.

Art. 45. Os títulos de crédito e direitos creditórios, representados sob a forma escritural ou física, que tenham sido objeto de desconto, poderão ser admitidos a redesconto junto ao Banco Central do Brasil, observando-se as normas e instruções baixadas pelo Conselho Monetário Nacional.

§ 1º Os títulos de crédito e os direitos creditórios de que trata o *caput* considerar-se-ão transferidos, para fins de redesconto, à propriedade do Banco Central do Brasil, desde que inscritos em termo de tradição eletrônico constante do Sistema de Informações do Banco Central - SISBACEN, ou, ainda, no termo de tradição previsto no § 1º do art. 5º do Decreto nº 21.499, de 9 de junho de 1932, com a redação dada pelo art. 1º do Decreto nº 21.928, de 10 de outubro de 1932.

§ 2º Entendem-se inscritos nos termos de tradição referidos no § 1º os títulos de crédito e direitos creditórios neles relacionados e descritos, observando-se os requisitos, os critérios e as formas estabelecidas pelo Conselho Monetário Nacional.

§ 3º A inscrição produzirá os mesmos efeitos jurídicos do endosso, somente se aperfeiçoando com o recebimento, pela instituição financeira proponente do redesconto, de mensagem de aceitação do Banco Central do Brasil, ou, não sendo eletrônico o termo de tradição, após a assinatura das partes.

§ 4º Os títulos de crédito e documentos representativos de direitos creditórios, inscritos nos termos de tradição, poderão, a critério do Banco Central do Brasil, permanecer na posse direta da instituição financeira beneficiária do redesconto, que os guardará e conservará em depósito, devendo proceder, como comissária **del credere**, à sua cobrança judicial ou extrajudicial.

CAPÍTULO V
DOS CONTRATOS DE FINANCIAMENTO DE IMÓVEIS

Art. 46. Nos contratos de comercialização de imóveis, de financiamento imobiliário em geral e nos de arrendamento mercantil de imóveis, bem como nos títulos e valores mobiliários por eles originados, com prazo mínimo de trinta e seis meses, é admitida estipulação de cláusula de reajuste, com periodicidade mensal, por índices de preços setoriais ou gerais ou pelo índice de remuneração básica dos depósitos de poupança.

§ 1º É vedado o pagamento dos valores relativos à atualização monetária apropriados nos títulos e valores mobiliários, quando ocorrer o resgate antecipado, total ou parcial, em prazo inferior ao estabelecido no *caput*.

§ 2º Os títulos e valores mobiliários a que se refere o *caput* serão cancelados pelo emitente na hipótese de resgate antecipado em que o prazo a decorrer for inferior a trinta e seis meses.

§ 3º Não se aplica o disposto no § 1º, no caso de quitação ou vencimento antecipados dos créditos imobiliários que lastreiem ou tenham originado a emissão dos títulos e valores mobiliários a que se refere o *caput*.

Art. 47. São nulos de pleno direito quaisquer expedientes que, de forma direta ou indireta, resultem em efeitos equivalentes à redução do prazo mínimo de que trata o *caput* do art. 46.

Parágrafo único. O Conselho Monetário Nacional poderá disciplinar o disposto neste artigo.

Art. 48. Fica vedada a celebração de contratos com cláusula de equivalência salarial ou de comprometimento de renda, bem como a inclusão de cláusulas desta espécie em contratos já firmados, mantidas, para os contratos firmados até a data de entrada em vigor da Medida Provisória nº 2.223, de 4 de setembro de 2001, as disposições anteriormente vigentes.

Art. 49. No caso do não-pagamento tempestivo, pelo devedor, dos tributos e das taxas condominiais incidentes sobre o imóvel objeto do crédito imobiliário respectivo, bem como das parcelas mensais incontroversas de encargos estabelecidos no respectivo contrato e de quaisquer outros encargos que a lei imponha ao proprietário ou ao ocupante de imóvel, poderá o juiz, a requerimento do credor, determinar a cassação de medida liminar, de medida cautelar ou de antecipação dos efeitos da tutela que tenha interferido na eficácia de cláusulas do contrato de crédito imobiliário correspondente ou suspendido encargos dele decorrentes.

Art. 50. Nas ações judiciais que tenham por objeto obrigação decorrente de empréstimo, financiamento ou alienação imobiliários, o autor deverá discriminar na petição inicial, dentre as obrigações contratuais, aquelas que pretende controverter, quantificando o valor incontroverso, sob pena de inépcia.

§ 1º O valor incontroverso deverá continuar sendo pago no tempo e modo contratados.

§ 2º A exigibilidade do valor controvertido poderá ser suspensa mediante depósito do montante correspondente, no tempo e modo contratados.

§ 3º Em havendo concordância do réu, o autor poderá efetuar o depósito de que trata o § 2º deste artigo, com remuneração e atualização nas mesmas condições aplicadas ao contrato:

I - na própria instituição financeira credora, oficial ou não; ou

II - em instituição financeira indicada pelo credor, oficial ou não, desde que estes tenham pactuado nesse sentido.

§ 4º O juiz poderá dispensar o depósito de que trata o § 2º em caso de relevante razão de direito e risco de dano irreparável ao autor, por decisão fundamentada na qual serão detalhadas as razões jurídicas e fáticas da ilegitimidade da cobrança no caso concreto.

§ 5º É vedada a suspensão liminar da exigibilidade da obrigação principal sob a alegação de compensação com valores pagos a maior, sem o depósito do valor integral desta.

Art. 51. Sem prejuízo das disposições do Código Civil, as obrigações em geral também poderão ser garantidas, inclusive por terceiros, por cessão fiduciária de direitos creditórios decorrentes de contratos de alienação de imóveis, por caução de direitos creditórios ou aquisitivos decorrentes de contratos de venda ou promessa de venda de imóveis e por alienação fiduciária de coisa imóvel.

Art. 52. Uma vez protocolizados todos os documentos necessários à averbação ou ao registro dos atos e dos títulos a que se referem esta Lei e a Lei nº 9.514, de 1997, o oficial de Registro de Imóveis procederá ao registro ou à averbação, dentro do prazo de quinze dias.

CAPÍTULO VI
DISPOSIÇÕES FINAIS

Alterações da Lei de Incorporações

Art. 53. O Título II da Lei n° 4.591, de 16 de dezembro de 1964, passa a vigorar acrescido dos seguintes Capítulo e artigos:

"CAPÍTULO I-A.
DO PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO

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

§ 1º O patrimônio de afetação não se comunica com os demais bens, direitos e obrigações do patrimônio geral do incorporador ou de outros patrimônios de afetação por ele constituídos e só responde por dívidas e obrigações vinculadas à incorporação respectiva.

§ 2º O incorporador responde pelos prejuízos que causar ao patrimônio de afetação.

§ 3º Os bens e direitos integrantes do patrimônio de afetação somente poderão ser objeto de garantia real em operação de crédito cujo produto seja integralmente destinado à consecução da edificação correspondente e à entrega das unidades imobiliárias aos respectivos adquirentes.

§ 4º No caso de cessão, plena ou fiduciária, de direitos creditórios oriundos da comercialização das unidades imobiliárias componentes da incorporação, o produto da cessão também passará a integrar o patrimônio de afetação, observado o disposto no § 6º.

§ 5º As quotas de construção correspondentes a acessões vinculadas a frações ideais serão pagas pelo incorporador até que a responsabilidade pela sua construção tenha sido assumida por terceiros, nos termos da parte final do § 6º do art. 35.

§ 6º Os recursos financeiros integrantes do patrimônio de afetação serão utilizados para pagamento ou reembolso das despesas inerentes à incorporação.

§ 7º O reembolso do preço de aquisição do terreno somente poderá ser feito quando da alienação das unidades autônomas, na proporção das respectivas frações ideais, considerando-se tão-somente os valores efetivamente recebidos pela alienação.

§ 8º Excluem-se do patrimônio de afetação:

I - os recursos financeiros que excederem a importância necessária à conclusão da obra (art. 44), considerando-se os valores a receber até sua conclusão e, bem assim, os recursos necessários à quitação de financiamento para a construção, se houver; e

II - o valor referente ao preço de alienação da fração ideal de terreno de cada unidade vendida, no caso de incorporação em que a construção seja contratada sob o regime por empreitada (art. 55) ou por administração (art. 58).

§ 9º No caso de conjuntos de edificações de que trata o art. 8º, poderão ser constituídos patrimônios de afetação separados, tantos quantos forem os:

I - subconjuntos de casas para as quais esteja prevista a mesma data de conclusão (art. 8º, alínea "a"); e

II - edifícios de dois ou mais pavimentos (art. 8º, alínea "b").

§ 10. A constituição de patrimônios de afetação separados de que trata o § 9º deverá estar declarada no memorial de incorporação.

§ 11. Nas incorporações objeto de financiamento, a comercialização das unidades deverá contar com a anuência da instituição financiadora ou deverá ser a ela cientificada, conforme vier a ser estabelecido no contrato de financiamento.

§ 12. A contratação de financiamento e constituição de garantias, inclusive mediante transmissão, para o credor, da propriedade fiduciária sobre as unidades imobiliárias integrantes da incorporação, bem como a cessão, plena ou fiduciária, de direitos creditórios decorrentes da comercialização dessas unidades, não implicam a transferência para o credor de nenhuma das obrigações ou responsabilidades do cedente, do incorporador ou do construtor, permanecendo estes como únicos responsáveis pelas obrigações e pelos deveres que lhes são imputáveis.

Art. 31B. Considera-se constituído o patrimônio de afetação mediante averbação, a qualquer tempo, no Registro de Imóveis, de termo firmado pelo incorporador e, quando for o caso, também pelos titulares de direitos reais de aquisição sobre o terreno.

Parágrafo único. A averbação não será obstada pela existência de ônus reais que tenham sido constituídos sobre o imóvel objeto da incorporação para garantia do pagamento do preço de sua aquisição ou do cumprimento de obrigação de construir o empreendimento.

Art. 31C. A Comissão de Representantes e a instituição financiadora da construção poderão nomear, às suas expensas, pessoa física ou jurídica para fiscalizar e acompanhar o patrimônio de afetação.

§ 1º A nomeação a que se refere o *caput* não transfere para o nomeante qualquer responsabilidade pela qualidade da obra, pelo prazo de entrega do imóvel ou por qualquer outra obrigação decorrente da responsabilidade do incorporador ou do construtor, seja legal ou a oriunda dos contratos de alienação das unidades imobiliárias, de construção e de outros contratos eventualmente vinculados à incorporação.

§ 2º A pessoa que, em decorrência do exercício da fiscalização de que trata o *caput* deste artigo, obtiver acesso às informações comerciais, tributárias e de qualquer outra natureza referentes ao patrimônio afetado responderá pela falta de zelo, dedicação e sigilo destas informações.

§ 3º A pessoa nomeada pela instituição financiadora deverá fornecer cópia de seu relatório ou parecer à Comissão de Representantes, a requerimento desta, não constituindo esse fornecimento quebra de sigilo de que trata o § 2º deste artigo.

Art. 31D. Incumbe ao incorporador:

I - promover todos os atos necessários à boa administração e à preservação do patrimônio de afetação, inclusive mediante adoção de medidas judiciais;

II - manter apartados os bens e direitos objeto de cada incorporação;

III - diligenciar a captação dos recursos necessários à incorporação e aplicá-los na forma prevista nesta Lei, cuidando de preservar os recursos necessários à conclusão da obra;

IV - entregar à Comissão de Representantes, no mínimo a cada três meses, demonstrativo do estado da obra e de sua correspondência com o prazo pactuado ou com os recursos financeiros que integrem o patrimônio de afetação recebidos no período, firmados por profissionais habilitados, ressalvadas eventuais modificações sugeridas pelo incorporador e aprovadas pela Comissão de Representantes;

V - manter e movimentar os recursos financeiros do patrimônio de afetação em conta de depósito aberta especificamente para tal fim;

VI - entregar à Comissão de Representantes balancetes coincidentes com o trimestre civil, relativos a cada patrimônio de afetação;

VII - assegurar à pessoa nomeada nos termos do art. 31C o livre acesso à obra, bem como aos livros, contratos, movimentação da conta de depósito exclusiva referida no inciso V deste artigo e quaisquer outros documentos relativos ao patrimônio de afetação; e

VIII - manter escrituração contábil completa, ainda que esteja desobrigado pela legislação tributária.

Art. 31E. O patrimônio de afetação extinguir-se-á pela:

I - averbação da construção, registro dos títulos de domínio ou de direito de aquisição em nome dos respectivos adquirentes e, quando for o caso, extinção das obrigações do incorporador perante a instituição financiadora do empreendimento;

II - revogação em razão de denúncia da incorporação, depois de restituídas aos adquirentes as quantias por eles pagas (art. 36), ou de outras hipóteses previstas em lei; e

III - liquidação deliberada pela assembléia geral nos termos do art. 31F, § 1º.

Art. 31F. Os efeitos da decretação da falência ou da insolvência civil do incorporador não atingem os patrimônios de afetação constituídos, não integrando a massa concursal o terreno, as acessões e demais bens, direitos creditórios, obrigações e encargos objeto da incorporação.

§ 1º Nos sessenta dias que se seguirem à decretação da falência ou da insolvência civil do incorporador, o condomínio dos adquirentes, por convocação da sua Comissão de Representantes ou, na sua falta, de um

sexto dos titulares de frações ideais, ou, ainda, por determinação do juiz prolator da decisão, realizará assembléia geral, na qual, por maioria simples, ratificará o mandato da Comissão de Representantes ou elegerá novos membros, e, em primeira convocação, por dois terços dos votos dos adquirentes ou, em segunda convocação, pela maioria absoluta desses votos, instituirá o condomínio da construção, por instrumento público ou particular, e deliberará sobre os termos da continuação da obra ou da liquidação do patrimônio de afetação (art. 43, inciso III); havendo financiamento para construção, a convocação poderá ser feita pela instituição financiadora.

§ 2º O disposto no § 1º aplica-se também à hipótese de paralisação das obras prevista no art. 43, inciso VI.

§ 3º Na hipótese de que tratam os §§ 1º e 2º, a Comissão de Representantes ficará investida de mandato irrevogável para firmar com os adquirentes das unidades autônomas o contrato definitivo a que estiverem obrigados o incorporador, o titular do domínio e o titular dos direitos aquisitivos do imóvel objeto da incorporação em decorrência de contratos preliminares.

§ 4º O mandato a que se refere o § 3º será válido mesmo depois de concluída a obra.

§ 5º O mandato outorgado à Comissão de Representantes confere poderes para transmitir domínio, direito, posse e ação, manifestar a responsabilidade do alienante pela evicção e imitir os adquirentes na posse das unidades respectivas.

§ 6º Os contratos definitivos serão celebrados mesmo com os adquirentes que tenham obrigações a cumprir perante o incorporador ou a instituição financiadora, desde que comprovadamente adimplentes, situação em que a outorga do contrato fica condicionada à constituição de garantia real sobre o imóvel, para assegurar o pagamento do débito remanescente.

§ 7º Ainda na hipótese dos §§ 1º e 2º, a Comissão de Representantes ficará investida de mandato irrevogável para, em nome dos adquirentes, e em cumprimento da decisão da assembléia geral que deliberar pela liquidação do patrimônio de afetação, efetivar a alienação do terreno e das acessões, transmitindo posse, direito, domínio e ação, manifestar a responsabilidade pela evicção, imitir os futuros adquirentes na posse do terreno e das acessões.

§ 8º Na hipótese do § 7º, será firmado o respectivo contrato de venda, promessa de venda ou outra modalidade de contrato compatível com os direitos objeto da transmissão.

§ 9º A Comissão de Representantes cumprirá o mandato nos termos e nos limites estabelecidos pela deliberação da assembléia geral e

prestará contas aos adquirentes, entregando-lhes o produto líquido da alienação, no prazo de cinco dias da data em que tiver recebido o preço ou cada parcela do preço.

§ 10. Os valores pertencentes aos adquirentes não localizados deverão ser depositados em Juízo pela Comissão de Representantes.

§ 11. Caso decidam pela continuação da obra, os adquirentes ficarão automaticamente sub-rogados nos direitos, nas obrigações e nos encargos relativos à incorporação, inclusive aqueles relativos ao contrato de financiamento da obra, se houver.

§ 12. Para os efeitos do § 11 deste artigo, cada adquirente responderá individualmente pelo saldo porventura existente entre as receitas do empreendimento e o custo da conclusão da incorporação na proporção dos coeficientes de construção atribuíveis às respectivas unidades, se outro critério de rateio não for deliberado em assembléia geral por dois terços dos votos dos adquirentes, observado o seguinte:

I - os saldos dos preços das frações ideais e acessões integrantes da incorporação que não tenham sido pagos ao incorporador até a data da decretação da falência ou da insolvência civil passarão a ser pagos à Comissão de Representantes, permanecendo o somatório desses recursos submetido à afetação, nos termos do art. 31A, até o limite necessário à conclusão da incorporação;

II - para cumprimento do seu encargo de administradora da incorporação, a Comissão de Representantes fica investida de mandato legal, em caráter irrevogável, para, em nome do incorporador ou do condomínio de construção, conforme o caso, receber as parcelas do saldo do preço e dar quitação, bem como promover as medidas extrajudiciais ou judiciais necessárias a esse recebimento, praticando todos os atos relativos ao leilão de que trata o art. 63 ou os atos relativos à consolidação da propriedade e ao leilão de que tratam os arts. 26 e 27 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, devendo realizar a garantia e aplicar na incorporação todo o produto do recebimento do saldo do preço e do leilão;

III - consideram-se receitas do empreendimento os valores das parcelas a receber, vincendas e vencidas e ainda não pagas, de cada adquirente, correspondentes ao preço de aquisição das respectivas unidades ou do preço de custeio de construção, bem como os recursos disponíveis afetados; e

IV - compreendem-se no custo de conclusão da incorporação todo o custeio da construção do edifício e a averbação da construção das edificações para efeito de individualização e discriminação das unidades, nos termos do art. 44.

§ 13. Havendo saldo positivo entre as receitas da incorporação e o custo da conclusão da incorporação, o valor correspondente a esse saldo deverá ser entregue à massa falida pela Comissão de Representantes.

§ 14. Para assegurar as medidas necessárias ao prosseguimento das obras ou à liquidação do patrimônio de afetação, a Comissão de Representantes, no prazo de sessenta dias, a contar da data de realização da assembléia geral de que trata o § 1º, promoverá, em leilão público, com observância dos critérios estabelecidos pelo art. 63, a venda das frações ideais e respectivas acessões que, até a data da decretação da falência ou insolvência não tiverem sido alienadas pelo incorporador.

§ 15. Na hipótese de que trata o § 14, o arrematante ficará sub-rogado, na proporção atribuível à fração e acessões adquiridas, nos direitos e nas obrigações relativas ao empreendimento, inclusive nas obrigações de eventual financiamento, e, em se tratando da hipótese do art. 39 desta Lei, nas obrigações perante o proprietário do terreno.

§ 16. Dos documentos para anúncio da venda de que trata o § 14 e, bem assim, o inciso III do art. 43, constarão o valor das acessões não pagas pelo incorporador (art. 35, § 6º) e o preço da fração ideal do terreno e das acessões (arts. 40 e 41).

§ 17. No processo de venda de que trata o § 14, serão asseguradas, sucessivamente, em igualdade de condições com terceiros:

I - ao proprietário do terreno, nas hipóteses em que este seja pessoa distinta da pessoa do incorporador, a preferência para aquisição das acessões vinculadas à fração objeto da venda, a ser exercida nas vinte e quatro horas seguintes à data designada para a venda; e

II - ao condomínio, caso não exercida a preferência de que trata o inciso I, ou caso não haja licitantes, a preferência para aquisição da fração ideal e acessões, desde que deliberada em assembléia geral, pelo voto da maioria simples dos adquirentes presentes, e exercida no prazo de quarenta e oito horas a contar da data designada para a venda.

§ 18. Realizada a venda prevista no § 14, incumbirá à Comissão de Representantes, sucessivamente, nos cinco dias que se seguirem ao recebimento do preço:

I - pagar as obrigações trabalhistas, previdenciárias e tributárias, vinculadas ao respectivo patrimônio de afetação, observada a ordem de preferência prevista na legislação, em especial o disposto no art. 186 do Código Tributário Nacional;

II - reembolsar aos adquirentes as quantias que tenham adiantado, com recursos próprios, para pagamento das obrigações referidas no inciso I;

III - reembolsar à instituição financiadora a quantia que esta tiver entregue para a construção, salvo se outra forma for convencionada entre as partes interessadas;

IV - entregar ao condomínio o valor que este tiver desembolsado para construção das acessões de responsabilidade do incorporador (§ 6º do art. 35 e § 5º do art. 31A), na proporção do valor obtido na venda;

V - entregar ao proprietário do terreno, nas hipóteses em que este seja pessoa distinta da pessoa do incorporador, o valor apurado na venda, em proporção ao valor atribuído à fração ideal; e

VI - entregar à massa falida o saldo que porventura remanescer.

§ 19. O incorporador deve assegurar à pessoa nomeada nos termos do art. 31C, o acesso a todas as informações necessárias à verificação do montante das obrigações referidas no § 12, inciso I, do art. 31F vinculadas ao respectivo patrimônio de afetação.

§ 20. Ficam excluídas da responsabilidade dos adquirentes as obrigações relativas, de maneira direta ou indireta, ao imposto de renda e à contribuição social sobre o lucro, devidas pela pessoa jurídica do incorporador, inclusive por equiparação, bem como as obrigações oriundas de outras atividades do incorporador não relacionadas diretamente com as incorporações objeto de afetação." (NR)

Art. 54. A Lei nº 4.591, de 1964, passa a vigorar com as seguintes alterações:

"Art. 32 .....

.....

§ 2º Os contratos de compra e venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de unidades autônomas são irretratáveis e, uma vez registrados, conferem direito real oponível a terceiros, atribuindo direito a adjudicação compulsória perante o incorporador ou a quem o suceder, inclusive na hipótese de insolvência posterior ao término da obra.

....."(NR)

"Art. 43 .....

.....

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

reajustada na forma da lei e de acordo com os critérios do contrato celebrado com o incorporador, os adquirentes serão credores privilegiados pelos valores da diferença não reembolsada, respondendo subsidiariamente os bens pessoais do incorporador."(NR)

"Art. 50. Será designada no contrato de construção ou eleita em assembléia geral uma Comissão de Representantes composta de três membros, pelo menos, escolhidos entre os adquirentes, para representá-los perante o construtor ou, no caso do art. 43, ao incorporador, em tudo o que interessar ao bom andamento da incorporação, e, em especial, perante terceiros, para praticar os atos resultantes da aplicação dos arts. 31A a 31F.

.....

§ 2º A assembléia geral poderá, pela maioria absoluta dos votos dos adquirentes, alterar a composição da Comissão de Representantes e revogar qualquer de suas decisões, ressalvados os direitos de terceiros quanto aos efeitos já produzidos.

....."(NR)

Alterações de Leis sobre Alienação Fiduciária

Art. 55. A Seção XIV da Lei n° 4.728, de 14 de julho de 1965, passa a vigorar com a seguinte redação:

"Seção XIV
Alienação Fiduciária em Garantia no
Âmbito do Mercado Financeiro e de Capitais

Art. 66B. O contrato de alienação fiduciária celebrado no âmbito do mercado financeiro e de capitais, bem como em garantia de créditos fiscais e previdenciários, deverá conter, além dos requisitos definidos na Lei n° 10.406, de 10 de janeiro de 2002 – Código Civil, a taxa de juros, a cláusula penal, o índice de atualização monetária, se houver, e as demais comissões e encargos.

§ 1º Se a coisa objeto de propriedade fiduciária não se identifica por números, marcas e sinais no contrato de alienação fiduciária, cabe ao proprietário fiduciário o ônus da prova, contra terceiros, da identificação dos bens do seu domínio que se encontram em poder do devedor.

§ 2º O devedor que alienar, ou der em garantia a terceiros, coisa que já alienara fiduciariamente em garantia, ficará sujeito à pena prevista no art. 171, § 2º, I, do Código Penal.

§ 3º É admitida a alienação fiduciária de coisa fungível e a cessão fiduciária de direitos sobre coisas móveis, bem como de títulos de crédito, hipóteses em que, salvo disposição em contrário, a posse direta e

indireta do bem objeto da propriedade fiduciária ou do título representativo do direito ou do crédito é atribuída ao credor, que, em caso de inadimplemento ou mora da obrigação garantida, poderá vender a terceiros o bem objeto da propriedade fiduciária independente de leilão, hasta pública ou qualquer outra medida judicial ou extrajudicial, devendo aplicar o preço da venda no pagamento do seu crédito e das despesas decorrentes da realização da garantia, entregando ao devedor o saldo, se houver, acompanhado do demonstrativo da operação realizada.

§ 4º No tocante à cessão fiduciária de direitos sobre coisas móveis ou sobre títulos de crédito aplica-se, também, o disposto nos arts. 18 a 20 da Lei n.º 9.514, de 20 de novembro de 1997.

§ 5º Aplicam-se à alienação fiduciária e à cessão fiduciária de que trata esta Lei os arts. 1.421, 1.425, 1.426, 1.435 e 1.436 da Lei n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002.

§ 6° Não se aplica à alienação fiduciária e à cessão fiduciária de que trata esta Lei o disposto no art. 644 da Lei n° 10.406, de 10 de janeiro de 2002."(NR)

Art. 56. O Decreto-Lei nº 911, de 1º de outubro de 1969, passa a vigorar com as seguintes alterações:

"Art. 3º .....

§ 1º Cinco dias após executada a liminar mencionada no *caput*, consolidar-se-ão a propriedade e a posse plena e exclusiva do bem no patrimônio do credor fiduciário, cabendo às repartições competentes, quando for o caso, expedir novo certificado de registro de propriedade em nome do credor, ou de terceiro por ele indicado, livre do ônus da propriedade fiduciária.

§ 2º No prazo do § 1º, o devedor fiduciante poderá pagar a integralidade da dívida pendente, segundo os valores apresentados pelo credor fiduciário na inicial, hipótese na qual o bem lhe será restituído livre do ônus.

§ 3º O devedor fiduciante apresentará resposta no prazo de quinze dias da execução da liminar.

§ 4º A resposta poderá ser apresentada ainda que o devedor tenha se utilizado da faculdade do § 2º, caso entenda ter havido pagamento a maior e desejar restituição.

§ 5º Da sentença cabe apelação apenas no efeito devolutivo.

§ 6º Na sentença que decretar a improcedência da ação de busca e apreensão, o juiz condenará o credor fiduciário ao pagamento de multa, em favor do devedor fiduciante, equivalente a cinqüenta por cento do valor originalmente financiado, devidamente atualizado, caso o bem já tenha sido alienado.

§ 7º A multa mencionada no § 6º não exclui a responsabilidade do credor fiduciário por perdas e danos.

§ 8º A busca e apreensão prevista no presente artigo constitui processo autônomo e independente de qualquer procedimento posterior."(NR)

"Art. 8ºA. O procedimento judicial disposto neste Decreto-Lei aplica-se exclusivamente às hipóteses da Seção XIV da Lei nº 4.728, de 14 de julho de 1965, ou quando o ônus da propriedade fiduciária tiver sido constituído para fins de garantia de débito fiscal ou previdenciário."(NR)

Art. 57. A Lei nº 9.514, de 1997, passa a vigorar com as seguintes alterações:

"Art. 5º .....

.....

§ 2º As operações de comercialização de imóveis, com pagamento parcelado, de arrendamento mercantil de imóveis e de financiamento imobiliário em geral poderão ser pactuadas nas mesmas condições permitidas para as entidades autorizadas a operar no SFI."(NR)

"Art. 8º .....

I - a identificação do devedor e o valor nominal de cada crédito que lastreie a emissão, com a individuação do imóvel a que esteja vinculado e a indicação do Cartório de Registro de Imóveis em que esteja registrado e respectiva matrícula, bem como a indicação do ato pelo qual o crédito foi cedido;

....."(NR)

"Art. 16.....

.....

§ 3º Os emolumentos devidos aos Cartórios de Registros de Imóveis para cancelamento do regime fiduciário e das garantias reais existentes serão cobrados como ato único."(NR)

"Art. 22.....

Parágrafo único. A alienação fiduciária poderá ter como objeto bens enfitêuticos, sendo também exigível o pagamento do laudêmio se houver a consolidação do domínio útil no fiduciário."(NR)

"Art. 26.....

.....

§ 7º Decorrido o prazo de que trata o § 1º sem a purgação da mora, o oficial do competente Registro de Imóveis, certificando esse fato, promoverá a averbação, na matrícula do imóvel, da consolidação da propriedade em nome do fiduciário, à vista da prova do pagamento, por este, do imposto de transmissão **inter vivos** e, se for o caso, do laudêmio.

§ 8º O fiduciante pode, com a anuência do fiduciário, dar seu direito eventual ao imóvel em pagamento da dívida, dispensados os procedimentos previstos no art. 27."(NR)

"Art. 27.....

.....

§ 7º Se o imóvel estiver locado, a locação poderá ser denunciada com o prazo de trinta dias para desocupação, salvo se tiver havido aquiescência por escrito do fiduciário, devendo a denúncia ser realizada no prazo de noventa dias a contar da data da consolidação da propriedade no fiduciário, devendo essa condição constar expressamente em cláusula contratual específica, destacando-se das demais por sua apresentação gráfica.

§ 8º Responde o fiduciante pelo pagamento dos impostos, taxas, contribuições condominiais e quaisquer outros encargos que recaiam ou venham a recair sobre o imóvel, cuja posse tenha sido transferida para o fiduciário, nos termos deste artigo, até a data em que o fiduciário vier a ser imitido na posse."(NR)

"Art. 37A. O fiduciante pagará ao fiduciário, ou a quem vier a sucedê-lo, a título de taxa de ocupação do imóvel, por mês ou fração, valor correspondente a um por cento do valor a que se refere o inciso VI do art. 24, computado e exigível desde a data da alienação em leilão até a data em que o fiduciário, ou seus sucessores, vier a ser imitido na posse do imóvel." (NR)

"Art. 37B. Será considerada ineficaz, e sem qualquer efeito perante o fiduciário ou seus sucessores, a contratação ou a prorrogação de locação de imóvel alienado fiduciariamente por prazo superior a um ano sem concordância por escrito do fiduciário."(NR)

"Art. 38. Os contratos de compra e venda com financiamento e alienação fiduciária, de mútuo com alienação fiduciária, de arrendamento mercantil, de cessão de crédito com garantia real poderão ser celebrados por instrumento particular, a eles se atribuindo o caráter de escritura pública, para todos os fins de direito." (NR)

Alterações no Código Civil

Art. 58. A Lei nº 10.406, de 2002 – Código Civil passa a vigorar com as seguintes alterações:

"Art. 819A. A fiança na locação de imóvel urbano submete-se à disciplina e extensão temporal da lei específica, somente se aplicando as disposições deste Código naquilo que não for incompatível com a legislação especial."(NR)

"Art. 1.331. .....

.....

§ 3º A cada unidade imobiliária caberá, como parte inseparável, uma fração ideal no solo e nas outras partes comuns, que será identificada em forma decimal ou ordinária no instrumento de instituição do condomínio.

....."(NR)

"Art. 1.336. .....

.....

I – contribuir para as despesas do condomínio na proporção das suas frações ideais, salvo disposição em contrário na convenção;

§ 1º O condômino que não pagar a sua contribuição ficará sujeito aos juros moratórios convencionados, ou, não sendo previstos, o de um por cento ao mês e multa sobre o débito aplicada progressiva e diariamente à taxa de 0,33% (trinta e três centésimos por cento) por dia de atraso, até o limite estipulado pela Convenção do Condomínio, não podendo ser superior a dez por cento.

....."(NR)

"Art. 1.351. Depende da aprovação de 2/3 (dois terços) dos votos dos condôminos a alteração da convenção; a mudança da destinação do edifício, ou da unidade imobiliária, depende da aprovação pela unanimidade dos condôminos."(NR)

"Art. 1.368A. As demais espécies de propriedade fiduciária ou de titularidade fiduciária submetem-se à disciplina específica das respectivas leis especiais, somente se aplicando as disposições deste Código naquilo que não for incompatível com a legislação especial."(NR)

"Art. 1.485. Mediante simples averbação, requerida por ambas as partes, poderá prorrogar-se a hipoteca, até 30 (trinta) anos da data do contrato. Desde que perfaça esse prazo, só poderá subsistir o contrato de hipoteca reconstituindo-se por novo título e novo registro; e, nesse caso, lhe será mantida a precedência, que então lhe competir."(NR)

Alterações na Lei de Registros Públicos

Art. 59. A Lei n° 6.015, de 31 de dezembro de 1973, passa a vigorar com as seguintes alterações:

"Art. 167. .....

.....

II - .....

.....

21) da cessão de crédito imobiliário."(NR)

"Art. 212. Se o registro ou a averbação for omissa, imprecisa ou não exprimir a verdade, a retificação será feita pelo Oficial do Registro de Imóveis competente, a requerimento do interessado, por meio do procedimento administrativo previsto no art. 213, facultado ao interessado requerer a retificação por meio de procedimento judicial.

Parágrafo único. A opção pelo procedimento administrativo previsto no art. 213 não exclui a prestação jurisdicional, a requerimento da parte prejudicada.

Art. 213. O oficial retificará o registro ou a averbação:

I – de ofício ou a requerimento do interessado nos casos de:

a) omissão ou erro cometido na transposição de qualquer elemento do título;

b) indicação ou atualização de confrontação;

c) alteração de denominação de logradouro público, comprovada por documento oficial;

d) retificação que vise a indicação de rumos, ângulos de deflexão ou inserção de coordenadas georeferenciadas, em que não haja alteração das medidas perimetrais;

e) alteração ou inserção que resulte de mero cálculo matemático feito a partir das medidas perimetrais constantes do registro;

f) reprodução de descrição de linha divisória de imóvel confrontante que já tenha sido objeto de retificação;

g) inserção ou modificação dos dados de qualificação pessoal das partes, comprovada por documentos oficiais, ou mediante despacho judicial quando houver necessidade de produção de outras provas;

II – a requerimento do interessado, no caso de inserção ou alteração de medida perimetral de que resulte, ou não, alteração de área, instruído com planta e memorial descritivo assinado por profissional legalmente habilitado, com prova de anotação de responsabilidade técnica no competente Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura – CREA, bem assim pelos confrontantes.

§ 1º Uma vez atendidos os requisitos de que trata o *caput* do art. 225, o oficial averbará a retificação.

§ 2º Se a planta não contiver a assinatura de algum confrontante, este será notificado pelo Oficial de Registro de Imóveis competente, a requerimento do interessado, para se manifestar em quinze dias, promovendo-se a notificação pessoalmente ou pelo correio, com aviso de recebimento, ou, ainda, por solicitação do Oficial de Registro de Imóveis,

pelo Oficial de Registro de Títulos e Documentos da comarca da situação do imóvel ou do domicílio de quem deva recebê-la.

§ 3º A notificação será dirigida ao endereço do confrontante constante do Registro de Imóveis, podendo ser dirigida ao próprio imóvel contíguo ou àquele fornecido pelo requerente; não sendo encontrado o confrontante ou estando em lugar incerto e não sabido, tal fato será certificado pelo oficial encarregado da diligência, promovendo-se a notificação do confrontante mediante edital, com o mesmo prazo fixado no § 2°, publicado por duas vezes em jornal local de grande circulação.

§ 4º Presumir-se-á a anuência do confrontante que deixar de apresentar impugnação no prazo da notificação.

§ 5º Findo o prazo sem impugnação, o oficial averbará a retificação requerida; se houver impugnação fundamentada por parte de algum confrontante, o oficial intimará o requerente e o profissional que houver assinado a planta e o memorial a fim de que, no prazo de cinco dias, se manifestem sobre a impugnação.

§ 6º Havendo impugnação e se as partes não tiverem formalizado transação amigável para solucioná-la, o oficial remeterá o processo ao juiz competente, que decidirá de plano ou após instrução sumária, salvo se a controvérsia versar sobre o direito de propriedade de alguma das partes, hipótese em que remeterá o interessado para as vias ordinárias.

§ 7º Pelo mesmo procedimento previsto neste artigo poderão ser apurados os remanescentes de áreas parcialmente alienadas, caso em que serão considerados como confrontantes tão-somente os confinantes das áreas remanescentes.

§ 8º As áreas públicas poderão ser demarcadas ou ter seus registros retificados pelo mesmo procedimento previsto neste artigo, desde que constem do registro ou sejam logradouros devidamente averbados.

§ 9º Independentemente de retificação, dois ou mais confrontantes poderão, por meio de escritura pública, alterar ou estabelecer as divisas entre si e, se houver transferência de área, com o recolhimento do devido imposto de transmissão e desde que preservadas, se rural o imóvel, a fração mínima de parcelamento e, quando urbano, a legislação urbanística.

§ 10. Entendem-se como confrontantes não só os proprietários dos imóveis contíguos, mas, também, seus eventuais ocupantes; o condomínio geral, de que tratam os arts. 1.314 e seguintes do Código Civil, será representado por qualquer dos condôminos e o condomínio edilício, de que tratam os arts. 1.331 e seguintes do Código Civil, será representado, conforme o caso, pelo síndico ou pela Comissão de Representantes.

§ 11. Independe de retificação:

I – a regularização fundiária de interesse social realizada em Zonas Especiais de Interesse Social, nos termos da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, promovida por Município ou pelo Distrito Federal, quando os lotes já estiverem cadastrados individualmente ou com lançamento fiscal há mais de vinte anos;

II – a adequação da descrição de imóvel rural às exigências dos arts. 176, §§ 3º e 4º, e 225, § 3º, desta Lei.

§ 12. Poderá o oficial realizar diligências no imóvel para a constatação de sua situação em face dos confrontantes e localização na quadra.

§ 13. Não havendo dúvida quanto à identificação do imóvel, o título anterior à retificação poderá ser levado a registro desde que requerido pelo adquirente, promovendo-se o registro em conformidade com a nova descrição.

§ 14. Verificado a qualquer tempo não serem verdadeiros os fatos constantes do memorial descritivo, responderão os requerentes e o profissional que o elaborou pelos prejuízos causados, independentemente das sanções disciplinares e penais.

§ 15. Não são devidos custas ou emolumentos notariais ou de registro decorrentes de regularização fundiária de interesse social a cargo da administração pública.

Art. 214. .....

§ 1º A nulidade será decretada depois de ouvidos os atingidos.

§ 2º Da decisão tomada no caso do § 1º caberá apelação ou agravo conforme o caso.

§ 3º Se o juiz entender que a superveniência de novos registros poderá causar danos de difícil reparação poderá determinar de ofício, a qualquer momento, ainda que sem oitiva das partes, o bloqueio da matrícula do imóvel.

§ 4º Bloqueada a matrícula, o oficial não poderá mais nela praticar qualquer ato, salvo com autorização judicial, permitindo-se, todavia, aos interessados a prenotação de seus títulos, que ficarão com o prazo prorrogado até a solução do bloqueio.

§ 5º A nulidade não será decretada se atingir terceiro de boa-fé que já tiver preenchido as condições de usucapião do imóvel."(NR)

Alteração na Lei do FGTS

Art. 60. O *caput* do art. 9º da Lei n° 8.036, de 11 de maio de 1990, passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 9º As aplicações com recursos do FGTS poderão ser realizadas diretamente pela Caixa Econômica Federal e pelos demais órgãos integrantes do Sistema Financeiro da Habitação - SFH, exclusivamente segundo critérios fixados pelo Conselho Curador do FGTS, em operações que preencham os seguintes requisitos:" (NR)

Alterações na Lei de Locações

Art. 61. A Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, passa a vigorar com as seguintes alterações:

"Art. 32. .....

Parágrafo único. Nos contratos firmados a partir de 1º de outubro de 2001, o direito de preferência de que trata este artigo não alcançará também os casos de constituição da propriedade fiduciária e de perda da propriedade ou venda por quaisquer formas de realização de garantia, inclusive mediante leilão extrajudicial, devendo essa condição constar expressamente em cláusula contratual específica, destacando-se das demais por sua apresentação gráfica."(NR)

"Art. 39. Salvo disposição contratual em contrário, qualquer das garantias se estende até a efetiva devolução do imóvel, mesmo nos casos de prorrogação legal."(NR)

Alterações na Lei de Protesto de Títulos e Documentos de Dívida

Art. 62. O art. 1º da Lei nº 9.492, de 10 de setembro de 1997, passa a vigorar acrescido do seguinte parágrafo único:

"Art. 1º .....

Parágrafo único. Para os efeitos desta Lei, serão admitidos, além dos títulos ou documentos de dívida cujo protesto esteja previsto em lei, os títulos executivos extrajudiciais, os títulos ou documentos cuja dívida esteja sujeita a cobrança pelo procedimento sumário, inclusive quando emitidos sob forma de documento eletrônico ou decorrentes de processo de conversão eletrônica, efetuada pelo credor mediante autorização expressa do devedor."(NR)

Normas Complementares a esta Lei

Art. 63. Nas operações envolvendo recursos do Sistema Financeiro da Habitação e do Sistema Financeiro Imobiliário, relacionadas com a moradia, é vedado cobrar do mutuário a elaboração de instrumento contratual particular, ainda que com força de escritura pública.

Art. 64. Na produção imobiliária, seja por incorporação ou parcelamento do solo, em áreas urbanas e de expansão urbana, não se aplicam os dispositivos da Lei n° 4.771, de 15 de setembro de 1965.

Art. 65. O Conselho Monetário Nacional e a Secretaria da Receita Federal, no âmbito das suas respectivas atribuições, expedirão as instruções que se fizerem necessárias à execução das disposições desta Lei.

Vigência

Art. 66. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Revogações

Art. 67. Ficam revogadas as Medidas Provisórias n°s 2.160-25, de 23 de agosto de 2001, 2.221, de 4 de setembro de 2001, e 2.223, de 4 de setembro de 2001, e os arts. 66 e 66A da Lei nº 4.728, de 14 de julho de 1965.

Senado Federal, em 13 de julho de 2004

Senador José Sarney
Presidente do Senado Federal

gab/plc04-047

PROJETO DE LEI DA CÂMARA Nº 47, DE 2004
(nº 2.109/1999, na Casa de origem)

EMENTA: Dispõe sobre o patrimônio de afetação de incorporações imobiliárias, Letra de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Bancário, altera o Decreto-Lei nº 911, de 1º de outubro de 1969, as Leis nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, nº 4.728, de 14 de julho de 1965, e nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e dá outras providências.

AUTOR: Dep. Ayrton Xerêz

TRAMITAÇÃO NA CÂMARA DOS DEPUTADOS:

LEITURA: 14/12/1999 – DCD de ??/??/????

COMISSÕES:	RELATORES:
Especial	Dep. Ricardo Izar
Constituição e Justiça e de Redação	Dep. Laura Carneiro Redação Final

ENCAMINHAMENTO AO SENADO FEDERAL
Através do Ofício PS-GSE/Nº 922, de 8/7/2004.

TRAMITAÇÃO NO SENADO FEDERAL:

LEITURA: 8/7/2004 – DSF de 9/7/2004

COMISSÕES:	RELATORES:
Assuntos Econômicos	Sen. Fernando Bezerra (Parecer nº 834/2004-PLEN)
Constituição, Justiça e Cidadania	Sen. Heráclito Fortes (Parecer nº 835/2004-PLEN)

ENCAMINHAMENTO À SANÇÃO:
Através da Mensagem SF nº 102, de 13/7/2004

VETO PARCIAL Nº 18, DE 2004
aposto ao
Projeto de Lei da Câmara nº 47, de 2004
(Mensagem nº 136/2004-CN)

Parte sancionada:

Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004.
D.O.U. (Seção I) de 3/8/2004

Partes vetadas:

- art. 819-A da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, com a redação dada pelo art. 58 do projeto;

- § 1º do art. 1.336 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, com a redação dada pelo art. 58 do projeto;

- art. 39 da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, com a redação dada pelo art. 61 do projeto;

- art. 1º da Lei nº 9.492, de 10 de setembro de 1997, com a redação dada pelo art. 62 do projeto; e

- art. 64.

LEITURA:

COMISSÃO MISTA INCUMBIDA DE RELATAR O VETO:

SENADORES DEPUTADOS

PRAZO DE TRAMITAÇÃO:

LEI Nº 10.931 , DE 2 DE AGOSTO DE 2004.

Dispõe sobre o patrimônio de afetação de incorporações imobiliárias, Letra de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Bancário, altera o Decreto-Lei nº 911, de 1º de outubro de 1969, as Leis nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, nº 4.728, de 14 de julho de 1965, e nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e dá outras providências.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA

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

CAPÍTULO I
DO REGIME ESPECIAL TRIBUTÁRIO DO PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO

Art. 1º Fica instituído o regime especial de tributação aplicável às incorporações imobiliárias, em caráter opcional e irretratável enquanto perdurarem direitos de crédito ou obrigações do incorporador junto aos adquirentes dos imóveis que compõem a incorporação.

Art. 2º A opção pelo regime especial de tributação de que trata o art. 1º será efetivada quando atendidos os seguintes requisitos:

I - entrega do termo de opção ao regime especial de tributação na unidade competente da Secretaria da Receita Federal, conforme regulamentação a ser estabelecida; e

II - afetação do terreno e das acessões objeto da incorporação imobiliária, conforme disposto nos arts. 31-A a 31-E da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964.

Art. 3º O terreno e as acessões objeto da incorporação imobiliária sujeitas ao regime especial de tributação, bem como os demais bens e direitos a ela vinculados, não responderão por dívidas tributárias da incorporadora relativas ao Imposto de Renda das Pessoas Jurídicas - IRPJ, à Contribuição Social sobre o Lucro Líquido - CSLL, à Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social - COFINS e à Contribuição para os Programas de Integração Social e de Formação do Patrimônio do Servidor Público - PIS/PASEP, exceto aquelas calculadas na forma do art. 4º sobre as receitas auferidas no âmbito da respectiva incorporação.

Parágrafo único. O patrimônio da incorporadora responderá pelas dívidas tributárias da incorporação afetada.

Art. 4º Para cada incorporação submetida ao regime especial de tributação, a incorporadora ficará sujeita ao pagamento equivalente a sete por cento da receita mensal recebida, o qual corresponderá ao pagamento mensal unificado dos seguintes impostos e contribuições:

I - Imposto de Renda das Pessoas Jurídicas - IRPJ;

II - Contribuição para os Programas de Integração Social e de Formação do Patrimônio do Servidor Público - PIS/PASEP;

III - Contribuição Social sobre o Lucro Líquido - CSLL; e

IV - Contribuição para Financiamento da Seguridade Social - COFINS.

§ 1º Para fins do disposto no **caput**, considera-se receita mensal a totalidade das receitas auferidas pela incorporadora na venda das unidades imobiliárias que compõem a incorporação, bem como as receitas financeiras e variações monetárias decorrentes desta operação.

§ 2º O pagamento dos tributos e contribuições na forma do disposto no **caput** somente poderá ser compensado, por espécie, com o montante devido pela incorporadora no mesmo período de apuração, até o limite desse montante.

§ 3º A parcela dos tributos, pagos na forma do **caput**, que não puderem ser compensados nos termos do § 2º será considerada definitiva, não gerando, em qualquer hipótese, direito a restituição ou ressarcimento, bem assim a compensação com o devido em relação a outros tributos da própria ou de outras incorporações ou pela incorporadora em outros períodos de apuração.

§ 4º A opção pelo regime especial de tributação obriga o contribuinte a fazer o recolhimento dos tributos, na forma do **caput**, a partir do mês da opção.

Art. 5º O pagamento unificado de impostos e contribuições efetuado na forma do art. 4º deverá ser feito até o décimo dia do mês subseqüente àquele em que houver sido auferida a receita.

Parágrafo único. Para fins do disposto no **caput**, a incorporadora deverá utilizar, no Documento de Arrecadação de Receitas Federais - DARF, o número específico de inscrição da incorporação no Cadastro Nacional das Pessoas Jurídicas - CNPJ e código de arrecadação próprio.

Art. 6º Os créditos tributários devidos pela incorporadora na forma do disposto no art. 4º não poderão ser objeto de parcelamento.

Art. 7º O incorporador fica obrigado a manter escrituração contábil segregada para cada incorporação submetida ao regime especial de tributação.

Art. 8º Para fins de repartição de receita tributária e do disposto no § 2º do art. 4º, o percentual de sete por cento de que trata o **caput** do art. 4º será considerado:

I - três por cento como COFINS;

II - zero vírgula sessenta e cinco por cento como Contribuição para o PIS/PASEP;

III - 2,2% (dois vírgula dois por cento) como IRPJ; e

IV - 1,15% (um vírgula quinze por cento) como CSLL.

Art. 9º Perde eficácia a deliberação pela continuação da obra a que se refere o § 1º do art. 31-F da Lei nº 4.591, de 1964, bem como os efeitos do regime de afetação instituídos por esta Lei, caso não se verifique o pagamento das obrigações tributárias, previdenciárias e trabalhistas, vinculadas ao respectivo patrimônio de afetação, cujos fatos geradores tenham ocorrido até a data da decretação da falência, ou insolvência do incorporador, as quais deverão ser pagas pelos adquirentes em até um ano daquela deliberação, ou até a data da concessão do habite-se, se esta ocorrer em prazo inferior.

Art. 10. O disposto no art. 76 da Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, não se aplica ao patrimônio de afetação de incorporações imobiliárias definido pela Lei nº 4.591, de 1964.

Art. 11. As contribuições para o PIS/PASEP e para a COFINS, devidas pelas pessoas jurídicas, inclusive por equiparação, de que trata o art. 31 da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, seguirão o mesmo regime de reconhecimento de receitas previsto na legislação do imposto de renda.

CAPÍTULO II
DA LETRA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO

Art. 12. Os bancos comerciais, os bancos múltiplos com carteira de crédito imobiliário, a Caixa Econômica Federal, as sociedades de crédito imobiliário, as associações de poupança e empréstimo, as companhias hipotecárias e demais espécies de instituições que, para as operações a que se refere este artigo, venham a ser expressamente autorizadas pelo Banco Central do Brasil, poderão emitir, independentemente de tradição efetiva, Letra de Crédito Imobiliário - LCI, lastreada por créditos imobiliários garantidos por hipoteca ou por alienação fiduciária de coisa imóvel, conferindo aos seus tomadores direito de crédito pelo valor nominal, juros e, se for o caso, atualização monetária nelas estipulados.

§ 1º A LCI será emitida sob a forma nominativa, podendo ser transferível mediante endosso em preto, e conterá:

I - o nome da instituição emitente e as assinaturas de seus representantes;

II - o número de ordem, o local e a data de emissão;

III - a denominação "Letra de Crédito Imobiliário";

IV - o valor nominal e a data de vencimento;

V - a forma, a periodicidade e o local de pagamento do principal, dos juros e, se for o caso, da atualização monetária;

VI - os juros, fixos ou flutuantes, que poderão ser renegociáveis, a critério das partes;

VII - a identificação dos créditos caucionados e seu valor;

VIII - o nome do titular; e

IX - cláusula à ordem, se endossável.

§ 2º A critério do credor, poderá ser dispensada a emissão de certificado, devendo a LCI sob a forma escritural ser registrada em sistemas de registro e liquidação financeira de títulos privados autorizados pelo Banco Central do Brasil.

Art. 13. A LCI poderá ser atualizada mensalmente por índice de preços, desde que emitida com prazo mínimo de trinta e seis meses.

Parágrafo único. É vedado o pagamento dos valores relativos à atualização monetária apropriados desde a emissão, quando ocorrer o resgate antecipado, total ou parcial, em prazo inferior ao estabelecido neste artigo, da LCI emitida com previsão de atualização mensal por índice de preços.

Art. 14. A LCI poderá contar com garantia fidejussória adicional de instituição financeira.

Art. 15. A LCI poderá ser garantida por um ou mais créditos imobiliários, mas a soma do principal das LCI emitidas não poderá exceder o valor total dos créditos imobiliários em poder da instituição emitente.

§ 1º A LCI não poderá ter prazo de vencimento superior ao prazo de quaisquer dos créditos imobiliários que lhe servem de lastro.

§ 2º O crédito imobiliário caucionado poderá ser substituído por outro crédito da mesma natureza por iniciativa do emitente da LCI, nos casos de liquidação ou vencimento antecipados do crédito, ou por solicitação justificada do credor da letra.

Art. 16. O endossante da LCI responderá pela veracidade do título, mas contra ele não será admitido direito de cobrança regressiva.

Art. 17. O Banco Central do Brasil poderá estabelecer o prazo mínimo e outras condições para emissão e resgate de LCI, observado o disposto no art. 13 desta Lei.

CAPÍTULO III
DA CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO

Art. 18. É instituída a Cédula de Crédito Imobiliário - CCI para representar créditos imobiliários.

§ 1º A CCI será emitida pelo credor do crédito imobiliário e poderá ser integral, quando representar a totalidade do crédito, ou fracionária, quando representar parte dele, não

podendo a soma das CCI fracionárias emitidas em relação a cada crédito exceder o valor total do crédito que elas representam.

§ 2º As CCI fracionárias poderão ser emitidas simultaneamente ou não, a qualquer momento antes do vencimento do crédito que elas representam.

§ 3º A CCI poderá ser emitida com ou sem garantia, real ou fidejussória, sob a forma escritural ou cartular.

§ 4º A emissão da CCI sob a forma escritural far-se-á mediante escritura pública ou instrumento particular, devendo esse instrumento permanecer custodiado em instituição financeira e registrado em sistemas de registro e liquidação financeira de títulos privados autorizados pelo Banco Central do Brasil.

§ 5º Sendo o crédito imobiliário garantido por direito real, a emissão da CCI será averbada no Registro de Imóveis da situação do imóvel, na respectiva matrícula, devendo dela constar, exclusivamente, o número, a série e a instituição custodiante.

§ 6º A averbação da emissão da CCI e o registro da garantia do crédito respectivo, quando solicitados simultaneamente, serão considerados como ato único para efeito de cobrança de emolumentos.

§ 7º A constrição judicial que recaia sobre crédito representado por CCI será efetuada nos registros da instituição custodiante ou mediante apreensão da respectiva cártula.

§ 8º O credor da CCI deverá ser imediatamente intimado de constrição judicial que recaia sobre a garantia real do crédito imobiliário representado por aquele título.

§ 9º No caso de CCI emitida sob a forma escritural, caberá à instituição custodiante identificar o credor, para o fim da intimação prevista no § 8º.

Art. 19. A CCI deverá conter:

I - a denominação "Cédula de Crédito Imobiliário", quando emitida cartularmente;

II - o nome, a qualificação e o endereço do credor e do devedor e, no caso de emissão escritural, também o do custodiante;

III - a identificação do imóvel objeto do crédito imobiliário, com a indicação da respectiva matrícula no Registro de Imóveis competente e do registro da constituição da garantia, se for o caso;

IV - a modalidade da garantia, se for o caso;

V - o número e a série da cédula;

VI - o valor do crédito que representa;

VII - a condição de integral ou fracionária e, nessa última hipótese, também a indicação da fração que representa;

VIII - o prazo, a data de vencimento, o valor da prestação total, nela incluídas as parcelas de amortização e juros, as taxas, seguros e demais encargos contratuais de responsabilidade do devedor, a forma de reajuste e o valor das multas previstas contratualmente, com a indicação do local de pagamento;

IX - o local e a data da emissão;

X - a assinatura do credor, quando emitida cartularmente;

XI - a autenticação pelo Oficial do Registro de Imóveis competente, no caso de contar com garantia real; e

XII - cláusula à ordem, se endossável.

Art. 20. A CCI é título executivo extrajudicial, exigível pelo valor apurado de acordo com as cláusulas e condições pactuadas no contrato que lhe deu origem.

Parágrafo único. O crédito representado pela CCI será exigível mediante ação de execução, ressalvadas as hipóteses em que a lei determine procedimento especial, judicial ou extrajudicial para satisfação do crédito e realização da garantia.

Art. 21. A emissão e a negociação de CCI independe de autorização do devedor do crédito imobiliário que ela representa.

Art. 22. A cessão do crédito representado por CCI poderá ser feita por meio de sistemas de registro e de liquidação financeira de títulos privados autorizados pelo Banco Central do Brasil.

§ 1º A cessão do crédito representado por CCI implica automática transmissão das respectivas garantias ao cessionário, sub-rogando-o em todos os direitos representados pela cédula, ficando o cessionário, no caso de contrato de alienação fiduciária, investido na propriedade fiduciária.

§ 2º A cessão de crédito garantido por direito real, quando representado por CCI emitida sob a forma escritural, está dispensada de averbação no Registro de Imóveis, aplicando-se, no que esta Lei não contrarie, o disposto nos arts. 286 e seguintes da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 - Código Civil Brasileiro.

Art. 23. A CCI, objeto de securitização nos termos da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, será identificada no respectivo Termo de Securitização de Créditos, mediante indicação do seu valor, número, série e instituição custodiante, dispensada a enunciação das informações já constantes da Cédula ou do seu registro na instituição custodiante.

Parágrafo único. O regime fiduciário de que trata a Seção VI do Capítulo I da Lei nº 9.514, de 1997, no caso de emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários lastreados em créditos representados por CCI, será registrado na instituição custodiante, mencionando o patrimônio separado a que estão afetados, não se aplicando o disposto no parágrafo único do art. 10 da mencionada Lei.

Art. 24. O resgate da dívida representada pela CCI prova-se com a declaração de quitação, emitida pelo credor, ou, na falta desta, por outros meios admitidos em direito.

Art. 25. É vedada a averbação da emissão de CCI com garantia real quando houver prenotação ou registro de qualquer outro ônus real sobre os direitos imobiliários respectivos, inclusive penhora ou averbação de qualquer mandado ou ação judicial.

CAPÍTULO IV
DA CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO

Art. 26. A Cédula de Crédito Bancário é título de crédito emitido, por pessoa física ou jurídica, em favor de instituição financeira ou de entidade a esta equiparada, representando promessa de pagamento em dinheiro, decorrente de operação de crédito, de qualquer modalidade.

§ 1º A instituição credora deve integrar o Sistema Financeiro Nacional, sendo admitida a emissão da Cédula de Crédito Bancário em favor de instituição domiciliada no exterior, desde que a obrigação esteja sujeita exclusivamente à lei e ao foro brasileiros.

§ 2º A Cédula de Crédito Bancário em favor de instituição domiciliada no exterior poderá ser emitida em moeda estrangeira.

Art. 27. A Cédula de Crédito Bancário poderá ser emitida, com ou sem garantia, real ou fidejussória, cedularmente constituída.

Parágrafo único. A garantia constituída será especificada na Cédula de Crédito Bancário, observadas as disposições deste Capítulo e, no que não forem com elas conflitantes, as da legislação comum ou especial aplicável.

Art. 28. A Cédula de Crédito Bancário é título executivo extrajudicial e representa dívida em dinheiro, certa, líquida e exigível, seja pela soma nela indicada, seja pelo saldo devedor demonstrado em planilha de cálculo, ou nos extratos da conta corrente, elaborados conforme previsto no § 2º.

§ 1º Na Cédula de Crédito Bancário poderão ser pactuados:

I - os juros sobre a dívida, capitalizados ou não, os critérios de sua incidência e, se for o caso, a periodicidade de sua capitalização, bem como as despesas e os demais encargos decorrentes da obrigação;

II - os critérios de atualização monetária ou de variação cambial como permitido em lei;

III - os casos de ocorrência de mora e de incidência das multas e penalidades contratuais, bem como as hipóteses de vencimento antecipado da dívida;

IV - os critérios de apuração e de ressarcimento, pelo emitente ou por terceiro garantidor, das despesas de cobrança da dívida e dos honorários advocatícios, judiciais ou extrajudiciais, sendo que os honorários advocatícios extrajudiciais não poderão superar o limite de dez por cento do valor total devido;

V - quando for o caso, a modalidade de garantia da dívida, sua extensão e as hipóteses de substituição de tal garantia;

VI - as obrigações a serem cumpridas pelo credor;

VII - a obrigação do credor de emitir extratos da conta corrente ou planilhas de cálculo da dívida, ou de seu saldo devedor, de acordo com os critérios estabelecidos na própria Cédula de Crédito Bancário, observado o disposto no § 2º; e

VIII - outras condições de concessão do crédito, suas garantias ou liquidação, obrigações adicionais do emitente ou do terceiro garantidor da obrigação, desde que não contrariem as disposições desta Lei.

§ 2º Sempre que necessário, a apuração do valor exato da obrigação, ou de seu saldo devedor, representado pela Cédula de Crédito Bancário, será feita pelo credor, por meio de planilha de cálculo e, quando for o caso, de extrato emitido pela instituição financeira, em favor da qual a Cédula de Crédito Bancário foi originalmente emitida, documentos esses que integrarão a Cédula, observado que:

I - os cálculos realizados deverão evidenciar de modo claro, preciso e de fácil entendimento e compreensão, o valor principal da dívida, seus encargos e despesas contratuais devidos, a parcela de juros e os critérios de sua incidência, a parcela de atualização monetária ou cambial, a parcela correspondente a multas e demais penalidades contratuais, as despesas de cobrança e de honorários advocatícios devidos até a data do cálculo e, por fim, o valor total da dívida; e

II - a Cédula de Crédito Bancário representativa de dívida oriunda de contrato de abertura de crédito bancário em conta corrente será emitida pelo valor total do crédito posto à disposição do emitente, competindo ao credor, nos termos deste parágrafo, discriminar nos extratos da conta corrente ou nas planilhas de cálculo, que serão anexados à Cédula, as parcelas utilizadas do crédito aberto, os aumentos do limite do crédito inicialmente concedido, as eventuais amortizações da dívida e a incidência dos encargos nos vários períodos de utilização do crédito aberto.

§ 3º O credor que, em ação judicial, cobrar o valor do crédito exeqüendo em desacordo com o expresso na Cédula de Crédito Bancário, fica obrigado a pagar ao devedor o dobro do cobrado a maior, que poderá ser compensado na própria ação, sem prejuízo da responsabilidade por perdas e danos.

Art. 29. A Cédula de Crédito Bancário deve conter os seguintes requisitos essenciais:

I - a denominação "Cédula de Crédito Bancário";

II - a promessa do emitente de pagar a dívida em dinheiro, certa, líquida e exigível no seu vencimento ou, no caso de dívida oriunda de contrato de abertura de crédito bancário, a promessa do emitente de pagar a dívida em dinheiro, certa, líquida e exigível, correspondente ao crédito utilizado;

III - a data e o lugar do pagamento da dívida e, no caso de pagamento parcelado, as datas e os valores de cada prestação, ou os critérios para essa determinação;

IV - o nome da instituição credora, podendo conter cláusula à ordem;

V - a data e o lugar de sua emissão; e

VI - a assinatura do emitente e, se for o caso, do terceiro garantidor da obrigação, ou de seus respectivos mandatários.

§ 1º A Cédula de Crédito Bancário será transferível mediante endosso em preto, ao qual se aplicarão, no que couberem, as normas do direito cambiário, caso em que o endossatário, mesmo não sendo instituição financeira ou entidade a ela equiparada, poderá exercer todos os direitos por ela conferidos, inclusive cobrar os juros e demais encargos na forma pactuada na Cédula.

§ 2º A Cédula de Crédito Bancário será emitida por escrito, em tantas vias quantas forem as partes que nela intervierem, assinadas pelo emitente e pelo terceiro garantidor, se houver, ou por seus respectivos mandatários, devendo cada parte receber uma via.

§ 3º Somente a via do credor será negociável, devendo constar nas demais vias a expressão "não negociável".

§ 4º A Cédula de Crédito Bancário pode ser aditada, retificada e ratificada mediante documento escrito, datado, com os requisitos previstos no **caput**, passando esse documento a integrar a Cédula para todos os fins.

Art. 30. A constituição de garantia da obrigação representada pela Cédula de Crédito Bancário é disciplinada por esta Lei, sendo aplicáveis as disposições da legislação comum ou especial que não forem com ela conflitantes.

Art. 31. A garantia da Cédula de Crédito Bancário poderá ser fidejussória ou real, neste último caso constituída por bem patrimonial de qualquer espécie, disponível e alienável, móvel ou imóvel, material ou imaterial, presente ou futuro, fungível ou infungível, consumível ou não, cuja titularidade pertença ao próprio emitente ou a terceiro garantidor da obrigação principal.

Art. 32. A constituição da garantia poderá ser feita na própria Cédula de Crédito Bancário ou em documento separado, neste caso fazendo-se, na Cédula, menção a tal circunstância.

Art. 33. O bem constitutivo da garantia deverá ser descrito e individualizado de modo que permita sua fácil identificação.

Parágrafo único. A descrição e individualização do bem constitutivo da garantia poderá ser substituída pela remissão a documento ou certidão expedida por entidade competente, que integrará a Cédula de Crédito Bancário para todos os fins.

Art. 34. A garantia da obrigação abrangerá, além do bem principal constitutivo da garantia, todos os seus acessórios, benfeitorias de qualquer espécie, valorizações a qualquer título, frutos e qualquer bem vinculado ao bem principal por acessão física, intelectual, industrial ou natural.

Art. 41. A Cédula de Crédito Bancário poderá ser protestada por indicação, desde que o credor apresente declaração de posse da sua única via negociável, inclusive no caso de protesto parcial.

Art. 42. A validade e eficácia da Cédula de Crédito Bancário não dependem de registro, mas as garantias reais, por ela constituídas, ficam sujeitas, para valer contra terceiros, aos registros ou averbações previstos na legislação aplicável, com as alterações introduzidas por esta Lei.

Art. 43. As instituições financeiras, nas condições estabelecidas pelo Conselho Monetário Nacional, podem emitir título representativo das Cédulas de Crédito Bancário por elas mantidas em depósito, do qual constarão:

I - o local e a data da emissão;

II - o nome e a qualificação do depositante das Cédulas de Crédito Bancário;

III - a denominação "Certificado de Cédulas de Crédito Bancário";

IV - a especificação das cédulas depositadas, o nome dos seus emitentes e o valor, o lugar e a data do pagamento do crédito por elas incorporado;

V - o nome da instituição emitente;

VI - a declaração de que a instituição financeira, na qualidade e com as responsabilidades de depositária e mandatária do titular do certificado, promoverá a cobrança das Cédulas de Crédito Bancário, e de que as cédulas depositadas, assim como o produto da cobrança do seu principal e encargos, somente serão entregues ao titular do certificado, contra apresentação deste;

VII - o lugar da entrega do objeto do depósito; e

VIII - a remuneração devida à instituição financeira pelo depósito das cédulas objeto da emissão do certificado, se convencionada.

§ 1º A instituição financeira responde pela origem e autenticidade das Cédulas de Crédito Bancário depositadas.

§ 2º Emitido o certificado, as Cédulas de Crédito Bancário e as importâncias recebidas pela instituição financeira a título de pagamento do principal e de encargos não poderão ser objeto de penhora, arresto, seqüestro, busca e apreensão, ou qualquer outro embaraço que impeça a sua entrega ao titular do certificado, mas este poderá ser objeto de penhora, ou de qualquer medida cautelar por obrigação do seu titular.

§ 3º O certificado poderá ser emitido sob a forma escritural, sendo regido, no que for aplicável, pelo contido nos arts. 34 e 35 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976.

§ 4º O certificado poderá ser transferido mediante endosso ou termo de transferência, se escritural, devendo, em qualquer caso, a transferência ser datada e assinada pelo

§ 1º O credor poderá averbar, no órgão competente para o registro do bem constitutivo da garantia, a existência de qualquer outro bem por ela abrangido.

§ 2º Até a efetiva liquidação da obrigação garantida, os bens abrangidos pela garantia não poderão, sem prévia autorização escrita do credor, ser alterados, retirados, deslocados ou destruídos, nem poderão ter sua destinação modificada, exceto quando a garantia for constituída por semoventes ou por veículos, automotores ou não, e a remoção ou o deslocamento desses bens for inerente à atividade do emitente da Cédula de Crédito Bancário, ou do terceiro prestador da garantia.

Art. 35. Os bens constitutivos de garantia pignoratícia ou objeto de alienação fiduciária poderão, a critério do credor, permanecer sob a posse direta do emitente ou do terceiro prestador da garantia, nos termos da cláusula de constituto possessório, caso em que as partes deverão especificar o local em que o bem será guardado e conservado até a efetiva liquidação da obrigação garantida.

§ 1º O emitente e, se for o caso, o terceiro prestador da garantia responderão solidariamente pela guarda e conservação do bem constitutivo da garantia.

§ 2º Quando a garantia for prestada por pessoa jurídica, esta indicará representantes para responder nos termos do § 1º.

Art. 36. O credor poderá exigir que o bem constitutivo da garantia seja coberto por seguro até a efetiva liquidação da obrigação garantida, em que o credor será indicado como exclusivo beneficiário da apólice securitária e estará autorizado a receber a indenização para liquidar ou amortizar a obrigação garantida.

Art. 37. Se o bem constitutivo da garantia for desapropriado, ou se for danificado ou perecer por fato imputável a terceiro, o credor sub-rogar-se-á no direito à indenização devida pelo expropriante ou pelo terceiro causador do dano, até o montante necessário para liquidar ou amortizar a obrigação garantida.

Art. 38. Nos casos previstos nos arts. 36 e 37 desta Lei, facultar-se-á ao credor exigir a substituição da garantia, ou o seu reforço, renunciando ao direito à percepção do valor relativo à indenização.

Art. 39. O credor poderá exigir a substituição ou o reforço da garantia, em caso de perda, deterioração ou diminuição de seu valor.

Parágrafo único. O credor notificará por escrito o emitente e, se for o caso, o terceiro garantidor, para que substituam ou reforcem a garantia no prazo de quinze dias, sob pena de vencimento antecipado da dívida garantida.

Art. 40. Nas operações de crédito rotativo, o limite de crédito concedido será recomposto, automaticamente e durante o prazo de vigência da Cédula de Crédito Bancário, sempre que o devedor, não estando em mora ou inadimplente, amortizar ou liquidar a dívida.

seu titular ou mandatário com poderes especiais e averbada junto à instituição financeira emitente, no prazo máximo de dois dias.

§ 5º As despesas e os encargos decorrentes da transferência e averbação do certificado serão suportados pelo endossatário ou cessionário, salvo convenção em contrário.

Art. 44. Aplica-se às Cédulas de Crédito Bancário, no que não contrariar o disposto nesta Lei, a legislação cambial, dispensado o protesto para garantir o direito de cobrança contra endossantes, seus avalistas e terceiros garantidores.

Art. 45. Os títulos de crédito e direitos creditórios, representados sob a forma escritural ou física, que tenham sido objeto de desconto, poderão ser admitidos a redesconto junto ao Banco Central do Brasil, observando-se as normas e instruções baixadas pelo Conselho Monetário Nacional.

§ 1º Os títulos de crédito e os direitos creditórios de que trata o **caput** considerar-se-ão transferidos, para fins de redesconto, à propriedade do Banco Central do Brasil, desde que inscritos em termo de tradição eletrônico constante do Sistema de Informações do Banco Central - SISBACEN, ou, ainda, no termo de tradição previsto no § 1º do art. 5º do Decreto nº 21.499, de 9 de junho de 1932, com a redação dada pelo art. 1º do Decreto nº 21.928, de 10 de outubro de 1932.

§ 2º Entendem-se inscritos nos termos de tradição referidos no § 1º os títulos de crédito e direitos creditórios neles relacionados e descritos, observando-se os requisitos, os critérios e as formas estabelecidas pelo Conselho Monetário Nacional.

§ 3º A inscrição produzirá os mesmos efeitos jurídicos do endosso, somente se aperfeiçoando com o recebimento, pela instituição financeira proponente do redesconto, de mensagem de aceitação do Banco Central do Brasil, ou, não sendo eletrônico o termo de tradição, após a assinatura das partes.

§ 4º Os títulos de crédito e documentos representativos de direitos creditórios, inscritos nos termos de tradição, poderão, a critério do Banco Central do Brasil, permanecer na posse direta da instituição financeira beneficiária do redesconto, que os guardará e conservará em depósito, devendo proceder, como comissária **del credere**, à sua cobrança judicial ou extrajudicial.

CAPÍTULO V
DOS CONTRATOS DE FINANCIAMENTO DE IMÓVEIS

Art. 46. Nos contratos de comercialização de imóveis, de financiamento imobiliário em geral e nos de arrendamento mercantil de imóveis, bem como nos títulos e valores mobiliários por eles originados, com prazo mínimo de trinta e seis meses, é admitida estipulação de cláusula de reajuste, com periodicidade mensal, por índices de preços setoriais ou gerais ou pelo índice de remuneração básica dos depósitos de poupança.

§ 1º É vedado o pagamento dos valores relativos à atualização monetária apropriados nos títulos e valores mobiliários, quando ocorrer o resgate antecipado, total ou parcial, em prazo inferior ao estabelecido no **caput**.

§ 2º Os títulos e valores mobiliários a que se refere o **caput** serão cancelados pelo emitente na hipótese de resgate antecipado em que o prazo a decorrer for inferior a trinta e seis meses.

§ 3º Não se aplica o disposto no § 1º, no caso de quitação ou vencimento antecipados dos créditos imobiliários que lastreiem ou tenham originado a emissão dos títulos e valores mobiliários a que se refere o **caput**.

Art. 47. São nulos de pleno direito quaisquer expedientes que, de forma direta ou indireta, resultem em efeitos equivalentes à redução do prazo mínimo de que trata o **caput** do art. 46.

Parágrafo único. O Conselho Monetário Nacional poderá disciplinar o disposto neste artigo.

Art. 48. Fica vedada a celebração de contratos com cláusula de equivalência salarial ou de comprometimento de renda, bem como a inclusão de cláusulas desta espécie em contratos já firmados, mantidas, para os contratos firmados até a data de entrada em vigor da Medida Provisória nº 2.223, de 4 de setembro de 2001, as disposições anteriormente vigentes.

Art. 49. No caso do não-pagamento tempestivo, pelo devedor, dos tributos e das taxas condominiais incidentes sobre o imóvel objeto do crédito imobiliário respectivo, bem como das parcelas mensais incontroversas de encargos estabelecidos no respectivo contrato e de quaisquer outros encargos que a lei imponha ao proprietário ou ao ocupante de imóvel, poderá o juiz, a requerimento do credor, determinar a cassação de medida liminar, de medida cautelar ou de antecipação dos efeitos da tutela que tenha interferido na eficácia de cláusulas do contrato de crédito imobiliário correspondente ou suspendido encargos dele decorrentes.

Art. 50. Nas ações judiciais que tenham por objeto obrigação decorrente de empréstimo, financiamento ou alienação imobiliários, o autor deverá discriminar na petição inicial, dentre as obrigações contratuais, aquelas que pretende controverter, quantificando o valor incontroverso, sob pena de inépcia.

§ 1º O valor incontroverso deverá continuar sendo pago no tempo e modo contratados.

§ 2º A exigibilidade do valor controvertido poderá ser suspensa mediante depósito do montante correspondente, no tempo e modo contratados.

§ 3º Em havendo concordância do réu, o autor poderá efetuar o depósito de que trata o § 2º deste artigo, com remuneração e atualização nas mesmas condições aplicadas ao contrato:

I - na própria instituição financeira credora, oficial ou não; ou

II - em instituição financeira indicada pelo credor, oficial ou não, desde que estes tenham pactuado nesse sentido.

§ 4º O juiz poderá dispensar o depósito de que trata o § 2º em caso de relevante razão de direito e risco de dano irreparável ao autor, por decisão fundamentada na qual serão detalhadas as razões jurídicas e fáticas da ilegitimidade da cobrança no caso concreto.

§ 5º É vedada a suspensão liminar da exigibilidade da obrigação principal sob a alegação de compensação com valores pagos a maior, sem o depósito do valor integral desta.

Art. 51. Sem prejuízo das disposições do Código Civil, as obrigações em geral também poderão ser garantidas, inclusive por terceiros, por cessão fiduciária de direitos creditórios decorrentes de contratos de alienação de imóveis, por caução de direitos creditórios ou aquisitivos decorrentes de contratos de venda ou promessa de venda de imóveis e por alienação fiduciária de coisa imóvel.

Art. 52. Uma vez protocolizados todos os documentos necessários à averbação ou ao registro dos atos e dos títulos a que se referem esta Lei e a Lei nº 9.514, de 1997, o oficial de Registro de Imóveis procederá ao registro ou à averbação, dentro do prazo de quinze dias.

CAPÍTULO VI
DISPOSIÇÕES FINAIS

Alterações da Lei de Incorporações

Art. 53. O Título II da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, passa a vigorar acrescido dos seguintes Capítulo e artigos:

"CAPÍTULO I-A.
DO PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO

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

§ 1º O patrimônio de afetação não se comunica com os demais bens, direitos e obrigações do patrimônio geral do incorporador ou de outros patrimônios de afetação por ele constituídos e só responde por dívidas e obrigações vinculadas à incorporação respectiva.

§ 2º O incorporador responde pelos prejuízos que causar ao patrimônio de afetação.

§ 3º Os bens e direitos integrantes do patrimônio de afetação somente poderão ser objeto de garantia real em operação de crédito cujo produto seja integralmente destinado à consecução da edificação correspondente e à entrega das unidades imobiliárias aos respectivos adquirentes.

§ 4º No caso de cessão, plena ou fiduciária, de direitos creditórios oriundos da comercialização das unidades imobiliárias componentes da incorporação, o produto da cessão também passará a integrar o patrimônio de afetação, observado o disposto no § 6º.

§ 5º As quotas de construção correspondentes a acessões vinculadas a frações ideais serão pagas pelo incorporador até que a responsabilidade pela sua construção tenha sido assumida por terceiros, nos termos da parte final do § 6º do art. 35.

§ 6º Os recursos financeiros integrantes do patrimônio de afetação serão utilizados para pagamento ou reembolso das despesas inerentes à incorporação.

§ 7º O reembolso do preço de aquisição do terreno somente poderá ser feito quando da alienação das unidades autônomas, na proporção das respectivas frações ideais, considerando-se tão-somente os valores efetivamente recebidos pela alienação.

§ 8º Excluem-se do patrimônio de afetação:

I - os recursos financeiros que excederem a importância necessária à conclusão da obra (art. 44), considerando-se os valores a receber até sua conclusão e, bem assim, os recursos necessários à quitação de financiamento para a construção, se houver; e

II - o valor referente ao preço de alienação da fração ideal de terreno de cada unidade vendida, no caso de incorporação em que a construção seja contratada sob o regime por empreitada (art. 55) ou por administração (art. 58).

§ 9º No caso de conjuntos de edificações de que trata o art. 8º, poderão ser constituídos patrimônios de afetação separados, tantos quantos forem os:

I - subconjuntos de casas para as quais esteja prevista a mesma data de conclusão (art. 8º, alínea "a"); e

II - edifícios de dois ou mais pavimentos (art. 8º , alínea "b").

§ 10. A constituição de patrimônios de afetação separados de que trata o § 9º deverá estar declarada no memorial de incorporação.

§ 11. Nas incorporações objeto de financiamento, a comercialização das unidades deverá contar com a anuência da instituição financiadora ou deverá ser a ela cientificada, conforme vier a ser estabelecido no contrato de financiamento.

§ 12. A contratação de financiamento e constituição de garantias, inclusive mediante transmissão, para o credor, da propriedade fiduciária sobre as unidades imobiliárias integrantes da incorporação, bem como a cessão, plena ou fiduciária, de direitos creditórios decorrentes da comercialização dessas unidades, não implicam a transferência para o credor de nenhuma das obrigações ou responsabilidades do cedente, do incorporador ou do construtor, permanecendo estes como únicos responsáveis pelas obrigações e pelos deveres que lhes são imputáveis.

Art. 31-B. Considera-se constituído o patrimônio de afetação mediante averbação, a qualquer tempo, no Registro de Imóveis, de termo firmado pelo incorporador e, quando for o caso, também pelos titulares de direitos reais de aquisição sobre o terreno.

Parágrafo único. A averbação não será obstada pela existência de ônus reais que tenham sido constituídos sobre o imóvel objeto da incorporação para garantia do pagamento do preço de sua aquisição ou do cumprimento de obrigação de construir o empreendimento.

Art. 31-C. A Comissão de Representantes e a instituição financiadora da construção poderão nomear, às suas expensas, pessoa física ou jurídica para fiscalizar e acompanhar o patrimônio de afetação.

§ 1º A nomeação a que se refere o **caput** não transfere para o nomeante qualquer responsabilidade pela qualidade da obra, pelo prazo de entrega do imóvel ou por qualquer outra obrigação decorrente da responsabilidade do incorporador ou do construtor, seja legal ou a oriunda dos contratos de alienação das unidades imobiliárias, de construção e de outros contratos eventualmente vinculados à incorporação.

§ 2º A pessoa que, em decorrência do exercício da fiscalização de que trata o **caput** deste artigo, obtiver acesso às informações comerciais, tributárias e de qualquer outra natureza referentes ao patrimônio afetado responderá pela falta de zelo, dedicação e sigilo destas informações.

§ 3º A pessoa nomeada pela instituição financiadora deverá fornecer cópia de seu relatório ou parecer à Comissão de Representantes, a requerimento desta, não constituindo esse fornecimento quebra de sigilo de que trata o § 2º deste artigo.

Art. 31-D. Incumbe ao incorporador:

I - promover todos os atos necessários à boa administração e à preservação do patrimônio de afetação, inclusive mediante adoção de medidas judiciais;

II - manter apartados os bens e direitos objeto de cada incorporação;

III - diligenciar a captação dos recursos necessários à incorporação e aplicá-los na forma prevista nesta Lei, cuidando de preservar os recursos necessários à conclusão da obra;

IV - entregar à Comissão de Representantes, no mínimo a cada três meses, demonstrativo do estado da obra e de sua correspondência com o prazo pactuado ou com os recursos financeiros que integrem o patrimônio de afetação recebidos no período, firmados por profissionais habilitados, ressalvadas eventuais modificações sugeridas pelo incorporador e aprovadas pela Comissão de Representantes;

V - manter e movimentar os recursos financeiros do patrimônio de afetação em conta de depósito aberta especificamente para tal fim;

VI - entregar à Comissão de Representantes balancetes coincidentes com o trimestre civil, relativos a cada patrimônio de afetação;

VII - assegurar à pessoa nomeada nos termos do art. 31-C o livre acesso à obra, bem como aos livros, contratos, movimentação da conta de depósito exclusiva referida no inciso V deste artigo e quaisquer outros documentos relativos ao patrimônio de afetação; e

VIII - manter escrituração contábil completa, ainda que esteja desobrigado pela legislação tributária.

Art. 31-E. O patrimônio de afetação extinguir-se-á pela:

I - averbação da construção, registro dos títulos de domínio ou de direito de aquisição em nome dos respectivos adquirentes e, quando for o caso, extinção das obrigações do incorporador perante a instituição financiadora do empreendimento;

II - revogação em razão de denúncia da incorporação, depois de restituídas aos adquirentes as quantias por eles pagas (art. 36), ou de outras hipóteses previstas em lei; e

III - liquidação deliberada pela assembléia geral nos termos do art. 31-F, § 1º.

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

§ 1º Nos sessenta dias que se seguirem à decretação da falência ou da insolvência civil do incorporador, o condomínio dos adquirentes, por convocação da sua Comissão de Representantes ou, na sua falta, de um sexto dos titulares de frações ideais, ou, ainda, por determinação do juiz prolator da decisão, realizará assembléia geral, na qual, por maioria simples, ratificará o mandato da Comissão de Representantes ou elegerá novos membros, e, em primeira convocação, por dois terços dos votos dos adquirentes ou, em segunda convocação, pela maioria absoluta desses votos, instituirá o condomínio da construção, por instrumento público ou particular, e deliberará sobre os termos da continuação da obra ou da liquidação do patrimônio de afetação (art. 43, inciso III); havendo financiamento para construção, a convocação poderá ser feita pela instituição financiadora.

§ 2º O disposto no § 1º aplica-se também à hipótese de paralisação das obras prevista no art. 43, inciso VI.

§ 3º Na hipótese de que tratam os §§ 1º e 2º, a Comissão de Representantes ficará investida de mandato irrevogável para firmar com os adquirentes das unidades autônomas o contrato definitivo a que estiverem obrigados o incorporador, o titular do domínio e o titular dos direitos aquisitivos do imóvel objeto da incorporação em decorrência de contratos preliminares.

§ 4º O mandato a que se refere o § 3º será válido mesmo depois de concluída a obra.

§ 5º O mandato outorgado à Comissão de Representantes confere poderes para transmitir domínio, direito, posse e ação, manifestar a responsabilidade do alienante pela evicção e imitir os adquirentes na posse das unidades respectivas.

§ 6º Os contratos definitivos serão celebrados mesmo com os adquirentes que tenham obrigações a cumprir perante o incorporador ou a instituição financiadora, desde que comprovadamente adimplentes, situação em que a outorga do contrato fica condicionada à constituição de garantia real sobre o imóvel, para assegurar o pagamento do débito remanescente.

§ 7º Ainda na hipótese dos §§ 1º e 2º, a Comissão de Representantes ficará investida de mandato irrevogável para, em nome dos adquirentes, e em cumprimento da decisão da assembléia geral que deliberar pela liquidação do patrimônio de afetação, efetivar a

alienação do terreno e das acessões, transmitindo posse, direito, domínio e ação, manifestar a responsabilidade pela evicção, imitir os futuros adquirentes na posse do terreno e das acessões.

§ 8º Na hipótese do § 7º, será firmado o respectivo contrato de venda, promessa de venda ou outra modalidade de contrato compatível com os direitos objeto da transmissão.

§ 9º A Comissão de Representantes cumprirá o mandato nos termos e nos limites estabelecidos pela deliberação da assembléia geral e prestará contas aos adquirentes, entregando-lhes o produto líquido da alienação, no prazo de cinco dias da data em que tiver recebido o preço ou cada parcela do preço.

§ 10. Os valores pertencentes aos adquirentes não localizados deverão ser depositados em Juízo pela Comissão de Representantes.

§ 11. Caso decidam pela continuação da obra, os adquirentes ficarão automaticamente sub-rogados nos direitos, nas obrigações e nos encargos relativos à incorporação, inclusive aqueles relativos ao contrato de financiamento da obra, se houver.

§ 12. Para os efeitos do § 11 deste artigo, cada adquirente responderá individualmente pelo saldo porventura existente entre as receitas do empreendimento e o custo da conclusão da incorporação na proporção dos coeficientes de construção atribuíveis às respectivas unidades, se outro critério de rateio não for deliberado em assembléia geral por dois terços dos votos dos adquirentes, observado o seguinte:

I - os saldos dos preços das frações ideais e acessões integrantes da incorporação que não tenham sido pagos ao incorporador até a data da decretação da falência ou da insolvência civil passarão a ser pagos à Comissão de Representantes, permanecendo o somatório desses recursos submetido à afetação, nos termos do art. 31-A, até o limite necessário à conclusão da incorporação;

II - para cumprimento do seu encargo de administradora da incorporação, a Comissão de Representantes fica investida de mandato legal, em caráter irrevogável, para, em nome do incorporador ou do condomínio de construção, conforme o caso, receber as parcelas do saldo do preço e dar quitação, bem como promover as medidas extrajudiciais ou judiciais necessárias a esse recebimento, praticando todos os atos relativos ao leilão de que trata o art. 63 ou os atos relativos à consolidação da propriedade e ao leilão de que tratam os arts. 26 e 27 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, devendo realizar a garantia e aplicar na incorporação todo o produto do recebimento do saldo do preço e do leilão;

III - consideram-se receitas do empreendimento os valores das parcelas a receber, vincendas e vencidas e ainda não pagas, de cada adquirente, correspondentes ao preço de aquisição das respectivas unidades ou do preço de custeio de construção, bem como os recursos disponíveis afetados; e

IV - compreendem-se no custo de conclusão da incorporação todo o custeio da construção do edifício e a averbação da construção das edificações para efeito de individualização e discriminação das unidades, nos termos do art. 44.

§ 13. Havendo saldo positivo entre as receitas da incorporação e o custo da conclusão da incorporação, o valor correspondente a esse saldo deverá ser entregue à massa falida pela Comissão de Representantes.

§ 14. Para assegurar as medidas necessárias ao prosseguimento das obras ou à liquidação do patrimônio de afetação, a Comissão de Representantes, no prazo de sessenta dias, a contar da data de realização da assembléia geral de que trata o § 1º, promoverá, em leilão público, com observância dos critérios estabelecidos pelo art. 63, a venda das frações ideais e respectivas acessões que, até a data da decretação da falência ou insolvência não tiverem sido alienadas pelo incorporador.

§ 15. Na hipótese de que trata o § 14, o arrematante ficará sub-rogado, na proporção atribuível à fração e acessões adquiridas, nos direitos e nas obrigações relativas ao empreendimento, inclusive nas obrigações de eventual financiamento, e, em se tratando da hipótese do art. 39 desta Lei, nas obrigações perante o proprietário do terreno.

§ 16. Dos documentos para anúncio da venda de que trata o § 14 e, bem assim, o inciso III do art. 43, constarão o valor das acessões não pagas pelo incorporador (art. 35, § 6º) e o preço da fração ideal do terreno e das acessões (arts. 40 e 41).

§ 17. No processo de venda de que trata o § 14, serão asseguradas, sucessivamente, em igualdade de condições com terceiros:

I - ao proprietário do terreno, nas hipóteses em que este seja pessoa distinta da pessoa do incorporador, a preferência para aquisição das acessões vinculadas à fração objeto da venda, a ser exercida nas vinte e quatro horas seguintes à data designada para a venda; e

II - ao condomínio, caso não exercida a preferência de que trata o inciso I, ou caso não haja licitantes, a preferência para aquisição da fração ideal e acessões, desde que deliberada em assembléia geral, pelo voto da maioria simples dos adquirentes presentes, e exercida no prazo de quarenta e oito horas a contar da data designada para a venda.

§ 18. Realizada a venda prevista no § 14, incumbirá à Comissão de Representantes, sucessivamente, nos cinco dias que se seguirem ao recebimento do preço:

I - pagar as obrigações trabalhistas, previdenciárias e tributárias, vinculadas ao respectivo patrimônio de afetação, observada a ordem de preferência prevista na legislação, em especial o disposto no art. 186 do Código Tributário Nacional;

II - reembolsar aos adquirentes as quantias que tenham adiantado, com recursos próprios, para pagamento das obrigações referidas no inciso I;

III - reembolsar à instituição financiadora a quantia que esta tiver entregue para a construção, salvo se outra forma for convencionada entre as partes interessadas;

IV - entregar ao condomínio o valor que este tiver desembolsado para construção das acessões de responsabilidade do incorporador (§ 6º do art. 35 e § 5º do art. 31-A), na proporção do valor obtido na venda;

V - entregar ao proprietário do terreno, nas hipóteses em que este seja pessoa distinta da pessoa do incorporador, o valor apurado na venda, em proporção ao valor atribuído à fração ideal; e

VI - entregar à massa falida o saldo que porventura remanescer.

§ 19. O incorporador deve assegurar à pessoa nomeada nos termos do art. 31-C, o acesso a todas as informações necessárias à verificação do montante das obrigações referidas no § 12, inciso I, do art. 31-F vinculadas ao respectivo patrimônio de afetação.

§ 20. Ficam excluídas da responsabilidade dos adquirentes as obrigações relativas, de maneira direta ou indireta, ao imposto de renda e à contribuição social sobre o lucro, devidas pela pessoa jurídica do incorporador, inclusive por equiparação, bem como as obrigações oriundas de outras atividades do incorporador não relacionadas diretamente com as incorporações objeto de afetação." (NR)

Art. 54. A Lei nº 4.591, de 1964, passa a vigorar com as seguintes alterações:

"Art. 32. .....

.....

§ 2º Os contratos de compra e venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de unidades autônomas são irretratáveis e, uma vez registrados, conferem direito real oponível a terceiros, atribuindo direito a adjudicação compulsória perante o incorporador ou a quem o suceder, inclusive na hipótese de insolvência posterior ao término da obra.

....." (NR)

"Art. 43. .....

.....

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

"Art. 50. Será designada no contrato de construção ou eleita em assembléia geral uma Comissão de Representantes composta de três membros, pelo menos, escolhidos entre os adquirentes, para representá-los perante o construtor ou, no caso do art. 43, ao incorporador, em tudo o que interessar ao bom andamento da incorporação, e, em especial, perante terceiros, para praticar os atos resultantes da aplicação dos arts. 31-A a 31-F.

.....

§ 2º A assembléia geral poderá, pela maioria absoluta dos votos dos adquirentes, alterar a composição da Comissão de Representantes e revogar qualquer de suas decisões, ressalvados os direitos de terceiros quanto aos efeitos já produzidos.

....." (NR)

Alterações de Leis sobre Alienação Fiduciária

Art. 55. A Seção XIV da Lei nº 4.728, de 14 de julho de 1965, passa a vigorar com a seguinte redação:

"Seção XIV
Alienação Fiduciária em Garantia no
Âmbito do Mercado Financeiro e de Capitais

Art. 66-B. O contrato de alienação fiduciária celebrado no âmbito do mercado financeiro e de capitais, bem como em garantia de créditos fiscais e previdenciários, deverá conter, além dos requisitos definidos na Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 - Código Civil, a taxa de juros, a cláusula penal, o índice de atualização monetária, se houver, e as demais comissões e encargos.

§ 1º Se a coisa objeto de propriedade fiduciária não se identifica por números, marcas e sinais no contrato de alienação fiduciária, cabe ao proprietário fiduciário o ônus da prova, contra terceiros, da identificação dos bens do seu domínio que se encontram em poder do devedor.

§ 2º O devedor que alienar, ou der em garantia a terceiros, coisa que já alienara fiduciariamente em garantia, ficará sujeito à pena prevista no art. 171, § 2º, I, do Código Penal.

§ 3º É admitida a alienação fiduciária de coisa fungível e a cessão fiduciária de direitos sobre coisas móveis, bem como de títulos de crédito, hipóteses em que, salvo disposição em contrário, a posse direta e indireta do bem objeto da propriedade fiduciária ou do título representativo do direito ou do crédito é atribuída ao credor, que, em caso de inadimplemento ou mora da obrigação garantida, poderá vender a terceiros o bem objeto da propriedade fiduciária independente de leilão, hasta pública ou qualquer outra medida judicial ou extrajudicial, devendo aplicar o preço da venda no pagamento do seu crédito e das despesas decorrentes da realização da garantia, entregando ao devedor o saldo, se houver, acompanhado do demonstrativo da operação realizada.

§ 4º No tocante à cessão fiduciária de direitos sobre coisas móveis ou sobre títulos de crédito aplica-se, também, o disposto nos arts. 18 a 20 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997.

§ 5º Aplicam-se à alienação fiduciária e à cessão fiduciária de que trata esta Lei os arts. 1.421, 1.425, 1.426, 1.435 e 1.436 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002.

§ 6º Não se aplica à alienação fiduciária e à cessão fiduciária de que trata esta Lei o disposto no art. 644 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002." (NR)

Art. 56. O Decreto-Lei nº 911, de 1º de outubro de 1969, passa a vigorar com as seguintes alterações:

"Art. 3º .....

§ 1º Cinco dias após executada a liminar mencionada no **caput**, consolidar-se-ão a propriedade e a posse plena e exclusiva do bem no patrimônio do credor fiduciário, cabendo às repartições competentes, quando for o caso, expedir novo certificado de registro de propriedade em nome do credor, ou de terceiro por ele indicado, livre do ônus da propriedade fiduciária.

§ 2º No prazo do § 1º, o devedor fiduciante poderá pagar a integralidade da dívida pendente, segundo os valores apresentados pelo credor fiduciário na inicial, hipótese na qual o bem lhe será restituído livre do ônus.

§ 3º O devedor fiduciante apresentará resposta no prazo de quinze dias da execução da liminar.

§ 4º A resposta poderá ser apresentada ainda que o devedor tenha se utilizado da faculdade do § 2º, caso entenda ter havido pagamento a maior e desejar restituição.

§ 5º Da sentença cabe apelação apenas no efeito devolutivo.

§ 6º Na sentença que decretar a improcedência da ação de busca e apreensão, o juiz condenará o credor fiduciário ao pagamento de multa, em favor do devedor fiduciante, equivalente a cinqüenta por cento do valor originalmente financiado, devidamente atualizado, caso o bem já tenha sido alienado.

§ 7º A multa mencionada no § 6º não exclui a responsabilidade do credor fiduciário por perdas e danos.

§ 8º A busca e apreensão prevista no presente artigo constitui processo autônomo e independente de qualquer procedimento posterior." (NR)

"Art. 8º-A. O procedimento judicial disposto neste Decreto-Lei aplica-se exclusivamente às hipóteses da Seção XIV da Lei nº 4.728, de 14 de julho de 1965, ou quando o ônus da propriedade fiduciária tiver sido constituído para fins de garantia de débito fiscal ou previdenciário." (NR)

Art. 57. A Lei nº 9.514, de 1997, passa a vigorar com as seguintes alterações:

"Art. 5º .....

.....

§ 2º As operações de comercialização de imóveis, com pagamento parcelado, de arrendamento mercantil de imóveis e de financiamento imobiliário em geral poderão ser pactuadas nas mesmas condições permitidas para as entidades autorizadas a operar no SFI." (NR)

"Art. 8º .....

I - a identificação do devedor e o valor nominal de cada crédito que lastreie a emissão, com a individuação do imóvel a que esteja vinculado e a indicação do Cartório de Registro de Imóveis em que esteja registrado e respectiva matrícula, bem como a indicação do ato pelo qual o crédito foi cedido;

....." (NR)

"Art. 16 .....

.....

§ 3º Os emolumentos devidos aos Cartórios de Registros de Imóveis para cancelamento do regime fiduciário e das garantias reais existentes serão cobrados como ato único." (NR)

"Art. 22. .....

Parágrafo único. A alienação fiduciária poderá ter como objeto bens enfitêuticos, sendo também exigível o pagamento do laudêmio se houver a consolidação do domínio útil no fiduciário." (NR)

"Art. 26. .....

.....

§ 7º Decorrido o prazo de que trata o § 1º sem a purgação da mora, o oficial do competente Registro de Imóveis, certificando esse fato, promoverá a averbação, na matrícula do imóvel, da consolidação da propriedade em nome do fiduciário, à vista da prova do pagamento por este, do imposto de transmissão **inter vivos** e, se for o caso, do laudêmio.

§ 8º O fiduciante pode, com a anuência do fiduciário, dar seu direito eventual ao imóvel em pagamento da dívida, dispensados os procedimentos previstos no art. 27." (NR)

"Art. 27. .....

.....

§ 7º Se o imóvel estiver locado, a locação poderá ser denunciada com o prazo de trinta dias para desocupação, salvo se tiver havido aquiescência por escrito do fiduciário, devendo a denúncia ser realizada no prazo de noventa dias a contar da data da consolidação da propriedade no fiduciário, devendo essa condição constar expressamente em cláusula contratual específica, destacando-se das demais por sua apresentação gráfica.

§ 8º Responde o fiduciante pelo pagamento dos impostos, taxas, contribuições condominiais e quaisquer outros encargos que recaiam ou venham a recair sobre o imóvel, cuja posse tenha sido transferida para o fiduciário, nos termos deste artigo, até a data em que o fiduciário vier a ser imitido na posse." (NR)

"Art. 37-A. O fiduciante pagará ao fiduciário, ou a quem vier a sucedê-lo, a título de taxa de ocupação do imóvel, por mês ou fração, valor correspondente a um por cento do valor a que se refere o inciso VI do art. 24, computado e exigível desde a data da alienação

em leilão até a data em que o fiduciário, ou seus sucessores, vier a ser imitido na posse do imóvel." (NR)

"Art. 37-B. Será considerada ineficaz, e sem qualquer efeito perante o fiduciário ou seus sucessores, a contratação ou a prorrogação de locação de imóvel alienado fiduciariamente por prazo superior a um ano sem concordância por escrito do fiduciário." (NR)

"Art. 38. Os contratos de compra e venda com financiamento e alienação fiduciária, de mútuo com alienação fiduciária, de arrendamento mercantil, de cessão de crédito com garantia real poderão ser celebrados por instrumento particular, a eles se atribuindo o caráter de escritura pública, para todos os fins de direito." (NR)

Alterações no Código Civil

Art. 58. A Lei nº 10.406, de 2002 - Código Civil passa a vigorar com as seguintes alterações:

"Art. 819-A. (VETADO)"

"Art. 1.331. .....
.....

§ 3º A cada unidade imobiliária caberá, como parte inseparável, uma fração ideal no solo e nas outras partes comuns, que será identificada em forma decimal ou ordinária no instrumento de instituição do condomínio.
....." (NR)

"Art. 1.336. .....
.....

I - contribuir para as despesas do condomínio na proporção das suas frações ideais, salvo disposição em contrário na convenção;

§ 1º (VETADO)
....." (NR)

"Art. 1.351. Depende da aprovação de 2/3 (dois terços) dos votos dos condôminos a alteração da convenção; a mudança da destinação do edifício, ou da unidade imobiliária, depende da aprovação pela unanimidade dos condôminos." (NR)

"Art. 1.368-A. As demais espécies de propriedade fiduciária ou de titularidade fiduciária submetem-se à disciplina específica das respectivas leis especiais, somente se aplicando as disposições deste Código naquilo que não for incompatível com a legislação especial." (NR)

"Art. 1.485. Mediante simples averbação, requerida por ambas as partes, poderá prorrogar-se a hipoteca, até 30 (trinta) anos da data do contrato. Desde que perfaça esse

prazo, só poderá subsistir o contrato de hipoteca reconstituindo-se por novo título e novo registro; e, nesse caso, lhe será mantida a precedência, que então lhe competir." (NR)

Alterações na Lei de Registros Públicos

Art. 59. A Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, passa a vigorar com as seguintes alterações:

"Art. 167. .....

.....

II - .....

.....

21) da cessão de crédito imobiliário." (NR)

"Art. 212. Se o registro ou a averbação for omissa, imprecisa ou não exprimir a verdade, a retificação será feita pelo Oficial do Registro de Imóveis competente, a requerimento do interessado, por meio do procedimento administrativo previsto no art. 213, facultado ao interessado requerer a retificação por meio de procedimento judicial.

Parágrafo único. A opção pelo procedimento administrativo previsto no art. 213 não exclui a prestação jurisdicional, a requerimento da parte prejudicada.

Art. 213. O oficial retificará o registro ou a averbação:

I - de ofício ou a requerimento do interessado nos casos de:

a) omissão ou erro cometido na transposição de qualquer elemento do título;

b) indicação ou atualização de confrontação;

c) alteração de denominação de logradouro público, comprovada por documento oficial;

d) retificação que vise a indicação de rumos, ângulos de deflexão ou inserção de coordenadas georeferenciadas, em que não haja alteração das medidas perimetrais;

e) alteração ou inserção que resulte de mero cálculo matemático feito a partir das medidas perimetrais constantes do registro;

f) reprodução de descrição de linha divisória de imóvel confrontante que já tenha sido objeto de retificação;

g) inserção ou modificação dos dados de qualificação pessoal das partes, comprovada por documentos oficiais, ou mediante despacho judicial quando houver necessidade de produção de outras provas;

II - a requerimento do interessado, no caso de inserção ou alteração de medida perimetral de que resulte, ou não, alteração de área, instruído com planta e memorial

descritivo assinado por profissional legalmente habilitado, com prova de anotação de responsabilidade técnica no competente Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura - CREA, bem assim pelos confrontantes.

§ 1º Uma vez atendidos os requisitos de que trata o **caput** do art. 225, o oficial averbará a retificação.

§ 2º Se a planta não contiver a assinatura de algum confrontante, este será notificado pelo Oficial de Registro de Imóveis competente, a requerimento do interessado, para se manifestar em quinze dias, promovendo-se a notificação pessoalmente ou pelo correio, com aviso de recebimento, ou, ainda, por solicitação do Oficial de Registro de Imóveis, pelo Oficial de Registro de Títulos e Documentos da comarca da situação do imóvel ou do domicílio de quem deva recebê-la.

§ 3º A notificação será dirigida ao endereço do confrontante constante do Registro de Imóveis, podendo ser dirigida ao próprio imóvel contíguo ou àquele fornecido pelo requerente; não sendo encontrado o confrontante ou estando em lugar incerto e não sabido, tal fato será certificado pelo oficial encarregado da diligência, promovendo-se a notificação do confrontante mediante edital, com o mesmo prazo fixado no § 2º, publicado por duas vezes em jornal local de grande circulação.

§ 4º Presumir-se-á a anuência do confrontante que deixar de apresentar impugnação no prazo da notificação.

§ 5º Findo o prazo sem impugnação, o oficial averbará a retificação requerida; se houver impugnação fundamentada por parte de algum confrontante, o oficial intimará o requerente e o profissional que houver assinado a planta e o memorial a fim de que, no prazo de cinco dias, se manifestem sobre a impugnação.

§ 6º Havendo impugnação e se as partes não tiverem formalizado transação amigável para solucioná-la, o oficial remeterá o processo ao juiz competente, que decidirá de plano ou após instrução sumária, salvo se a controvérsia versar sobre o direito de propriedade de alguma das partes, hipótese em que remeterá o interessado para as vias ordinárias.

§ 7º Pelo mesmo procedimento previsto neste artigo poderão ser apurados os remanescentes de áreas parcialmente alienadas, caso em que serão considerados como confrontantes tão-somente os confinantes das áreas remanescentes.

§ 8º As áreas públicas poderão ser demarcadas ou ter seus registros retificados pelo mesmo procedimento previsto neste artigo, desde que constem do registro ou sejam logradouros devidamente averbados.

§ 9º Independentemente de retificação, dois ou mais confrontantes poderão, por meio de escritura pública, alterar ou estabelecer as divisas entre si e, se houver transferência de área, com o recolhimento do devido imposto de transmissão e desde que preservadas, se rural o imóvel, a fração mínima de parcelamento e, quando urbano, a legislação urbanística.

§ 10. Entendem-se como confrontantes não só os proprietários dos imóveis contíguos, mas, também, seus eventuais ocupantes; o condomínio geral, de que tratam os arts.

1.314 e seguintes do Código Civil, será representado por qualquer dos condôminos e o condomínio edilício, de que tratam os arts. 1.331 e seguintes do Código Civil, será representado, conforme o caso, pelo síndico ou pela Comissão de Representantes.

§ 11. Independe de retificação:

I - a regularização fundiária de interesse social realizada em Zonas Especiais de Interesse Social, nos termos da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, promovida por Município ou pelo Distrito Federal, quando os lotes já estiverem cadastrados individualmente ou com lançamento fiscal há mais de vinte anos;

II - a adequação da descrição de imóvel rural às exigências dos arts. 176, §§ 3º e 4º, e 225, § 3º, desta Lei.

§ 12. Poderá o oficial realizar diligências no imóvel para a constatação de sua situação em face dos confrontantes e localização na quadra.

§ 13. Não havendo dúvida quanto à identificação do imóvel, o título anterior à retificação poderá ser levado a registro desde que requerido pelo adquirente, promovendo-se o registro em conformidade com a nova descrição.

§ 14. Verificado a qualquer tempo não serem verdadeiros os fatos constantes do memorial descritivo, responderão os requerentes e o profissional que o elaborou pelos prejuízos causados, independentemente das sanções disciplinares e penais.

§ 15. Não são devidos custas ou emolumentos notariais ou de registro decorrentes de regularização fundiária de interesse social a cargo da administração pública.

Art. 214. .....

§ 1º A nulidade será decretada depois de ouvidos os atingidos.

§ 2º Da decisão tomada no caso do § 1º caberá apelação ou agravo conforme o caso.

§ 3º Se o juiz entender que a superveniência de novos registros poderá causar danos de difícil reparação poderá determinar de ofício, a qualquer momento, ainda que sem oitiva das partes, o bloqueio da matrícula do imóvel.

§ 4º Bloqueada a matrícula, o oficial não poderá mais nela praticar qualquer ato, salvo com autorização judicial, permitindo-se, todavia, aos interessados a prenotação de seus títulos, que ficarão com o prazo prorrogado até a solução do bloqueio.

§ 5º A nulidade não será decretada se atingir terceiro de boa-fé que já tiver preenchido as condições de usucapião do imóvel." (NR)

Alteração na Lei do FGTS

Art. 60. O **caput** do art. 9º da Lei nº 8.036, de 11 de maio de 1990, passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 9º As aplicações com recursos do FGTS poderão ser realizadas diretamente pela Caixa Econômica Federal e pelos demais órgãos integrantes do Sistema Financeiro da Habitação - SFH, exclusivamente segundo critérios fixados pelo Conselho Curador do FGTS, em operações que preencham os seguintes requisitos:" (NR)

Alterações na Lei de Locações

Art. 61. A Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, passa a vigorar com as seguintes alterações:

"Art. 32. .....

Parágrafo único. Nos contratos firmados a partir de 1º de outubro de 2001, o direito de preferência de que trata este artigo não alcançará também os casos de constituição da propriedade fiduciária e de perda da propriedade ou venda por quaisquer formas de realização de garantia, inclusive mediante leilão extrajudicial, devendo essa condição constar expressamente em cláusula contratual específica, destacando-se das demais por sua apresentação gráfica." (NR)

"Art. 39. (VETADO)"

Alterações na Lei de Protesto de Títulos e Documentos de Dívida

Art. 62. (VETADO)

Normas Complementares a esta Lei

Art. 63. Nas operações envolvendo recursos do Sistema Financeiro da Habitação e do Sistema Financeiro Imobiliário, relacionadas com a moradia, é vedado cobrar do mutuário a elaboração de instrumento contratual particular, ainda que com força de escritura pública.

Art. 64. (VETADO)

Art. 65. O Conselho Monetário Nacional e a Secretaria da Receita Federal, no âmbito das suas respectivas atribuições, expedirão as instruções que se fizerem necessárias à execução das disposições desta Lei.

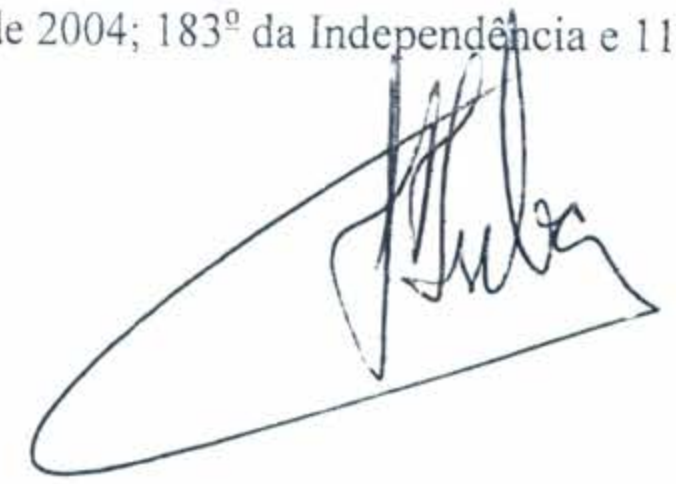
Vigência

Art. 66. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Revogações

Art. 67. Ficam revogadas as Medidas Provisórias nºs 2.160-25, de 23 de agosto de 2001, 2.221, de 4 de setembro de 2001, e 2.223, de 4 de setembro de 2001, e os arts. 66 e 66-A da Lei nº 4.728, de 14 de julho de 1965.

Brasília, 2 de agosto de 2004; 183º da Independência e 116º da República.



Aviso nº 899 - C. Civil.

Brasília, 2 de agosto de 2004.

A Sua Excelência o Senhor
Senador ROMEU TUMA
Primeiro Secretário do Senado Federal

Assunto: Veto parcial.

Senhor Primeiro Secretário,

Encaminho a essa Secretaria Mensagem com a qual o Excelentíssimo Senhor Presidente da República restitui dois autógrafos do texto aprovado do Projeto de Lei nº 47, de 2004 (nº 2.109/99 na Câmara dos Deputados), que, com veto parcial, se converteu na Lei nº 10.931 , de 2 de agosto de 2004.

Atenciosamente,

SWEDENBERGER BARBOSA
Ministro de Estado Chefe da Casa Civil
da Presidência da República, Interino

Mensagem nº 461

Senhor Presidente do Senado Federal,

Comunico a Vossa Excelência que, nos termos do § 1º do art. 66 da Constituição, decidi vetar parcialmente, por inconstitucionalidade e contrariedade ao interesse público, o Projeto de Lei nº 47, de 2004 (nº 2.109/99 na Câmara dos Deputados), que "Dispõe sobre o patrimônio de afetação de incorporações imobiliárias, Letra de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Bancário, altera o Decreto-Lei nº 911, de 1º de outubro de 1969, as Leis nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, nº 4.728, de 14 de julho de 1965, e nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e dá outras providências".

Ouvidos, a Advocacia-Geral da União e o Ministério do Meio Ambiente manifestaram-se pelo veto ao seguinte dispositivo:

Art. 64

"Art. 64. Na produção imobiliária, seja por incorporação ou parcelamento do solo, em áreas urbanas e de expansão urbana, não se aplicam os dispositivos da Lei nº 4.771, de 15 de setembro de 1965."

Razões do veto

"O art. 225 da Constituição da República impõe ao poder público o dever de defender o meio ambiente, aí incluído o dever de 'definir, em todas as unidades da Federação, espaços territoriais e seus componentes a serem especialmente protegidos' (§ 1º, inciso III). Também impõe especial proteção da Floresta Amazônica brasileira, da Mata Atlântica, da Serra do Mar, do Pantanal Mato-Grossense e da Zona Costeira (§ 4º do mesmo artigo).

Os contornos exatos dessa proteção são aqueles constantes da lei ordinária, sendo constitucionalmente admissível alterar tal proteção de modo a torná-la mais ou menos rígida. No entanto, não é constitucionalmente admissível a simples supressão da norma de proteção ambiental, constante da Lei nº 4.771, de 1965 - Código Florestal, em especial, referente às áreas urbanas já existentes e também às áreas de futura expansão urbana.

Com efeito, o art. 64 do projeto de lei sob análise estabelece que qualquer construção de imóvel (sequer está restringido para residência) em qualquer área que não seja totalmente afastada de zona urbana não se sujeita à Lei nº 4.771, de 1965, fazendo as vezes de norma geral, aplicável a todas as pessoas, órgãos e instituições. Considerando que a Lei nº 4.771, de 1965 é um dos pilares da política ambiental do País, sendo pois, um dos mais importantes instrumentos de gestão ambiental, ter-se-á o afastamento de todas as condicionantes ambientais, relativas às construções.

Assim, temos que o dispositivo viola o art. 225 da Constituição da República ao afastar todas as limitações à construção em áreas de preservação permanente, área de Mata Atlântica, Serra do Mar, Zona Costeira etc."

A Casa Civil manifestou-se pelos seguintes vetos:

Art. 819-A da Lei nº 10.406, de 2002 – Código Civil, incluído pelo art. 58 do projeto de lei:

"Art. 819-A. A fiança na locação de imóvel urbano submete-se à disciplina e extensão temporal da lei específica, somente se aplicando as disposições deste Código naquilo que não for incompatível com a legislação especial." (NR)

Razões do veto

"Não está clara a conseqüência prática do dispositivo. Aventou-se a possibilidade de o dispositivo ser uma tentativa de afastar a aplicação do art. 835 do novo Código Civil, o qual dispõe:

'Art. 835. O fiador poderá exonerar-se da fiança que tiver assinado sem limitação de tempo, sempre que lhe convier, ficando obrigado por todos os efeitos da fiança, durante sessenta dias após a notificação do credor.'

Contudo, não se pode afirmar que o dispositivo inserto seria causa de afastamento da aplicação do art. 835 do Código Civil. Primeiro, porquanto não há afirmação expressa de que o art. 835 seja incompatível com a lei de locações. Segundo, porque, se o dispositivo fosse incompatível com a lei de locações, o afastamento se daria independentemente de previsão legal expressa, mas apenas com base nas regras normais de hermenêutica.

Ademais, tornando mais obscura a conseqüência material do dispositivo, tem-se o disposto no art. 2.036 do Código Civil:

'Art. 2.036. A locação de prédio urbano, que esteja sujeita à lei especial, por esta continua a ser regida.'

Por fim, a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, examinando disposição do Código Civil antigo, análoga ao atual art. 835, admitiu a renúncia do direito de exoneração da fiança, como se observa do seguinte precedente:

'CIVIL. LOCAÇÃO. EXONERAÇÃO DA FIANÇA. RENÚNCIA EXPRESSA. CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. INAPLICABILIDADE. ARTIGO 1500 DO CÓDIGO CIVIL. PRORROGAÇÃO DO CONTRATO. POSSIBILIDADE. (...)

- A Jurisprudência assentada nesta Corte construiu o pensamento de que é válida a renúncia expressa ao direito de exoneração da fiança, mesmo que o contrato de locação tenha sido prorrogado por tempo indefinido, vez que a faculdade prevista no artigo 1500 do Código Civil trata de direito puramente privado.

- Recurso especial não conhecido.'

(RESP 280577/SP; DJ de 24 de abril de 2001. Min. Rel. Vicente Leal. Data de decisão 26 de março de 2001. 6ª Turma)

Portanto, querendo, o locador pode exigir que o fiador renuncie à possibilidade de exoneração da fiança. Neste ponto, por conseguinte, não há elemento de insegurança jurídica.

Assim, não é possível compreender os efeitos materiais exatos da norma proposta, o que gerará insegurança jurídica no ambiente dos negócios de locação imobiliária e torna conveniente o veto por contrariedade ao interesse público."

§ 1º do art. 1.336 da Lei nº 10.406, de 2002 – Código Civil, alterado pelo art. 58 do presente projeto de lei:

"Art. 1.336. .....

.....

I - .....

§ 1º O condômino que não pagar a sua contribuição ficará sujeito aos juros moratórios convencionados, ou, não sendo previstos, o de um por cento ao mês e multa sobre o débito aplicada progressiva e diariamente à taxa de 0,33% (trinta e três centésimos por cento) por dia de atraso, até o limite estipulado pela Convenção do Condomínio, não podendo ser superior a dez por cento.

....." (NR)

Razões do veto

"O novo Código Civil estabeleceu o teto de dois por cento para as multas condominiais, adequando-as ao já usual em relações de direito privado.

A opção do Código Civil de 2002, diploma legal profundamente discutido no Congresso Nacional, parece-nos a mais acertada, pois as obrigações condominiais devem seguir o padrão das obrigações de direito privado. Não há razão para apenar com multa elevada condômino que atrasou o pagamento durante poucas semanas devido a dificuldade financeira momentânea.

Ademais, observe-se que o condomínio já tem, na redação em vigor, a opção de aumentar o valor dos juros moratórios como mecanismo de combate a eventual inadimplência causada por má-fé. E neste ponto reside outro problema da alteração: aumenta-se o teto da multa ao mesmo tempo em que se mantém a possibilidade de o condomínio inflar livremente o valor dos juros de mora, abrindo-se as portas para excessos.

Por fim, o dispositivo adota fórmula de cálculo da multa excessivamente complexa para condomínios que tenham contabilidade e métodos de cobrança mais precários, o que poderá acarretar tumulto na aplicação rotineira da norma, eliminando pretensas vantagens."

Art. 62

'Art. 62. O art. 1º da Lei nº 9.492, de 10 de setembro de 1997, passa a vigorar acrescido do seguinte parágrafo único:

"Art. 1º .....

Parágrafo único. Para os efeitos desta Lei, serão admitidos, além dos títulos ou documentos de dívida cujo protesto esteja previsto em lei, os títulos executivos extrajudiciais, os títulos ou documentos cuja dívida esteja sujeita a cobrança pelo procedimento sumário, inclusive quando emitidos sob forma de documento eletrônico ou decorrentes de processo de conversão eletrônica, efetuada pelo credor mediante autorização expressa do devedor." (NR)'

Razões do veto

"A inclusão do dispositivo certamente se deu com a nobre intenção de facilitar o protesto de títulos, simplificando as transações comerciais. Contudo, a redação adotada apresenta deficiências que geram resultados opostos ao pretendido.

Com efeito, o **caput** fala genericamente 'em obrigação originada em títulos e outros documentos de dívida', o que permite levar a protesto praticamente todo tipo de 'documento de dívida'. Contudo, a proposta inclui parágrafo único contendo rol de documentos sujeitos a protesto que poderá ser interpretado como exaustivo. A questão é que diversos tipos de documentos estão excluídos do novo parágrafo, o que trará insegurança jurídica.

Na parte final do dispositivo incluiu-se regra sobre documentos eletrônicos, utilizando também a expressão 'decorrente de processo de conversão eletrônica', que se

apresenta como alternativa ao conceito de 'documento eletrônico', mas os contornos não estão claros. Seria esse documento 'decorrente de processo de conversão eletrônica' também documento eletrônico? Teria ele de atender aos requisitos de autenticidade e integridade usuais dos documentos eletrônicos? E no caso das duplicatas e de outros títulos protestados por indicação (**v. g**. art. 41 do projeto sob análise), seria necessário 'autorização expressa do devedor' para o protesto por indicação? São, pois, muitas as dúvidas e obscuridades nesse aspecto.

De outra parte, mesmo quanto aos documentos eletrônicos a intenção da proposta já está amparada pela legislação em vigor.

Com efeito, a Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, que institui a Infra-Estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil, estabelece no art. 10 serem válidos para todos os fins legais os documentos eletrônicos certificados digitalmente nos termos da norma citada, não sendo necessário sequer manifestação expressa de consentimento das partes contratantes caso se utilizem os padrões da ICP-Brasil (§ 1º do dispositivo citado). Ademais, o novo Código Civil contém previsão expressa quanto à possibilidade de uso de documentos eletrônicos para os títulos de crédito (art. 889, § 3º). Deste mesmo diploma legal se extrai também a possibilidade de as partes utilizarem documento eletrônico não certificado pela ICP-Brasil se não houver impugnação do conteúdo (art. 225).

Por fim, a nova regra poderia ser interpretada como inovação em relação às normas hoje existentes e impugnada a validade dos protestos de títulos expressos sob a forma de documento eletrônico realizados antes da nova lei, gerando insegurança jurídica."

O Ministério da Justiça manifestou-se pelo veto ao seguinte dispositivo:

Art. 39 da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, alterado pelo art. 61 do presente projeto de lei:

"Art. 39. Salvo disposição contratual em contrário, qualquer das garantias se estende até a efetiva devolução do imóvel, mesmo nos casos de prorrogação legal." (NR)

Razões do veto

"Diz a Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, que 'Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes', acerca das garantias locatícias, que, no contrato de locação, pode o locador exigir do locatário as seguintes modalidades de garantia: I - caução; II - fiança; ou III - seguro de fiança locatícia (art. 37).

No seu art. 39 estabelece, **verbis**:

'Art. 39. Salvo disposição contratual em contrário, qualquer das garantias da locação se estende até a efetiva devolução do imóvel.'

De acordo com o art. 61 da redação final do Projeto de Lei nº 3.065, de 2004, de autoria do Poder Executivo, que se restringia a alterar o art. 32 da Lei de Locações referida - acrescendo-lhe um parágrafo único - o art. 39 transcrito, caso sancionada a proposição, passaria a vigorar acrescido da expressão 'mesmo nos casos de prorrogação legal'.

Veja-se que, nas locações residenciais ajustadas por escrito e por prazo igual ou superior a trinta meses, a resolução do contrato ocorrerá findo o prazo estipulado, independentemente de notificação ou aviso (**caput** do art. 46 da Lei nº 8.245, de 1991). Findo o prazo ajustado, se o locatário continuar na posse do imóvel alugado por mais de trinta dias sem oposição do locador, presumir-se-á prorrogada a locação por prazo indeterminado, mantidas as demais cláusulas e condições do contrato (§1º, art. 46, Lei nº 8.245, de 1991).

Quando ajustada verbalmente ou por escrito e com prazo inferior a trinta meses, findo o prazo estabelecido, a locação prorroga-se automaticamente, por prazo indeterminado, somente podendo ser retomado o imóvel nos casos especificados nos incisos do art. 47 da Lei de Locações.

Também nos casos de locação por temporada, findo o prazo ajustado, se o locatário permanecer no imóvel sem oposição do locador por mais de trinta dias, presumir-se-á prorrogada a locação por tempo indeterminado (art. 50 da Lei nº 8.245, de 1991).

Nesses casos, se a garantia for prestada na modalidade fiança, prorrogado o contrato de locação como referido – s.m.j., a prorrogação legal aventada pela proposta - o fiador estará excessivamente onerado em sua obrigação, à luz do entendimento jurisprudencial assente.

A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é firme no sentido de que o contrato acessório de fiança deve ser interpretado de forma restritiva, vale dizer, a responsabilidade do fiador fica delimitada a encargos do pacto locatício originariamente estabelecido, de modo que a prorrogação do contrato por tempo indeterminado, compulsória ou voluntária, sem a anuência dos fiadores, não os vincula, pouco importando a existência de cláusula de duração da responsabilidade do fiador até a efetiva devolução do bem locado.

Aliás, 'O fiador na locação não responde por obrigações resultantes de aditamento ao qual não anuiu', conforme a Súmula nº 214 do STJ.

Em razão do exposto, dado o alcance e os efeitos negativos que a nova regra poderia proporcionar, faticamente, nos contratos de fiança, firmados acessoriamente aos contratos locatícios, e porque contrária à opção normativa adotada pelo novíssimo Código Civil pátrio e ao entendimento jurisprudencial assente pautado no equilíbrio das relações contratuais e na boa-fé dos contratantes, manifestamo-nos, com base no § 1º do art. 66 da Constituição Federal, pelo veto, por interesse público, da medida normativa ínsita no art. 39 da Lei nº 8.245, de 1991."

Essas, Senhor Presidente, as razões que me levaram a vetar os dispositivos acima mencionados do projeto em causa, as quais ora submeto à elevada apreciação dos Senhores Membros do Congresso Nacional.

Brasília, 2 de agosto de 2004.

SGM/P nº 2208/04 Brasília, 28 de setembro de 2004.

Senhor Presidente,

Em atenção ao ofício CN/nº 742, de 1º de setembro de 2004, tenho a honra de comunicar a Vossa Excelência que designei os Senhores Deputados, **ZEZÉU RIBEIRO (PT), OSMAR SERRAGLIO (PMDB), ELISEU RESENDE (PFL) e RICARDO IZAR (PTB)**, para integrarem a Comissão Mista incumbida de relatar o veto ao Projeto nº 2.109, de 1999, que "Dispõe sobre o patrimônio de afetação de incorporações imobiliárias, Letra de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Bancário, altera o Decreto-Lei nº 911, de 1º de outubro de 1969, as Leis nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, nº 4.728, de 14 de julho de 1965, e nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e dá outras providências".

Colho o ensejo para renovar a Vossa Excelência protestos de apreço.

Atenciosamente,

JOÃO PAULO CUNHA

Presidente

Excelentíssimo Senhor
SENADOR JOSÉ SARNEY
DD. Presidente do Senado Federal
N E S T A

Documento : 24215 - 1

SGM/P nº 2209/04 Brasília, 28 de setembro de 2004.

Senhor Deputado,

Tenho a honra de comunicar a Vossa Excelência sua designação para integrar a Comissão Mista incumbida de relatar o veto ao Projeto de Lei nº 2.109, de 1999, que "Dispõe sobre o patrimônio de afetação de incorporações imobiliárias, Letra de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Bancário, altera o Decreto-Lei nº 911, de 1º de outubro de 1969, as Leis nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, nº 4.728, de 14 de julho de 1965, e nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e dá outras providências".

Colho o ensejo para renovar a Vossa Excelência protestos de apreço.

Atenciosamente,

JOÃO PAULO CUNHA
Presidente

Excelentíssimo Senhor
Deputado **RICARDO IZAR**
Gabinete 634, Anexo IV
N E S T A

Documento : 24215 - 4

SGM/P nº 2209/04

Brasília, 28 de setembro de 2004.

Senhor Deputado,

Tenho a honra de comunicar a Vossa Excelência sua designação para integrar a Comissão Mista incumbida de relatar o veto ao Projeto de Lei nº 2.109, de 1999, que "Dispõe sobre o patrimônio de afetação de incorporações imobiliárias, Letra de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Bancário, altera o Decreto-Lei nº 911, de 1º de outubro de 1969, as Leis nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, nº 4.728, de 14 de julho de 1965, e nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e dá outras providências".

Colho o ensejo para renovar a Vossa Excelência protestos de apreço.

Atenciosamente,

JOÃO PAULO CUNHA
Presidente

Excelentíssimo Senhor
Deputado **ELISEU RESENDE**
Gabinete 204, Anexo IV
N E S T A

Documento : 24215 - 5

SGM/P nº 2209/04 Brasília, 28 de setembro de 2004.

Senhor Deputado,

Tenho a honra de comunicar a Vossa Excelência sua designação para integrar a Comissão Mista incumbida de relatar o veto ao Projeto de Lei nº 2.109, de 1999, que "Dispõe sobre o patrimônio de afetação de incorporações imobiliárias, Letra de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Bancário, altera o Decreto-Lei nº 911, de 1º de outubro de 1969, as Leis nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, nº 4.728, de 14 de julho de 1965, e nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e dá outras providências".

Colho o ensejo para renovar a Vossa Excelência protestos de apreço.

Atenciosamente,

JOÃO PAULO CUNHA
Presidente

Excelentíssimo Senhor
Deputado **OSMAR SERRAGLIO**
Gabinete 845, Anexo IV
N E S T A

Documento : 24215 - 3

SGM/P nº 2209/04 Brasília, 28 de setembro de 2004.

Senhor Deputado,

Tenho a honra de comunicar a Vossa Excelência sua designação para integrar a Comissão Mista incumbida de relatar o veto ao Projeto de Lei nº 2.109, de 1999, que "Dispõe sobre o patrimônio de afetação de incorporações imobiliárias, Letra de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Bancário, altera o Decreto-Lei nº 911, de 1º de outubro de 1969, as Leis nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, nº 4.728, de 14 de julho de 1965, e nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e dá outras providências".

Colho o ensejo para renovar a Vossa Excelência protestos de apreço.

Atenciosamente,

JOÃO PAULO CUNHA
Presidente

Excelentíssimo Senhor
Deputado **ZEZÉU RIBEIRO**
Gabinete 571, Anexo III
N E S T A

Documento : 24215 - 2

LEI Nº 10.931, DE 2 DE AGOSTO DE 2004

Dispõe sobre o patrimônio de afetação de incorporações imobiliárias, Letra de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Bancário, altera o Decreto-Lei nº 911, de 1º de outubro de 1969, as Leis nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, nº 4.728, de 14 de julho de 1965, e nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e dá outras providências.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA

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

CAPÍTULO I
DO REGIME ESPECIAL TRIBUTÁRIO DO PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO

Art. 1º Fica instituído o regime especial de tributação aplicável às incorporações imobiliárias, em caráter opcional e irretratável enquanto perdurarem direitos de crédito ou obrigações do incorporador junto aos adquirentes dos imóveis que compõem a incorporação.

Art. 2º A opção pelo regime especial de tributação de que trata o art. 1º será efetivada quando atendidos os seguintes requisitos:

I - entrega do termo de opção ao regime especial de tributação na unidade competente da Secretaria da Receita Federal, conforme regulamentação a ser estabelecida; e

II - afetação do terreno e das acessões objeto da incorporação imobiliária, conforme disposto nos arts. 31-A a 31-E da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964.

Art. 3º O terreno e as acessões objeto da incorporação imobiliária sujeitas ao regime especial de tributação, bem como os demais bens e direitos a ela vinculados, não responderão por dívidas tributárias da incorporadora relativas ao Imposto de Renda das Pessoas Jurídicas - IRPJ, à Contribuição Social sobre o Lucro Líquido - CSLL, à Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social - COFINS e à Contribuição para os Programas de Integração Social e de Formação do Patrimônio do Servidor Público - PIS/PASEP, exceto aquelas calculadas na forma do art. 4º sobre as receitas auferidas no âmbito da respectiva incorporação.

Parágrafo único. O patrimônio da incorporadora responderá pelas dívidas tributárias da incorporação afetada.

Art. 4º Para cada incorporação submetida ao regime especial de tributação, a incorporadora ficará sujeita ao pagamento equivalente a sete por cento da receita mensal recebida, o qual corresponderá ao pagamento mensal unificado dos seguintes impostos e contribuições:

I - Imposto de Renda das Pessoas Jurídicas - IRPJ;

II - Contribuição para os Programas de Integração Social e de Formação do Patrimônio do Servidor Público - PIS/PASEP;

III - Contribuição Social sobre o Lucro Líquido - CSLL; e

IV - Contribuição para Financiamento da Seguridade Social - COFINS.

§ 1º Para fins do disposto no **caput**, considera-se receita mensal a totalidade das receitas auferidas pela incorporadora na venda das unidades imobiliárias que compõem a incorporação, bem como as receitas financeiras e variações monetárias decorrentes desta operação.

§ 2º O pagamento dos tributos e contribuições na forma do disposto no **caput** somente poderá ser compensado, por espécie, com o montante devido pela incorporadora no mesmo período de apuração, até o limite desse montante.

§ 3º A parcela dos tributos, pagos na forma do **caput**, que não puderem ser compensados nos termos do § 2º será considerada definitiva, não gerando, em qualquer hipótese, direito a restituição ou ressarcimento, bem assim a compensação com o devido em relação a outros tributos da própria ou de outras incorporações ou pela incorporadora em outros períodos de apuração.

§ 4º A opção pelo regime especial de tributação obriga o contribuinte a fazer o recolhimento dos tributos, na forma do **caput**, a partir do mês da opção.

Art. 5º O pagamento unificado de impostos e contribuições efetuado na forma do art. 4º deverá ser feito até o décimo dia do mês subseqüente àquele em que houver sido auferida a receita.

Parágrafo único. Para fins do disposto no **caput**, a incorporadora deverá utilizar, no Documento de Arrecadação de Receitas Federais - DARF, o número específico de inscrição da incorporação no Cadastro Nacional das Pessoas Jurídicas - CNPJ e código de arrecadação próprio.

Art. 6º Os créditos tributários devidos pela incorporadora na forma do disposto no art. 4º não poderão ser objeto de parcelamento.

Art. 7º O incorporador fica obrigado a manter escrituração contábil segregada para cada incorporação submetida ao regime especial de tributação.

Art. 8º Para fins de repartição de receita tributária e do disposto no § 2º do art. 4º, o percentual de sete por cento de que trata o **caput** do art. 4º será considerado:

I - três por cento como COFINS;

II - zero vírgula sessenta e cinco por cento como Contribuição para o PIS/PASEP;

III - 2,2% (dois vírgula dois por cento) como IRPJ; e

IV - 1,15% (um vírgula quinze por cento) como CSLL.

Art. 9º Perde eficácia a deliberação pela continuação da obra a que se refere o § 1º do art. 31-F da Lei nº 4.591, de 1964, bem como os efeitos do regime de afetação instituídos por esta Lei, caso não se verifique o pagamento das obrigações tributárias, previdenciárias e trabalhistas, vinculadas ao respectivo patrimônio de afetação, cujos fatos geradores tenham ocorrido até a data da decretação da falência, ou insolvência do incorporador, as quais deverão ser pagas pelos adquirentes em até um ano daquela deliberação, ou até a data da concessão do habite-se, se esta ocorrer em prazo inferior.

Art. 10. O disposto no art. 76 da Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, não se aplica ao patrimônio de afetação de incorporações imobiliárias definido pela Lei nº 4.591, de 1964.

Art. 11. As contribuições para o PIS/PASEP e para a COFINS, devidas pelas pessoas jurídicas, inclusive por equiparação, de que trata o art. 31 da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, seguirão o mesmo regime de reconhecimento de receitas previsto na legislação do imposto de renda.

CAPÍTULO II
DA LETRA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO

Art. 12. Os bancos comerciais, os bancos múltiplos com carteira de crédito imobiliário, a Caixa Econômica Federal, as sociedades de crédito imobiliário, as associações de poupança e empréstimo, as companhias hipotecárias e demais espécies de instituições que, para as operações a que se refere este artigo, venham a ser expressamente autorizadas pelo Banco Central do Brasil, poderão emitir, independentemente de tradição efetiva, Letra de Crédito Imobiliário - LCI, lastreada por créditos imobiliários garantidos por hipoteca ou por alienação fiduciária de coisa imóvel, conferindo aos seus tomadores direito de crédito pelo valor nominal, juros e, se for o caso, atualização monetária nelas estipulados.

§ 1º A LCI será emitida sob a forma nominativa, podendo ser transferível mediante endosso em preto, e conterá:

I - o nome da instituição emitente e as assinaturas de seus representantes;

II - o número de ordem, o local e a data de emissão;

III - a denominação "Letra de Crédito Imobiliário";

IV - o valor nominal e a data de vencimento;

V - a forma, a periodicidade e o local de pagamento do principal, dos juros e, se for o caso, da atualização monetária;

VI - os juros, fixos ou flutuantes, que poderão ser renegociáveis, a critério das partes;

VII - a identificação dos créditos caucionados e seu valor;

VIII - o nome do titular; e

IX - cláusula à ordem, se endossável.

§ 2º A critério do credor, poderá ser dispensada a emissão de certificado, devendo a LCI sob a forma escritural ser registrada em sistemas de registro e liquidação financeira de títulos privados autorizados pelo Banco Central do Brasil.

Art. 13. A LCI poderá ser atualizada mensalmente por índice de preços, desde que emitida com prazo mínimo de trinta e seis meses.

Parágrafo único. É vedado o pagamento dos valores relativos à atualização monetária apropriados desde a emissão, quando ocorrer o resgate antecipado, total ou parcial, em prazo inferior ao estabelecido neste artigo, da LCI emitida com previsão de atualização mensal por índice de preços.

Art. 14. A LCI poderá contar com garantia fidejussória adicional de instituição financeira.

Art. 15. A LCI poderá ser garantida por um ou mais créditos imobiliários, mas a soma do principal das LCI emitidas não poderá exceder o valor total dos créditos imobiliários em poder da instituição emitente.

§ 1º A LCI não poderá ter prazo de vencimento superior ao prazo de quaisquer dos créditos imobiliários que lhe servem de lastro.

§ 2º O crédito imobiliário caucionado poderá ser substituído por outro crédito da mesma natureza por iniciativa do emitente da LCI, nos casos de liquidação ou vencimento antecipados do crédito, ou por solicitação justificada do credor da letra.

Art. 16. O endossante da LCI responderá pela veracidade do título, mas contra ele não será admitido direito de cobrança regressiva.

Art. 17. O Banco Central do Brasil poderá estabelecer o prazo mínimo e outras condições para emissão e resgate de LCI, observado o disposto no art. 13 desta Lei.

CAPÍTULO III
DA CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO

Art. 18. É instituída a Cédula de Crédito Imobiliário - CCI para representar créditos imobiliários.

§ 1º A CCI será emitida pelo credor do crédito imobiliário e poderá ser integral, quando representar a totalidade do crédito, ou fracionária, quando representar parte dele, não podendo a soma das CCI fracionárias emitidas em relação a cada crédito exceder o valor total do crédito que elas representam.

§ 2º As CCI fracionárias poderão ser emitidas simultaneamente ou não, a qualquer momento antes do vencimento do crédito que elas representam.

§ 3º A CCI poderá ser emitida com ou sem garantia, real ou fidejussória, sob a forma escritural ou cartular.

§ 4º A emissão da CCI sob a forma escritural far-se-á mediante escritura pública ou instrumento particular, devendo esse instrumento permanecer custodiado em instituição financeira e registrado em sistemas de registro e liquidação financeira de títulos privados autorizados pelo Banco Central do Brasil.

§ 5º Sendo o crédito imobiliário garantido por direito real, a emissão da CCI será averbada no Registro de Imóveis da situação do imóvel, na respectiva matrícula, devendo dela constar, exclusivamente, o número, a série e a instituição custodiante.

§ 6º A averbação da emissão da CCI e o registro da garantia do crédito respectivo, quando solicitados simultaneamente, serão considerados como ato único para efeito de cobrança de emolumentos.

§ 7º A constrição judicial que recaia sobre crédito representado por CCI será efetuada nos registros da instituição custodiante ou mediante apreensão da respectiva cártula.

§ 8º O credor da CCI deverá ser imediatamente intimado de constrição judicial que recaia sobre a garantia real do crédito imobiliário representado por aquele título.

§ 9º No caso de CCI emitida sob a forma escritural, caberá à instituição custodiante identificar o credor, para o fim da intimação prevista no § 8º.

Art. 19. A CCI deverá conter:

I - a denominação "Cédula de Crédito Imobiliário", quando emitida cartularmente;

II - o nome, a qualificação e o endereço do credor e do devedor e, no caso de emissão escritural, também o do custodiante;

III - a identificação do imóvel objeto do crédito imobiliário, com a indicação da respectiva matrícula no Registro de Imóveis competente e do registro da constituição da garantia, se for o caso;

IV - a modalidade da garantia, se for o caso;

V - o número e a série da cédula;

VI - o valor do crédito que representa;

VII - a condição de integral ou fracionária e, nessa última hipótese, também a indicação da fração que representa;

VIII - o prazo, a data de vencimento, o valor da prestação total, nela incluídas as parcelas de amortização e juros, as taxas, seguros e demais encargos contratuais de responsabilidade do devedor, a forma de reajuste e o valor das multas previstas contratualmente, com a indicação do local de pagamento;

IX - o local e a data da emissão;

X - a assinatura do credor, quando emitida cartularmente;

XI - a autenticação pelo Oficial do Registro de Imóveis competente, no caso de contar com garantia real; e

XII - cláusula à ordem, se endossável.

Art. 20. A CCI é título executivo extrajudicial, exigível pelo valor apurado de acordo com as cláusulas e condições pactuadas no contrato que lhe deu origem.

Parágrafo único. O crédito representado pela CCI será exigível mediante ação de execução, ressalvadas as hipóteses em que a lei determine procedimento especial, judicial ou extrajudicial para satisfação do crédito e realização da garantia.

Art. 21. A emissão e a negociação de CCI independe de autorização do devedor do crédito imobiliário que ela representa.

Art. 22. A cessão do crédito representado por CCI poderá ser feita por meio de sistemas de registro e de liquidação financeira de títulos privados autorizados pelo Banco Central do Brasil.

§ 1º A cessão do crédito representado por CCI implica automática transmissão das respectivas garantias ao cessionário, sub-rogando-o em todos os direitos representados pela cédula, ficando o cessionário, no caso de contrato de alienação fiduciária, investido na propriedade fiduciária.

§ 2º A cessão de crédito garantido por direito real, quando representado por CCI emitida sob a forma escritural, está dispensada de averbação no Registro de Imóveis, aplicando-se, no que esta Lei não contrarie, o disposto nos arts. 286 e seguintes da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 - Código Civil Brasileiro.

Art. 23. A CCI, objeto de securitização nos termos da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, será identificada no respectivo Termo de Securitização de Créditos, mediante indicação do seu valor, número, série e instituição custodiante, dispensada a enunciação das informações já constantes da Cédula ou do seu registro na instituição custodiante.

Parágrafo único. O regime fiduciário de que trata a Seção VI do Capítulo I da Lei nº 9.514, de 1997, no caso de emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários lastreados em créditos representados por CCI, será registrado na instituição custodiante, mencionando o patrimônio separado a que estão afetados, não se aplicando o disposto no parágrafo único do art. 10 da mencionada Lei.

Art. 24. O resgate da dívida representada pela CCI prova-se com a declaração de quitação, emitida pelo credor, ou, na falta desta, por outros meios admitidos em direito.

Art. 25. É vedada a averbação da emissão de CCI com garantia real quando houver prenotação ou registro de qualquer outro ônus real sobre os direitos imobiliários respectivos, inclusive penhora ou averbação de qualquer mandado ou ação judicial.

CAPÍTULO IV
DA CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO

Art. 26. A Cédula de Crédito Bancário é título de crédito emitido, por pessoa física ou jurídica, em favor de instituição financeira ou de entidade a esta equiparada, representando promessa de pagamento em dinheiro, decorrente de operação de crédito, de qualquer modalidade.

§ 1º A instituição credora deve integrar o Sistema Financeiro Nacional, sendo admitida a emissão da Cédula de Crédito Bancário em favor de instituição domiciliada no exterior, desde que a obrigação esteja sujeita exclusivamente à lei e ao foro brasileiros.

§ 2º A Cédula de Crédito Bancário em favor de instituição domiciliada no exterior poderá ser emitida em moeda estrangeira.

Art. 27. A Cédula de Crédito Bancário poderá ser emitida, com ou sem garantia, real ou fidejussória, cedularmente constituída.

Parágrafo único. A garantia constituída será especificada na Cédula de Crédito Bancário, observadas as disposições deste Capítulo e, no que não forem com elas conflitantes, as da legislação comum ou especial aplicável.

Art. 28. A Cédula de Crédito Bancário é título executivo extrajudicial e representa dívida em dinheiro, certa, líquida e exigível, seja pela soma nela indicada, seja pelo saldo devedor demonstrado em planilha de cálculo, ou nos extratos da conta corrente, elaborados conforme previsto no § 2º.

§ 1º Na Cédula de Crédito Bancário poderão ser pactuados:

I - os juros sobre a dívida, capitalizados ou não, os critérios de sua incidência e, se for o caso, a periodicidade de sua capitalização, bem como as despesas e os demais encargos decorrentes da obrigação;

II - os critérios de atualização monetária ou de variação cambial como permitido em lei;

III - os casos de ocorrência de mora e de incidência das multas e penalidades contratuais, bem como as hipóteses de vencimento antecipado da dívida;

IV - os critérios de apuração e de ressarcimento, pelo emitente ou por terceiro garantidor, das despesas de cobrança da dívida e dos honorários advocatícios, judiciais ou extrajudiciais, sendo que os honorários advocatícios extrajudiciais não poderão superar o limite de dez por cento do valor total devido;

V - quando for o caso, a modalidade de garantia da dívida, sua extensão e as hipóteses de substituição de tal garantia;

VI - as obrigações a serem cumpridas pelo credor;

VII - a obrigação do credor de emitir extratos da conta corrente ou planilhas de cálculo da dívida, ou de seu saldo devedor, de acordo com os critérios estabelecidos na própria Cédula de Crédito Bancário, observado o disposto no § 2º; e

VIII - outras condições de concessão do crédito, suas garantias ou liquidação, obrigações adicionais do emitente ou do terceiro garantidor da obrigação, desde que não contrariem as disposições desta Lei.

§ 2º Sempre que necessário, a apuração do valor exato da obrigação, ou de seu saldo devedor, representado pela Cédula de Crédito Bancário, será feita pelo credor, por meio de planilha de cálculo e, quando for o caso, de extrato emitido pela instituição financeira, em favor da qual a Cédula de Crédito Bancário foi originalmente emitida, documentos esses que integrarão a Cédula, observado que:

I - os cálculos realizados deverão evidenciar de modo claro, preciso e de fácil entendimento e compreensão, o valor principal da dívida, seus encargos e despesas contratuais devidos, a parcela de juros e os critérios de sua incidência, a parcela de atualização monetária ou cambial, a parcela correspondente a multas e demais penalidades contratuais, as despesas de cobrança e de honorários advocatícios devidos até a data do cálculo e, por fim, o valor total da dívida; e

II - a Cédula de Crédito Bancário representativa de dívida oriunda de contrato de abertura de crédito bancário em conta corrente será emitida pelo valor total do crédito posto à disposição do emitente, competindo ao credor, nos termos deste parágrafo, discriminar nos extratos da conta corrente ou nas planilhas de cálculo, que serão anexados à Cédula, as parcelas utilizadas do crédito aberto, os aumentos do limite do crédito inicialmente concedido, as eventuais amortizações da dívida e a incidência dos encargos nos vários períodos de utilização do crédito aberto.

§ 3º O credor que, em ação judicial, cobrar o valor do crédito exeqüendo em desacordo com o expresso na Cédula de Crédito Bancário, fica obrigado a pagar ao devedor o dobro do cobrado a maior, que poderá ser compensado na própria ação, sem prejuízo da responsabilidade por perdas e danos.

Art. 29. A Cédula de Crédito Bancário deve conter os seguintes requisitos essenciais:

I - a denominação "Cédula de Crédito Bancário";

II - a promessa do emitente de pagar a dívida em dinheiro, certa, líquida e exigível no seu vencimento ou, no caso de dívida oriunda de contrato de abertura de crédito bancário, a promessa do emitente de pagar a dívida em dinheiro, certa, líquida e exigível, correspondente ao crédito utilizado;

III - a data e o lugar do pagamento da dívida e, no caso de pagamento parcelado, as datas e os valores de cada prestação, ou os critérios para essa determinação;

IV - o nome da instituição credora, podendo conter cláusula à ordem;

V - a data e o lugar de sua emissão; e

VI - a assinatura do emitente e, se for o caso, do terceiro garantidor da obrigação, ou de seus respectivos mandatários.

§ 1º A Cédula de Crédito Bancário será transferível mediante endosso em preto, ao qual se aplicarão, no que couberem, as normas do direito cambiário, caso em que o endossatário, mesmo não sendo instituição financeira ou entidade a ela equiparada, poderá exercer todos os direitos por ela conferidos, inclusive cobrar os juros e demais encargos na forma pactuada na Cédula.

§ 2º A Cédula de Crédito Bancário será emitida por escrito, em tantas vias quantas forem as partes que nela intervierem, assinadas pelo emitente e pelo terceiro garantidor, se houver, ou por seus respectivos mandatários, devendo cada parte receber uma via.

§ 3º Somente a via do credor será negociável, devendo constar nas demais vias a expressão "não negociável".

§ 4º A Cédula de Crédito Bancário pode ser aditada, retificada e ratificada mediante documento escrito, datado, com os requisitos previstos no **caput**, passando esse documento a integrar a Cédula para todos os fins.

Art. 30. A constituição de garantia da obrigação representada pela Cédula de Crédito Bancário é disciplinada por esta Lei, sendo aplicáveis as disposições da legislação comum ou especial que não forem com ela conflitantes.

Art. 31. A garantia da Cédula de Crédito Bancário poderá ser fidejussória ou real, neste último caso constituída por bem patrimonial de qualquer espécie, disponível e alienável, móvel ou imóvel, material ou imaterial, presente ou futuro, fungível ou infungível, consumível ou não, cuja titularidade pertença ao próprio emitente ou a terceiro garantidor da obrigação principal.

Art. 32. A constituição da garantia poderá ser feita na própria Cédula de Crédito Bancário ou em documento separado, neste caso fazendo-se, na Cédula, menção a tal circunstância.

Art. 33. O bem constitutivo da garantia deverá ser descrito e individualizado de modo que permita sua fácil identificação.

Parágrafo único. A descrição e individualização do bem constitutivo da garantia poderá ser substituída pela remissão a documento ou certidão expedida por entidade competente, que integrará a Cédula de Crédito Bancário para todos os fins.

Art. 34. A garantia da obrigação abrangerá, além do bem principal constitutivo da garantia, todos os seus acessórios, benfeitorias de qualquer espécie, valorizações a qualquer título, frutos e qualquer bem vinculado ao bem principal por acessão física, intelectual, industrial ou natural.

§ 1º O credor poderá averbar, no órgão competente para o registro do bem constitutivo da garantia, a existência de qualquer outro bem por ela abrangido.

§ 2º Até a efetiva liquidação da obrigação garantida, os bens abrangidos pela garantia não poderão, sem prévia autorização escrita do credor, ser alterados, retirados, deslocados ou destruídos, nem poderão ter sua destinação modificada, exceto quando a garantia for constituída por semoventes ou por veículos, automotores ou não, e a remoção ou o deslocamento desses bens for inerente à atividade do emitente da Cédula de Crédito Bancário, ou do terceiro prestador da garantia.

Art. 35. Os bens constitutivos de garantia pignoratícia ou objeto de alienação fiduciária poderão, a critério do credor, permanecer sob a posse direta do emitente ou do terceiro prestador da garantia, nos termos da cláusula de constituto possessório, caso em que as partes deverão especificar o local em que o bem será guardado e conservado até a efetiva liquidação da obrigação garantida.

§ 1º O emitente e, se for o caso, o terceiro prestador da garantia responderão solidariamente pela guarda e conservação do bem constitutivo da garantia.

§ 2º Quando a garantia for prestada por pessoa jurídica, esta indicará representantes para responder nos termos do § 1º.

Art. 36. O credor poderá exigir que o bem constitutivo da garantia seja coberto por seguro até a efetiva liquidação da obrigação garantida, em que o credor será indicado como exclusivo beneficiário da apólice securitária e estará autorizado a receber a indenização para liquidar ou amortizar a obrigação garantida.

Art. 37. Se o bem constitutivo da garantia for desapropriado, ou se for danificado ou perecer por fato imputável a terceiro, o credor sub-rogar-se-á no direito à indenização devida pelo expropriante ou pelo terceiro causador do dano, até o montante necessário para liquidar ou amortizar a obrigação garantida.

Art. 38. Nos casos previstos nos arts. 36 e 37 desta Lei, facultar-se-á ao credor exigir a substituição da garantia, ou o seu reforço, renunciando ao direito à percepção do valor relativo à indenização.

Art. 39. O credor poderá exigir a substituição ou o reforço da garantia, em caso de perda, deterioração ou diminuição de seu valor.

Parágrafo único. O credor notificará por escrito o emitente e, se for o caso, o terceiro garantidor, para que substituam ou reforcem a garantia no prazo de quinze dias, sob pena de vencimento antecipado da dívida garantida.

Art. 40. Nas operações de crédito rotativo, o limite de crédito concedido será recomposto, automaticamente e durante o prazo de vigência da Cédula de Crédito Bancário, sempre que o devedor, não estando em mora ou inadimplente, amortizar ou liquidar a dívida.

Art. 41. A Cédula de Crédito Bancário poderá ser protestada por indicação, desde que o credor apresente declaração de posse da sua única via negociável, inclusive no caso de protesto parcial.

Art. 42. A validade e eficácia da Cédula de Crédito Bancário não dependem de registro, mas as garantias reais, por ela constituídas, ficam sujeitas, para valer contra terceiros, aos registros ou averbações previstos na legislação aplicável, com as alterações introduzidas por esta Lei.

Art. 43. As instituições financeiras, nas condições estabelecidas pelo Conselho Monetário Nacional, podem emitir título representativo das Cédulas de Crédito Bancário por elas mantidas em depósito, do qual constarão:

I - o local e a data da emissão;

II - o nome e a qualificação do depositante das Cédulas de Crédito Bancário;

III - a denominação "Certificado de Cédulas de Crédito Bancário";

IV - a especificação das cédulas depositadas, o nome dos seus emitentes e o valor, o lugar e a data do pagamento do crédito por elas incorporado;

V - o nome da instituição emitente;

VI - a declaração de que a instituição financeira, na qualidade e com as responsabilidades de depositária e mandatária do titular do certificado, promoverá a cobrança das Cédulas de Crédito Bancário, e de que as cédulas depositadas, assim como o produto da cobrança do seu principal e encargos, somente serão entregues ao titular do certificado, contra apresentação deste;

VII - o lugar da entrega do objeto do depósito; e

VIII - a remuneração devida à instituição financeira pelo depósito das cédulas objeto da emissão do certificado, se convencionada.

§ 1º A instituição financeira responde pela origem e autenticidade das Cédulas de Crédito Bancário depositadas.

§ 2º Emitido o certificado, as Cédulas de Crédito Bancário e as importâncias recebidas pela instituição financeira a título de pagamento do principal e de encargos não poderão ser objeto de penhora, arresto, seqüestro, busca e apreensão, ou qualquer outro embaraço que impeça a sua entrega ao titular do certificado, mas este poderá ser objeto de penhora, ou de qualquer medida cautelar por obrigação do seu titular.

§ 3º O certificado poderá ser emitido sob a forma escritural, sendo regido, no que for aplicável, pelo contido nos arts. 34 e 35 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976.

§ 4º O certificado poderá ser transferido mediante endosso ou termo de transferência, se escritural, devendo, em qualquer caso, a transferência ser datada e assinada pelo seu titular ou mandatário com poderes especiais e averbada junto à instituição financeira emitente, no prazo máximo de dois dias.

§ 5º As despesas e os encargos decorrentes da transferência e averbação do certificado serão suportados pelo endossatário ou cessionário, salvo convenção em contrário.

Art. 44. Aplica-se às Cédulas de Crédito Bancário, no que não contrariar o disposto nesta Lei, a legislação cambial, dispensado o protesto para garantir o direito de cobrança contra endossantes, seus avalistas e terceiros garantidores.

Art. 45. Os títulos de crédito e direitos creditórios, representados sob a forma escritural ou física, que tenham sido objeto de desconto, poderão ser admitidos a redesconto junto ao Banco Central do Brasil, observando-se as normas e instruções baixadas pelo Conselho Monetário Nacional.

§ 1º Os títulos de crédito e os direitos creditórios de que trata o **caput** considerar-se-ão transferidos, para fins de redesconto, à propriedade do Banco Central do Brasil, desde que inscritos em termo de tradição eletrônico constante do Sistema de Informações do Banco Central - SISBACEN, ou, ainda, no termo de tradição previsto no § 1º do art. 5º do Decreto nº 21.499, de 9 de junho de 1932, com a redação dada pelo art. 1º do Decreto nº 21.928, de 10 de outubro de 1932.

§ 2º Entendem-se inscritos nos termos de tradição referidos no § 1º os títulos de crédito e direitos creditórios neles relacionados e descritos, observando-se os requisitos, os critérios e as formas estabelecidas pelo Conselho Monetário Nacional.

§ 3º A inscrição produzirá os mesmos efeitos jurídicos do endosso, somente se aperfeiçoando com o recebimento, pela instituição financeira proponente do redesconto, de mensagem de aceitação do Banco Central do Brasil, ou, não sendo eletrônico o termo de tradição, após a assinatura das partes.

§ 4º Os títulos de crédito e documentos representativos de direitos creditórios, inscritos nos termos de tradição, poderão, a critério do Banco Central do Brasil, permanecer na posse direta da instituição financeira beneficiária do redesconto, que os guardará e conservará em depósito, devendo proceder, como comissária **del credere**, à sua cobrança judicial ou extrajudicial.

CAPÍTULO V
DOS CONTRATOS DE FINANCIAMENTO DE IMÓVEIS

Art. 46. Nos contratos de comercialização de imóveis, de financiamento imobiliário em geral e nos de arrendamento mercantil de imóveis, bem como nos títulos e valores mobiliários por eles originados, com prazo mínimo de trinta e seis meses, é admitida estipulação de cláusula de reajuste, com periodicidade mensal, por índices de preços setoriais ou gerais ou pelo índice de remuneração básica dos depósitos de poupança.

§ 1º É vedado o pagamento dos valores relativos à atualização monetária apropriados nos títulos e valores mobiliários, quando ocorrer o resgate antecipado, total ou parcial, em prazo inferior ao estabelecido no **caput**.

§ 2º Os títulos e valores mobiliários a que se refere o **caput** serão cancelados pelo emitente na hipótese de resgate antecipado em que o prazo a decorrer for inferior a trinta e seis meses.

§ 3º Não se aplica o disposto no § 1º, no caso de quitação ou vencimento antecipados dos créditos imobiliários que lastreiem ou tenham originado a emissão dos títulos e valores mobiliários a que se refere o **caput**.

Art. 47. São nulos de pleno direito quaisquer expedientes que, de forma direta ou indireta, resultem em efeitos equivalentes à redução do prazo mínimo de que trata o **caput** do art. 46.

Parágrafo único. O Conselho Monetário Nacional poderá disciplinar o disposto neste artigo.

Art. 48. Fica vedada a celebração de contratos com cláusula de equivalência salarial ou de comprometimento de renda, bem como a inclusão de cláusulas desta espécie em contratos já firmados, mantidas, para os contratos firmados até a data de entrada em vigor da Medida Provisória nº 2.223, de 4 de setembro de 2001, as disposições anteriormente vigentes.

Art. 49. No caso do não-pagamento tempestivo, pelo devedor, dos tributos e das taxas condominiais incidentes sobre o imóvel objeto do crédito imobiliário respectivo, bem como das parcelas mensais incontroversas de encargos estabelecidos no respectivo contrato e de quaisquer outros encargos que a lei imponha ao proprietário ou ao ocupante de imóvel, poderá o juiz, a requerimento do credor, determinar a cassação de medida liminar, de medida cautelar ou de antecipação dos efeitos da tutela que tenha interferido na eficácia de cláusulas do contrato de crédito imobiliário correspondente ou suspendido encargos dele decorrentes.

Art. 50. Nas ações judiciais que tenham por objeto obrigação decorrente de empréstimo, financiamento ou alienação imobiliários, o autor deverá discriminar na petição inicial, dentre as obrigações contratuais, aquelas que pretende controverter, quantificando o valor incontroverso, sob pena de inépcia.

§ 1º O valor incontroverso deverá continuar sendo pago no tempo e modo contratados.

§ 2º A exigibilidade do valor controvertido poderá ser suspensa mediante depósito do montante correspondente, no tempo e modo contratados.

§ 3º Em havendo concordância do réu, o autor poderá efetuar o depósito de que trata o § 2º deste artigo, com remuneração e atualização nas mesmas condições aplicadas ao contrato:

I - na própria instituição financeira credora, oficial ou não; ou

II - em instituição financeira indicada pelo credor, oficial ou não, desde que estes tenham pactuado nesse sentido.

§ 4º O juiz poderá dispensar o depósito de que trata o § 2º em caso de relevante razão de direito e risco de dano irreparável ao autor, por decisão fundamentada na qual serão detalhadas as razões jurídicas e fáticas da ilegitimidade da cobrança no caso concreto.

§ 5º É vedada a suspensão liminar da exigibilidade da obrigação principal sob a alegação de compensação com valores pagos a maior, sem o depósito do valor integral desta.

Art. 51. Sem prejuízo das disposições do Código Civil, as obrigações em geral também poderão ser garantidas, inclusive por terceiros, por cessão fiduciária de direitos creditórios decorrentes de contratos de alienação de imóveis, por caução de direitos creditórios ou aquisitivos decorrentes de contratos de venda ou promessa de venda de imóveis e por alienação fiduciária de coisa imóvel.

Art. 52. Uma vez protocolizados todos os documentos necessários à averbação ou ao registro dos atos e dos títulos a que se referem esta Lei e a Lei nº 9.514, de 1997, o oficial de Registro de Imóveis procederá ao registro ou à averbação, dentro do prazo de quinze dias.

CAPÍTULO VI
DISPOSIÇÕES FINAIS

Alterações da Lei de Incorporações

Art. 53. O Título II da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, passa a vigorar acrescido dos seguintes Capítulo e artigos:

"CAPÍTULO I-A
DO PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO

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

§ 1º O patrimônio de afetação não se comunica com os demais bens, direitos e obrigações do patrimônio geral do incorporador ou de outros patrimônios de afetação por ele constituídos e só responde por dívidas e obrigações vinculadas à incorporação respectiva.

§ 2º O incorporador responde pelos prejuízos que causar ao patrimônio de afetação.

§ 3º Os bens e direitos integrantes do patrimônio de afetação somente poderão ser objeto de garantia real em operação de crédito cujo produto seja integralmente destinado à consecução da edificação correspondente e à entrega das unidades imobiliárias aos respectivos adquirentes.

§ 4º No caso de cessão, plena ou fiduciária, de direitos creditórios oriundos da comercialização das unidades imobiliárias componentes da incorporação, o produto da cessão também passará a integrar o patrimônio de afetação, observado o disposto no § 6º.

§ 5º As quotas de construção correspondentes a acessões vinculadas a frações ideais serão pagas pelo incorporador até que a responsabilidade pela sua construção tenha sido assumida por terceiros, nos termos da parte final do § 6º do art. 35.

§ 6º Os recursos financeiros integrantes do patrimônio de afetação serão utilizados para pagamento ou reembolso das despesas inerentes à incorporação.

§ 7º O reembolso do preço de aquisição do terreno somente poderá ser feito quando da alienação das unidades autônomas, na proporção das respectivas frações ideais, considerando-se tão-somente os valores efetivamente recebidos pela alienação.

§ 8º Excluem-se do patrimônio de afetação:

I - os recursos financeiros que excederem a importância necessária à conclusão da obra (art. 44), considerando-se os valores a receber até sua conclusão e, bem assim, os recursos necessários à quitação de financiamento para a construção, se houver; e

II - o valor referente ao preço de alienação da fração ideal de terreno de cada unidade vendida, no caso de incorporação em que a construção seja contratada sob o regime por empreitada (art. 55) ou por administração (art. 58).

§ 9º No caso de conjuntos de edificações de que trata o art. 8º, poderão ser constituídos patrimônios de afetação separados, tantos quantos forem os:

I - subconjuntos de casas para as quais esteja prevista a mesma data de conclusão (art. 8º, alínea "a"); e

II - edifícios de dois ou mais pavimentos (art. 8º, alínea "b").

§ 10. A constituição de patrimônios de afetação separados de que trata o § 9º deverá estar declarada no memorial de incorporação.

§ 11. Nas incorporações objeto de financiamento, a comercialização das unidades deverá contar com a anuência da instituição financiadora ou deverá ser a ela cientificada, conforme vier a ser estabelecido no contrato de financiamento.

§ 12. A contratação de financiamento e constituição de garantias, inclusive mediante transmissão, para o credor, da propriedade fiduciária sobre as unidades imobiliárias integrantes da incorporação, bem como a cessão, plena ou fiduciária, de direitos creditórios decorrentes da comercialização dessas unidades, não implicam a transferência para o credor de nenhuma das obrigações ou responsabilidades do cedente, do incorporador ou do construtor, permanecendo estes como únicos responsáveis pelas obrigações e pelos deveres que lhes são imputáveis.

Art. 31-B. Considera-se constituído o patrimônio de afetação mediante averbação, a qualquer tempo, no Registro de Imóveis, de termo firmado pelo incorporador e, quando for o caso, também pelos titulares de direitos reais de aquisição sobre o terreno.

Parágrafo único. A averbação não será obstada pela existência de ônus reais que tenham sido constituídos sobre o imóvel objeto da incorporação para garantia do pagamento do preço de sua aquisição ou do cumprimento de obrigação de construir o empreendimento.

Art. 31-C. A Comissão de Representantes e a instituição financiadora da construção poderão nomear, às suas expensas, pessoa física ou jurídica para fiscalizar e acompanhar o patrimônio de afetação.

§ 1º A nomeação a que se refere o **caput** não transfere para o nomeante qualquer responsabilidade pela qualidade da obra, pelo prazo de entrega do imóvel ou por qualquer outra obrigação decorrente da responsabilidade do incorporador ou do construtor, seja legal ou a oriunda dos contratos de alienação das unidades imobiliárias, de construção e de outros contratos eventualmente vinculados à incorporação.

§ 2º A pessoa que, em decorrência do exercício da fiscalização de que trata o **caput** deste artigo, obtiver acesso às informações comerciais, tributárias e de qualquer outra natureza referentes ao patrimônio afetado responderá pela falta de zelo, dedicação e sigilo destas informações.

§ 3º A pessoa nomeada pela instituição financiadora deverá fornecer cópia de seu relatório ou parecer à Comissão de Representantes, a requerimento desta, não constituindo esse fornecimento quebra de sigilo de que trata o § 2º deste artigo.

Art. 31-D. Incumbe ao incorporador:

I - promover todos os atos necessários à boa administração e à preservação do patrimônio de afetação, inclusive mediante adoção de medidas judiciais;

II - manter apartados os bens e direitos objeto de cada incorporação;

III - diligenciar a captação dos recursos necessários à incorporação e aplicá-los na forma prevista nesta Lei, cuidando de preservar os recursos necessários à conclusão da obra;

IV - entregar à Comissão de Representantes, no mínimo a cada três meses, demonstrativo do estado da obra e de sua correspondência com o prazo pactuado ou com os recursos financeiros que integrem o patrimônio de afetação recebidos no período, firmados por profissionais habilitados, ressalvadas eventuais modificações sugeridas pelo incorporador e aprovadas pela Comissão de Representantes;

V - manter e movimentar os recursos financeiros do patrimônio de afetação em conta de depósito aberta especificamente para tal fim;

VI - entregar à Comissão de Representantes balancetes coincidentes com o trimestre civil, relativos a cada patrimônio de afetação;

VII - assegurar à pessoa nomeada nos termos do art. 31-C o livre acesso à obra, bem como aos livros, contratos, movimentação da conta de depósito exclusiva referida no inciso V deste artigo e quaisquer outros documentos relativos ao patrimônio de afetação; e

VIII - manter escrituração contábil completa, ainda que esteja desobrigado pela legislação tributária.

Art. 31-E. O patrimônio de afetação extinguir-se-á pela:

I - averbação da construção, registro dos títulos de domínio ou de direito de aquisição em nome dos respectivos adquirentes e, quando for o caso, extinção das obrigações do incorporador perante a instituição financiadora do empreendimento;

II - revogação em razão de denúncia da incorporação, depois de restituídas aos adquirentes as quantias por eles pagas (art. 36), ou de outras hipóteses previstas em lei; e

III - liquidação deliberada pela assembléia geral nos termos do art. 31-F, § 1º.

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

§ 1º Nos sessenta dias que se seguirem à decretação da falência ou da insolvência civil do incorporador, o condomínio dos adquirentes, por convocação da sua Comissão de Representantes ou, na sua falta, de um sexto dos titulares de frações ideais, ou, ainda, por determinação do juiz prolator da decisão, realizará assembléia geral, na qual, por maioria simples, ratificará o mandato da Comissão de Representantes ou elegerá novos membros, e, em primeira convocação, por dois terços dos votos dos adquirentes ou, em segunda convocação, pela maioria absoluta desses votos, instituirá o condomínio da construção, por instrumento público ou particular, e deliberará sobre os termos da continuação da obra ou da liquidação do patrimônio de afetação (art. 43, inciso III); havendo financiamento para construção, a convocação poderá ser feita pela instituição financiadora.

§ 2º O disposto no § 1º aplica-se também à hipótese de paralisação das obras prevista no art. 43, inciso VI.

§ 3º Na hipótese de que tratam os §§ 1º e 2º, a Comissão de Representantes ficará investida de mandato irrevogável para firmar com os adquirentes das unidades autônomas o contrato definitivo a que estiverem obrigados o incorporador, o titular do domínio e o titular dos direitos aquisitivos do imóvel objeto da incorporação em decorrência de contratos preliminares.

§ 4º O mandato a que se refere o § 3º será válido mesmo depois de concluída a obra.

§ 5º O mandato outorgado à Comissão de Representantes confere poderes para transmitir domínio, direito, posse e ação, manifestar a responsabilidade do alienante pela evicção e imitir os adquirentes na posse das unidades respectivas.

§ 6º Os contratos definitivos serão celebrados mesmo com os adquirentes que tenham obrigações a cumprir perante o incorporador ou a instituição financiadora, desde que comprovadamente adimplentes, situação em que a outorga do contrato fica condicionada à constituição de garantia real sobre o imóvel, para assegurar o pagamento do débito remanescente.

§ 7º Ainda na hipótese dos §§ 1º e 2º, a Comissão de Representantes ficará investida de mandato irrevogável para, em nome dos adquirentes, e em cumprimento da decisão da assembléia geral que deliberar pela liquidação do patrimônio de afetação, efetivar a alienação do terreno e das acessões, transmitindo posse, direito, domínio e ação, manifestar a responsabilidade pela evicção, imitir os futuros adquirentes na posse do terreno e das acessões.

§ 8º Na hipótese do § 7º, será firmado o respectivo contrato de venda, promessa de venda ou outra modalidade de contrato compatível com os direitos objeto da transmissão.

§ 9º A Comissão de Representantes cumprirá o mandato nos termos e nos limites estabelecidos pela deliberação da assembléia geral e prestará contas aos adquirentes, entregando-lhes o produto líquido da alienação, no prazo de cinco dias da data em que tiver recebido o preço ou cada parcela do preço.

§ 10. Os valores pertencentes aos adquirentes não localizados deverão ser depositados em Juízo pela Comissão de Representantes.

§ 11. Caso decidam pela continuação da obra, os adquirentes ficarão automaticamente sub-rogados nos direitos, nas obrigações e nos encargos relativos à incorporação, inclusive aqueles relativos ao contrato de financiamento da obra, se houver.

§ 12. Para os efeitos do § 11 deste artigo, cada adquirente responderá individualmente pelo saldo porventura existente entre as receitas do empreendimento e o custo da conclusão da incorporação na proporção dos coeficientes de construção atribuíveis às respectivas unidades, se outro critério de rateio não for deliberado em assembléia geral por dois terços dos votos dos adquirentes, observado o seguinte:

I - os saldos dos preços das frações ideais e acessões integrantes da incorporação que não tenham sido pagos ao incorporador até a data da decretação da falência ou da insolvência civil passarão a ser pagos à Comissão de Representantes, permanecendo o somatório desses recursos submetido à afetação, nos termos do art. 31-A, até o limite necessário à conclusão da incorporação;

II - para cumprimento do seu encargo de administradora da incorporação, a Comissão de Representantes fica investida de mandato legal, em caráter irrevogável, para, em nome do incorporador ou do condomínio de construção, conforme o caso, receber as parcelas do saldo do preço e dar quitação, bem como promover as medidas extrajudiciais ou judiciais necessárias a esse recebimento, praticando todos os atos relativos ao leilão de que trata o art. 63 ou os atos relativos à consolidação da propriedade e ao leilão de que tratam os arts. 26 e 27 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, devendo realizar a garantia e aplicar na incorporação todo o produto do recebimento do saldo do preço e do leilão;

III - consideram-se receitas do empreendimento os valores das parcelas a receber, vincendas e vencidas e ainda não pagas, de cada adquirente, correspondentes ao preço de aquisição das respectivas unidades ou do preço de custeio de construção, bem como os recursos disponíveis afetados; e

IV - compreendem-se no custo de conclusão da incorporação todo o custeio da construção do edifício e a averbação da construção das edificações para efeito de individualização e discriminação das unidades, nos termos do art. 44.

§ 13. Havendo saldo positivo entre as receitas da incorporação e o custo da conclusão da incorporação, o valor correspondente a esse saldo deverá ser entregue à massa falida pela Comissão de Representantes.

§ 14. Para assegurar as medidas necessárias ao prosseguimento das obras ou à liquidação do patrimônio de afetação, a Comissão de Representantes, no prazo de sessenta dias, a contar da data de realização da assembléia geral de que trata o § 1º, promoverá, em leilão público, com observância dos critérios estabelecidos pelo art. 63, a venda das frações ideais e respectivas acessões que, até a data da decretação da falência ou insolvência não tiverem sido alienadas pelo incorporador.

§ 15. Na hipótese de que trata o § 14, o arrematante ficará sub-rogado, na proporção atribuível à fração e acessões adquiridas, nos direitos e nas obrigações relativas ao empreendimento, inclusive nas obrigações de eventual financiamento, e, em se tratando da hipótese do art. 39 desta Lei, nas obrigações perante o proprietário do terreno.

§ 16. Dos documentos para anúncio da venda de que trata o § 14 e, bem assim, o inciso III do art. 43, constarão o valor das acessões não pagas pelo incorporador (art. 35, § 6º) e o preço da fração ideal do terreno e das acessões (arts. 40 e 41).

§ 17. No processo de venda de que trata o § 14, serão asseguradas, sucessivamente, em igualdade de condições com terceiros:

I - ao proprietário do terreno, nas hipóteses em que este seja pessoa distinta da pessoa do incorporador, a preferência para aquisição das acessões vinculadas à fração objeto da venda, a ser exercida nas vinte e quatro horas seguintes à data designada para a venda; e

II - ao condomínio, caso não exercida a preferência de que trata o inciso I, ou caso não haja licitantes, a preferência para aquisição da fração ideal e acessões, desde que deliberada em assembléia geral, pelo voto da maioria simples dos adquirentes presentes, e exercida no prazo de quarenta e oito horas a contar da data designada para a venda.

§ 18. Realizada a venda prevista no § 14, incumbirá à Comissão de Representantes, sucessivamente, nos cinco dias que se seguirem ao recebimento do preço:

I - pagar as obrigações trabalhistas, previdenciárias e tributárias, vinculadas ao respectivo patrimônio de afetação, observada a ordem de preferência prevista na legislação, em especial o disposto no art. 186 do Código Tributário Nacional;

II - reembolsar aos adquirentes as quantias que tenham adiantado, com recursos próprios, para pagamento das obrigações referidas no inciso I;

III - reembolsar à instituição financiadora a quantia que esta tiver entregue para a construção, salvo se outra forma for convencionada entre as partes interessadas;

IV - entregar ao condomínio o valor que este tiver desembolsado para construção das acessões de responsabilidade do incorporador (§ 6º do art. 35 e § 5º do art. 31-A), na proporção do valor obtido na venda;

V - entregar ao proprietário do terreno, nas hipóteses em que este seja pessoa distinta da pessoa do incorporador, o valor apurado na venda, em proporção ao valor atribuído à fração ideal; e

VI - entregar à massa falida o saldo que porventura remanescer.

§ 19. O incorporador deve assegurar à pessoa nomeada nos termos do art. 31-C, o acesso a todas as informações necessárias à verificação do montante das obrigações referidas no § 12, inciso I, do art. 31-F vinculadas ao respectivo patrimônio de afetação.

§ 20. Ficam excluídas da responsabilidade dos adquirentes as obrigações relativas, de maneira direta ou indireta, ao imposto de renda e à contribuição social sobre o lucro, devidas pela pessoa jurídica do incorporador, inclusive por equiparação, bem como as obrigações oriundas de outras atividades do incorporador não relacionadas diretamente com as incorporações objeto de afetação." (NR)

Art. 54. A Lei nº 4.591, de 1964, passa a vigorar com as seguintes alterações:

"Art. 32. .....

.....

§ 2º Os contratos de compra e venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de unidades autônomas são irretratáveis e, uma vez registrados, conferem direito real oponível a terceiros, atribuindo direito a adjudicação compulsória perante o incorporador ou a quem o suceder, inclusive na hipótese de insolvência posterior ao término da obra.

....." (NR)

"Art. 43. .....

.....

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

"Art. 50. Será designada no contrato de construção ou eleita em assembléia geral uma Comissão de Representantes composta de três membros, pelo menos, escolhidos entre os adquirentes, para representá-los perante o construtor ou, no caso do art. 43, ao incorporador, em tudo o que interessar ao bom andamento da incorporação, e, em especial, perante terceiros, para praticar os atos resultantes da aplicação dos arts. 31-A a 31-F.

.....

§ 2º A assembléia geral poderá, pela maioria absoluta dos votos dos adquirentes, alterar a composição da Comissão de Representantes e revogar qualquer de suas decisões, ressalvados os direitos de terceiros quanto aos efeitos já produzidos.

....." (NR)

Alterações de Leis sobre Alienação Fiduciária

Art. 55. A Seção XIV da Lei nº 4.728, de 14 de julho de 1965, passa a vigorar com a seguinte redação:

"Seção XIV
Alienação Fiduciária em Garantia no
Âmbito do Mercado Financeiro e de Capitais

Art. 66-B. O contrato de alienação fiduciária celebrado no âmbito do mercado financeiro e de capitais, bem como em garantia de créditos fiscais e previdenciários, deverá conter, além dos requisitos definidos na Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 - Código Civil, a taxa de juros, a cláusula penal, o índice de atualização monetária, se houver, e as demais comissões e encargos.

§ 1º Se a coisa objeto de propriedade fiduciária não se identifica por números, marcas e sinais no contrato de alienação fiduciária, cabe ao proprietário fiduciário o ônus da prova, contra terceiros, da identificação dos bens do seu domínio que se encontram em poder do devedor.

§ 2º O devedor que alienar, ou der em garantia a terceiros, coisa que já alienara fiduciariamente em garantia, ficará sujeito à pena prevista no art. 171, § 2º, I, do Código Penal.

§ 3º É admitida a alienação fiduciária de coisa fungível e a cessão fiduciária de direitos sobre coisas móveis, bem como de títulos de crédito, hipóteses em que, salvo disposição em contrário, a posse direta e indireta do bem objeto da propriedade fiduciária ou do título representativo do direito ou do crédito é atribuída ao credor, que, em caso de inadimplemento ou mora da obrigação garantida, poderá vender a terceiros o bem objeto da propriedade fiduciária independente de leilão, hasta pública ou qualquer outra medida judicial ou extrajudicial, devendo aplicar o preço da venda no pagamento do seu crédito e das despesas decorrentes da realização da garantia, entregando ao devedor o saldo, se houver, acompanhado do demonstrativo da operação realizada.

§ 4º No tocante à cessão fiduciária de direitos sobre coisas móveis ou sobre títulos de crédito aplica-se, também, o disposto nos arts. 18 a 20 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997.

§ 5º Aplicam-se à alienação fiduciária e à cessão fiduciária de que trata esta Lei os arts. 1.421, 1.425, 1.426, 1.435 e 1.436 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002.

§ 6º Não se aplica à alienação fiduciária e à cessão fiduciária de que trata esta Lei o disposto no art. 644 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002." (NR)

Art. 56. O Decreto-Lei nº 911, de 1º de outubro de 1969, passa a vigorar com as seguintes alterações:

"Art. 3º .....

§ 1º Cinco dias após executada a liminar mencionada no **caput**, consolidar-se-ão a propriedade e a posse plena e exclusiva do bem no patrimônio do credor fiduciário, cabendo às repartições competentes, quando for o caso, expedir novo certificado de registro de propriedade em nome do credor, ou de terceiro por ele indicado, livre do ônus da propriedade fiduciária.

§ 2º No prazo do § 1º, o devedor fiduciante poderá pagar a integralidade da dívida pendente, segundo os valores apresentados pelo credor fiduciário na inicial, hipótese na qual o bem lhe será restituído livre do ônus.

§ 3º O devedor fiduciante apresentará resposta no prazo de quinze dias da execução da liminar.

§ 4º A resposta poderá ser apresentada ainda que o devedor tenha se utilizado da faculdade do § 2º, caso entenda ter havido pagamento a maior e desejar restituição.

§ 5º Da sentença cabe apelação apenas no efeito devolutivo.

§ 6º Na sentença que decretar a improcedência da ação de busca e apreensão, o juiz condenará o credor fiduciário ao pagamento de multa, em favor do devedor fiduciante, equivalente a cinqüenta por cento do valor originalmente financiado, devidamente atualizado, caso o bem já tenha sido alienado.

§ 7º A multa mencionada no § 6º não exclui a responsabilidade do credor fiduciário por perdas e danos.

§ 8º A busca e apreensão prevista no presente artigo constitui processo autônomo e independente de qualquer procedimento posterior." (NR)

"Art. 8º-A. O procedimento judicial disposto neste Decreto-Lei aplica-se exclusivamente às hipóteses da Seção XIV da Lei nº 4.728, de 14 de julho de 1965, ou quando o ônus da propriedade fiduciária tiver sido constituído para fins de garantia de débito fiscal ou previdenciário." (NR)

Art. 57. A Lei nº 9.514, de 1997, passa a vigorar com as seguintes alterações:

"Art. 5º .....

.....

§ 2º As operações de comercialização de imóveis, com pagamento parcelado, de arrendamento mercantil de imóveis e de financiamento imobiliário em geral poderão ser pactuadas nas mesmas condições permitidas para as entidades autorizadas a operar no SFI." (NR)

"Art. 8º .....

I - a identificação do devedor e o valor nominal de cada crédito que lastreie a emissão, com a individuação do imóvel a que esteja vinculado e a indicação do Cartório de Registro de Imóveis em que esteja registrado e respectiva matrícula, bem como a indicação do ato pelo qual o crédito foi cedido;

....." (NR)

"Art. 16 .....

.....

§ 3º Os emolumentos devidos aos Cartórios de Registros de Imóveis para cancelamento do regime fiduciário e das garantias reais existentes serão cobrados como ato único." (NR)

"Art. 22. .....

Parágrafo único. A alienação fiduciária poderá ter como objeto bens enfitêuticos, sendo também exigível o pagamento do laudêmio se houver a consolidação do domínio útil no fiduciário." (NR)

"Art. 26. .....

.....

§ 7º Decorrido o prazo de que trata o § 1º sem a purgação da mora, o oficial do competente Registro de Imóveis, certificando esse fato, promoverá a averbação, na matrícula do imóvel, da consolidação da propriedade em nome do fiduciário, à vista da prova do pagamento por este, do imposto de transmissão **inter vivos** e, se for o caso, do laudêmio.

§ 8º O fiduciante pode, com a anuência do fiduciário, dar seu direito eventual ao imóvel em pagamento da dívida, dispensados os procedimentos previstos no art. 27." (NR)

"Art. 27. .....

.....

§ 7º Se o imóvel estiver locado, a locação poderá ser denunciada com o prazo de trinta dias para desocupação, salvo se tiver havido aquiescência por escrito do fiduciário, devendo a denúncia ser realizada no prazo de noventa dias a contar da data da consolidação da propriedade no fiduciário, devendo essa condição constar expressamente em cláusula contratual específica, destacando-se das demais por sua apresentação gráfica.

§ 8º Responde o fiduciante pelo pagamento dos impostos, taxas, contribuições condominiais e quaisquer outros encargos que recaiam ou venham a recair sobre o imóvel, cuja posse tenha sido transferida para o fiduciário, nos termos deste artigo, até a data em que o fiduciário vier a ser imitido na posse." (NR)

"Art. 37-A. O fiduciante pagará ao fiduciário, ou a quem vier a sucedê-lo, a título de taxa de ocupação do imóvel, por mês ou fração, valor correspondente a um por cento do valor a que se refere o inciso VI do art. 24, computado e exigível desde a data da alienação em leilão até a data em que o fiduciário, ou seus sucessores, vier a ser imitido na posse do imóvel." (NR)

"Art. 37-B. Será considerada ineficaz, e sem qualquer efeito perante o fiduciário ou seus sucessores, a contratação ou a prorrogação de locação de imóvel alienado fiduciariamente por prazo superior a um ano sem concordância por escrito do fiduciário." (NR)

"Art. 38. Os contratos de compra e venda com financiamento e alienação fiduciária, de mútuo com alienação fiduciária, de arrendamento mercantil, de cessão de crédito com garantia real poderão ser celebrados por instrumento particular, a eles se atribuindo o caráter de escritura pública, para todos os fins de direito." (NR)

Alterações no Código Civil

Art. 58. A Lei nº 10.406, de 2002 - Código Civil passa a vigorar com as seguintes alterações:

"Art. 819-A. (VETADO)"

"Art. 1.331. .....

.....

§ 3º A cada unidade imobiliária caberá, como parte inseparável, uma fração ideal no solo e nas outras partes comuns, que será identificada em forma decimal ou ordinária no instrumento de instituição do condomínio.

....." (NR)

"Art. 1.336. .....

.....

I - contribuir para as despesas do condomínio na proporção das suas frações ideais, salvo disposição em contrário na convenção;

§ 1º (VETADO)

....." (NR)

"Art. 1.351. Depende da aprovação de 2/3 (dois terços) dos votos dos condôminos a alteração da convenção; a mudança da destinação do edifício, ou da unidade imobiliária, depende da aprovação pela unanimidade dos condôminos." (NR)

"Art. 1.368-A. As demais espécies de propriedade fiduciária ou de titularidade fiduciária submetem-se à disciplina específica das respectivas leis especiais, somente se aplicando as disposições deste Código naquilo que não for incompatível com a legislação especial." (NR)

"Art. 1.485. Mediante simples averbação, requerida por ambas as partes, poderá prorrogar-se a hipoteca, até 30 (trinta) anos da data do contrato. Desde que perfaça esse prazo, só poderá subsistir o contrato de hipoteca reconstituindo-se por novo título e novo registro; e, nesse caso, lhe será mantida a precedência, que então lhe competir." (NR)

Alterações na Lei de Registros Públicos

Art. 59. A Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, passa a vigorar com as seguintes alterações:

"Art. 167. .....

.....

II - .....

.....

21) da cessão de crédito imobiliário." (NR)

"Art. 212. Se o registro ou a averbação for omissa, imprecisa ou não exprimir a verdade, a retificação será feita pelo Oficial do Registro de Imóveis competente, a requerimento do interessado, por meio do procedimento administrativo previsto no art. 213, facultado ao interessado requerer a retificação por meio de procedimento judicial.

Parágrafo único. A opção pelo procedimento administrativo previsto no art. 213 não exclui a prestação jurisdicional, a requerimento da parte prejudicada.

Art. 213. O oficial retificará o registro ou a averbação:

I - de ofício ou a requerimento do interessado nos casos de:

a) omissão ou erro cometido na transposição de qualquer elemento do título;

b) indicação ou atualização de confrontação;

c) alteração de denominação de logradouro público, comprovada por documento oficial;

d) retificação que vise a indicação de rumos, ângulos de deflexão ou inserção de coordenadas georeferenciadas, em que não haja alteração das medidas perimetrais;

e) alteração ou inserção que resulte de mero cálculo matemático feito a partir das medidas perimetrais constantes do registro;

f) reprodução de descrição de linha divisória de imóvel confrontante que já tenha sido objeto de retificação;

g) inserção ou modificação dos dados de qualificação pessoal das partes, comprovada por documentos oficiais, ou mediante despacho judicial quando houver necessidade de produção de outras provas;

II - a requerimento do interessado, no caso de inserção ou alteração de medida perimetral de que resulte, ou não, alteração de área, instruído com planta e memorial descritivo assinado por profissional legalmente habilitado, com prova de anotação de responsabilidade técnica no competente Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura - CREA, bem assim pelos confrontantes.

§ 1º Uma vez atendidos os requisitos de que trata o **caput** do art. 225, o oficial averbará a retificação.

§ 2º Se a planta não contiver a assinatura de algum confrontante, este será notificado pelo Oficial de Registro de Imóveis competente, a requerimento do interessado, para se manifestar em quinze dias, promovendo-se a notificação pessoalmente ou pelo correio, com aviso de recebimento, ou, ainda, por solicitação do Oficial de Registro de Imóveis, pelo Oficial de Registro de Títulos e Documentos da comarca da situação do imóvel ou do domicílio de quem deva recebê-la.

§ 3º A notificação será dirigida ao endereço do confrontante constante do Registro de Imóveis, podendo ser dirigida ao próprio imóvel contíguo ou àquele fornecido pelo requerente; não sendo encontrado o confrontante ou estando em lugar incerto e não sabido, tal fato será certificado pelo oficial encarregado da diligência, promovendo-se a notificação do confrontante mediante edital, com o mesmo prazo fixado no § 2º, publicado por duas vezes em jornal local de grande circulação.

§ 4º Presumir-se-á a anuência do confrontante que deixar de apresentar impugnação no prazo da notificação.

§ 5º Findo o prazo sem impugnação, o oficial averbará a retificação requerida; se houver impugnação fundamentada por parte de algum confrontante, o oficial intimará o requerente e o profissional que houver assinado a planta e o memorial a fim de que, no prazo de cinco dias, se manifestem sobre a impugnação.

§ 6º Havendo impugnação e se as partes não tiverem formalizado transação amigável para solucioná-la, o oficial remeterá o processo ao juiz competente, que decidirá de plano ou após instrução sumária, salvo se a controvérsia versar sobre o direito de propriedade de alguma das partes, hipótese em que remeterá o interessado para as vias ordinárias.

§ 7º Pelo mesmo procedimento previsto neste artigo poderão ser apurados os remanescentes de áreas parcialmente alienadas, caso em que serão considerados como confrontantes tão-somente os confinantes das áreas remanescentes.

§ 8º As áreas públicas poderão ser demarcadas ou ter seus registros retificados pelo mesmo procedimento previsto neste artigo, desde que constem do registro ou sejam logradouros devidamente averbados.

§ 9º Independentemente de retificação, dois ou mais confrontantes poderão, por meio de escritura pública, alterar ou estabelecer as divisas entre si e, se houver transferência de área, com o recolhimento do devido imposto de transmissão e desde que preservadas, se rural o imóvel, a fração mínima de parcelamento e, quando urbano, a legislação urbanística.

§ 10. Entendem-se como confrontantes não só os proprietários dos imóveis contíguos, mas, também, seus eventuais ocupantes; o condomínio geral, de que tratam os arts. 1.314 e seguintes do Código Civil, será representado por qualquer dos condôminos e o condomínio edilício, de que tratam os arts. 1.331 e seguintes do Código Civil, será representado, conforme o caso, pelo síndico ou pela Comissão de Representantes.

§ 11. Independe de retificação:

I - a regularização fundiária de interesse social realizada em Zonas Especiais de Interesse Social, nos termos da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, promovida por Município ou pelo Distrito Federal, quando os lotes já estiverem cadastrados individualmente ou com lançamento fiscal há mais de vinte anos;

II - a adequação da descrição de imóvel rural às exigências dos arts. 176, §§ 3º e 4º, e 225, § 3º, desta Lei.

§ 12. Poderá o oficial realizar diligências no imóvel para a constatação de sua situação em face dos confrontantes e localização na quadra.

§ 13. Não havendo dúvida quanto à identificação do imóvel, o título anterior à retificação poderá ser levado a registro desde que requerido pelo adquirente, promovendo-se o registro em conformidade com a nova descrição.

§ 14. Verificado a qualquer tempo não serem verdadeiros os fatos constantes do memorial descritivo, responderão os requerentes e o profissional que o elaborou pelos prejuízos causados, independentemente das sanções disciplinares e penais.

§ 15. Não são devidos custas ou emolumentos notariais ou de registro decorrentes de regularização fundiária de interesse social a cargo da administração pública.

Art. 214. .....

§ 1º A nulidade será decretada depois de ouvidos os atingidos.

§ 2º Da decisão tomada no caso do § 1º caberá apelação ou agravo conforme o caso.

§ 3º Se o juiz entender que a superveniência de novos registros poderá causar danos de difícil reparação poderá determinar de ofício, a qualquer momento, ainda que sem oitiva das partes, o bloqueio da matrícula do imóvel.

§ 4º Bloqueada a matrícula, o oficial não poderá mais nela praticar qualquer ato, salvo com autorização judicial, permitindo-se, todavia, aos interessados a prenotação de seus títulos, que ficarão com o prazo prorrogado até a solução do bloqueio.

§ 5º A nulidade não será decretada se atingir terceiro de boa-fé que já tiver preenchido as condições de usucapião do imóvel." (NR)

Alteração na Lei do FGTS

Art. 60. O **caput** do art. 9º da Lei nº 8.036, de 11 de maio de 1990, passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 9º As aplicações com recursos do FGTS poderão ser realizadas diretamente pela Caixa Econômica Federal e pelos demais órgãos integrantes do Sistema Financeiro da Habitação - SFH, exclusivamente segundo critérios fixados pelo Conselho Curador do FGTS, em operações que preencham os seguintes requisitos:" (NR)

Alterações na Lei de Locações

Art. 61. A Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, passa a vigorar com as seguintes alterações:

"Art. 32. .....

Parágrafo único. Nos contratos firmados a partir de 1º de outubro de 2001, o direito de preferência de que trata este artigo não alcançará também os casos de constituição da propriedade fiduciária e de perda da propriedade ou venda por quaisquer formas de realização de garantia, inclusive mediante leilão extrajudicial, devendo essa condição constar expressamente em cláusula contratual específica, destacando-se das demais por sua apresentação gráfica." (NR)

"Art. 39. (VETADO)"

Alterações na Lei de Protesto de Títulos e Documentos de Dívida

Art. 62. (VETADO)

Normas Complementares a esta Lei

Art. 63. Nas operações envolvendo recursos do Sistema Financeiro da Habitação e do Sistema Financeiro Imobiliário, relacionadas com a moradia, é vedado cobrar do mutuário a elaboração de instrumento contratual particular, ainda que com força de escritura pública.

Art. 64. (VETADO)

Art. 65. O Conselho Monetário Nacional e a Secretaria da Receita Federal, no âmbito das suas respectivas atribuições, expedirão as instruções que se fizerem necessárias à execução das disposições desta Lei.

Vigência

Art. 66. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Revogações

Art. 67. Ficam revogadas as Medidas Provisórias nºs 2.160-25, de 23 de agosto de 2001, 2.221, de 4 de setembro de 2001, e 2.223, de 4 de setembro de 2001, e os arts. 66 e 66-A da Lei nº 4.728, de 14 de julho de 1965.

Brasília, 2 de agosto de 2004; 183º da Independência e 116º da República.

LUIZ INÁCIO LULA DA SILVA
Márcio Thomaz Bastos
Antonio Palocci Filho
Marina Silva
Olívio de Oliveira Dutra
José Dirceu de Oliveira e Silva
Álvaro Augusto Ribeiro Costa

RETIFICAÇÃO

LEI Nº 10.927, DE 30 DE JULHO DE 2004

Abre ao Orçamento Fiscal da União, em favor do Ministério da Justiça, crédito suplementar no valor global de R$ 22.000.000,00, para reforço de dotações consignadas na Lei Orçamentária vigente, e dá outras providências.

(Publicada no Diário Oficial de 2 de agosto de 2004 - Seção 1)

- Na página 2, na epígrafe, **onde se lê**: Lei nº 10.926, de 30 de julho de 2004, **leia-se**: Lei nº 10.927, de 30 de julho de 2004.

Atos do Poder Executivo

MEDIDA PROVISÓRIA Nº 204, DE 2 DE AGOSTO DE 2004

Autoriza o Poder Executivo a fornecer ajuda humanitária à República do Paraguai com a finalidade de dar suporte às vítimas do incêndio ocorrido na cidade de Assunção, em 1º de agosto de 2004.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA, no uso da atribuição que lhe confere o art. 62 da Constituição, adota a seguinte Medida Provisória, com força de lei:

Art. 1º Fica o Poder Executivo autorizado a fornecer ajuda humanitária à República do Paraguai com a finalidade de dar suporte às vítimas do incêndio ocorrido na cidade de Assunção, em 1º de agosto de 2004.

Parágrafo único. O Poder Executivo, por intermédio do Ministério da Saúde, procederá à doação de medicamentos e insumos, à cessão de uso de equipamentos e ao suporte técnico indispensável à ajuda humanitária a que se refere o **caput**.

Art. 2º A doação e cessão previstas nesta Medida Provisória serão efetivadas mediante termo lavrado perante a autoridade do órgão competente do Ministério da Saúde.

Art. 3º Esta Medida Provisória entra em vigor na data de sua publicação.

Brasília, 2 de agosto de 2004; 183º da Independência e 116º da República.

LUIZ INÁCIO LULA DA SILVA
Humberto Sérgio Costa Lima

RETIFICAÇÃO

MEDIDA PROVISÓRIA Nº 201, DE 23 DE JULHO DE 2004

Autoriza a revisão dos benefícios previdenciários concedidos, com data de início posterior a fevereiro de 1994, e o pagamento dos valores atrasados nas condições que especifica.

(Publicada no Diário Oficial da União de 26 de julho de 2004, Seção 1).

No Anexo I:

onde se lê: " Cláusula 9ª - ... Termo de Acordo a partir desse mês, ... "
leia-se: " Cláusula 9ª - ... Termo de Acordo a partir de dezembro de 2004, ... "

No Anexo II:

onde se lê: " Cláusula 8ª - ... Termo de Transação Judicial a partir desse mês, ... "
leia-se: " Cláusula 8ª - ... Termo de Transação Judicial a partir de dezembro de 2004, ... "

DECRETO Nº 5.165, DE 2 DE AGOSTO DE 2004

Regulamenta a Medida Provisória nº 197, de 7 de julho de 2004, que cria o Programa de Modernização do Parque Industrial Nacional - MODERMAQ e dá outras providências.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA, no uso da atribuição que lhe confere o art. 84, inciso IV, da Constituição, e tendo em vista o disposto na Medida Provisória nº 197, de 7 de julho de 2004,

D E C R E T A :

Art. 1º Os financiamentos ao amparo do Programa de Modernização do Parque Industrial Nacional - MODERMAQ serão lastreados com recursos do Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social - BNDES e do Fundo de Amparo ao Trabalhador - FAT, e poderão ser concedidos com taxa de juros prefixada.

§ 1º Para efeito de concessão de financiamentos com taxa de juros prefixada, deverá ser firmado contrato entre o BNDES e a União, estipulando as condições a serem cumpridas para assunção pela União, total ou parcialmente, do risco da variação da Taxa de Juros de Longo Prazo - TJLP, ou índice oficial que vier a substituí-la, ouvido o Ministério do Desenvolvimento, Indústria e Comércio Exterior.

§ 2º As despesas decorrentes do disposto no § 1º correrão à conta de dotações orçamentárias específicas, alocadas no Orçamento Geral da União, observados os limites de movimentação, de empenho e de pagamento da programação orçamentária e financeira anual.

Art. 2º O Conselho Monetário Nacional e o Conselho Deliberativo do Fundo de Amparo ao Trabalhador, em sua respectiva área de competência, estabelecerão as bases, os critérios e as condições para a concessão de financiamentos no âmbito do MODERMAQ, inclusive as taxas de juros, e o cronograma para implementação das metas definidas para o Programa.

Art. 3º Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação.

Brasília, 2 de agosto de 2004; 183º da Independência e 116º da República.

LUIZ INÁCIO LULA DA SILVA
Antonio Palocci Filho
Ricardo José Ribeiro Berzoini
Luiz Fernando Furlan

DECRETO DE 2 DE AGOSTO DE 2004

Declara de interesse social, para fins de reforma agrária, os imóveis rurais que menciona, e dá outras providências.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA, no uso das atribuições que lhe conferem os arts. 84, inciso IV, e 184 da Constituição, e nos termos dos arts. 2º da Lei Complementar nº 76, de 6 de julho de 1993, 18 e 20 da Lei nº 4.504, de 30 de novembro de 1964, e 2º da Lei nº 8.629, de 25 de fevereiro de 1993,

D E C R E T A :

Art. 1º Ficam declarados de interesse social, para fins de reforma agrária, nos termos dos arts. 18, letras "a", "b", "c" e "d", e 20, inciso VI, da Lei nº 4.504, de 30 de novembro de 1964, e 2º da Lei nº 8.629, de 25 de fevereiro de 1993, os seguintes imóveis rurais:

I - "Favela", com área de mil, dezenove hectares, oitenta e sete ares e cinqüenta e sete centiares, situado no Município de Simplício Mendes, objeto do Registro nº R-3-196, fls. 196, Livro 2, do Cartório do 1º Ofício da Comarca de Simplício Mendes, Estado do Piauí (Processo INCRA/SR-24/nº 54380.001688/00-20);

II - "Santana, Tamboril e Vitória", com área de dois mil, duzentos e sessenta e três hectares, sessenta e cinco ares e quarenta e três centiares, situado nos Municípios de São João da Varjota e Oeiras, objeto dos Registros nºs R-1-8.185, fls. 85, Livro 2-AB, e R-1-8.186, fls. 86, Livro 2-AB, Cartório do 1º Ofício da Comarca de Oeiras, Estado do Piauí (Processo INCRA/SR-24/nº 54380.001179/2003-75);

III - "Quatro Irmãos e Jurema", com área de três mil e cinqüenta e oito hectares, situado no Município de Pio IX, objeto do Registro nº R-2-1.955, fls. 42/43, Livro 2-F, do Cartório do 1º Ofício da Comarca de Pio IX, Estado do Piauí (Processo INCRA/SR-24/nº 54380.001286/2003-01); e

IV - "Fazenda Levada", com área de mil, cento e sessenta e oito hectares, oitenta e dois ares e oitenta centiares, situado no Município de Palmeirais, objeto do Registro nº R-35-117, fls. 97, Livro 2-K, do Cartório do 1º Ofício da Comarca de Palmeirais, Estado do Piauí (Processo INCRA/SR-24/nº 54380.001693/2003-19).

Art. 2º Excluem-se dos efeitos deste Decreto os semoventes, as máquinas e os implementos agrícolas, bem como as benfeitorias existentes nos imóveis referidos no art. 1º e pertencentes aos que serão beneficiados com a sua destinação.

Art. 3º O Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA fica autorizado a promover as desapropriações dos imóveis rurais de que trata este Decreto, na forma prevista na Lei Complementar nº 76, de 6 de julho de 1993, e a manter as áreas de Reserva Legal e preservação permanente previstas na Lei nº 4.771, de 15 de setembro de 1965, preferencialmente em gleba única, de forma a conciliar o assentamento com a preservação do meio ambiente.

Art. 4º Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação.

Brasília, 2 de agosto de 2004; 183º da Independência e 116º da República.

LUIZ INÁCIO LULA DA SILVA
Miguel Soldatelli Rossetto

DECRETO DE 2 DE AGOSTO DE 2004

Declara de interesse social, para fins de reforma agrária, os imóveis rurais que menciona, e dá outras providências.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA, no uso das atribuições que lhe conferem os arts. 84, inciso IV, e 184 da Constituição, e nos termos dos arts. 2º da Lei Complementar nº 76, de 6 de julho de 1993, 18 e 20 da Lei nº 4.504, de 30 de novembro de 1964, e 2º da Lei nº 8.629, de 25 de fevereiro de 1993,

D E C R E T A :

Art. 1º Ficam declarados de interesse social, para fins de reforma agrária, nos termos dos arts. 18, letras "a", "b", "c" e "d", e 20, inciso VI, da Lei nº 4.504, de 30 de novembro de 1964, e 2º da Lei nº 8.629, de 25 de fevereiro de 1993, os seguintes imóveis rurais:

I - "Fazenda Grota do Espinho", com área de mil, setecentos e sessenta e nove hectares e sessenta e três ares, situado nos Municípios de Montalvânia e Juvenília, objeto da Matrícula nº 584, fls. 194, Livro 2-C, do Cartório de Registro Geral de Imóveis da Comarca de Montalvânia, Estado de Minas Gerais (Processo INCRA/SR-06/nº 54170.007749/2002-25);

II - "Fazenda São Miguel do Guará", com área de seiscentos e vinte e três hectares, quarenta e cinco ares e sessenta e oito centiares, situado no Município de Vargem Grande do Rio Pardo, objeto dos Registros nºs R-2-933, fls. 33, Livro 2-D, R-1-859, fls. 259, Livro 2-C, e R-2-905, fls. 05, Livro 2-D, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Rio Pardo de Minas, Estado de Minas Gerais (Processo INCRA/SR-06/nº 54170.008216/2003-41); e

III - "Fazenda São Miguel do Guará", com área de trezentos e sessenta e oito hectares, setenta e quatro ares e quarenta e três centiares, situado no Município de Vargem Grande do Rio Pardo, objeto dos Registros nºs R-9-900, fls. 300, Livro 2-C, e R-8-1.084, fls. 184, Livro 2-D, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Rio Pardo de Minas, Estado de Minas Gerais (Processo INCRA/SR-06/nº 54170.006490/2003-86).

Art. 2º Excluem-se dos efeitos deste Decreto os semoventes, as máquinas e os implementos agrícolas, bem como as benfeitorias existentes nos imóveis referidos no art. 1º e pertencentes aos que serão beneficiados com a sua destinação.

Art. 3º O Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA fica autorizado a promover as desapropriações dos imóveis rurais de que trata este Decreto, na forma prevista na Lei Complementar nº 76, de 6 de julho de 1993, e a manter as áreas de Reserva Legal e preservação permanente previstas na Lei nº 4.771, de 15 de setembro de 1965, preferencialmente em gleba única, de forma a conciliar o assentamento com a preservação do meio ambiente.

Art. 4º Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação.

Brasília, 2 de agosto de 2004; 183º da Independência e 116º da República.

LUIZ INÁCIO LULA DA SILVA
Miguel Soldatelli Rossetto

MINISTÉRIO DA DEFESA

DECRETO DE 2 DE AGOSTO DE 2004

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA, de acordo com o disposto no art. 84, inciso XXI, da Constituição, e na qualidade de Grão-Mestre da Ordem do Mérito da Defesa, resolve

ADMITIR

no Quadro Suplementar da Ordem do Mérito da Defesa, no Grau de Grã-Cruz, o Professor YAMANDÚ FAU, Ministro da Defesa Nacional da República Oriental do Uruguai.

Brasília, 2 de agosto de 2004; 183º da Independência e 116º da República.

LUIZ INÁCIO LULA DA SILVA
José Viegas Filho

Presidência da República

DESPACHOS DO PRESIDENTE DA REPÚBLICA

MENSAGEM

Nº 456, de 2 de agosto 2004. Encaminhamento ao Supremo Tribunal Federal de informações para instruir o julgamento da Ação Direta de Inconstitucionalidade nº 3263.

Nº 457, de 2 de agosto 2004. Restituição ao Congresso Nacional de autógrafos do projeto de lei que, sancionado, se transforma na Lei nº 10.928, de 2 de agosto de 2004.

Nº 458, de 2 de agosto 2004. Restituição ao Congresso Nacional de autógrafos do projeto de lei que, sancionado, se transforma na Lei nº 10.929, de 2 de agosto de 2004.

Nº 459, de 2 de agosto 2004. Restituição ao Congresso Nacional de autógrafos do projeto de lei que, sancionado, se transforma na Lei nº 10.930, de 2 de agosto de 2004.

Nº 460, de 2 de agosto 2004. Encaminhamento ao Congresso Nacional do texto da Medida Provisória nº 204, de 2 de agosto de 2004.

Nº 461, de 2 de agosto 2004.

Senhor Presidente do Senado Federal,

Comunico a Vossa Excelência que, nos termos do § 1º do art. 66 da Constituição, decidi vetar parcialmente, por inconstitucionalidade e contrariedade ao interesse público, o Projeto de Lei nº 47, de 2004 (nº 2.109/99 na Câmara dos Deputados), que "Dispõe sobre o patrimônio de afetação de incorporações imobiliárias, Letra de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Bancário, altera o Decreto-Lei nº 911, de 1º de outubro de 1969, as Leis nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, nº 4.728, de 14 de julho de 1965, e nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e dá outras providências".

Ouvidos, a Advocacia-Geral da União e o Ministério do Meio Ambiente manifestaram-se pelo veto ao seguinte dispositivo:

Art. 64

"Art. 64. Na produção imobiliária, seja por incorporação ou parcelamento do solo, em áreas urbanas e de expansão urbana, não se aplicam os dispositivos da Lei nº 4.771, de 15 de setembro de 1965."

Razões do veto

"O art. 225 da Constituição da República impõe ao poder público o dever de defender o meio ambiente, aí incluído o dever de 'definir, em todas as unidades da Federação, espaços territoriais e seus componentes a serem especialmente protegidos' (§ 1º, inciso III). Também impõe especial proteção da Floresta Amazônica brasileira, da Mata Atlântica, da Serra do Mar, do Pantanal Mato-Grossense e da Zona Costeira (§ 4º do mesmo artigo).

Os contornos exatos dessa proteção são aqueles constantes da lei ordinária, sendo constitucionalmente admissível alterar tal proteção de modo a torná-la mais ou menos rígida. No entanto, não é constitucionalmente admissível a simples supressão da norma de proteção ambiental, constante da Lei nº 4.771, de 1965 - Código Florestal, em especial, referente às áreas urbanas já existentes e também às áreas de futura expansão urbana.

Com efeito, o art. 64 do projeto de lei sob análise estabelece que qualquer construção de imóvel (sequer está restringido para residência) em qualquer área que não seja totalmente afastada de zona urbana não se sujeita à Lei nº 4.771, de 1965, fazendo as vezes de norma geral, aplicável a todas as pessoas, órgãos e instituições. Considerando que a Lei nº 4.771, de 1965 é um dos pilares da política ambiental do País, sendo pois, um dos mais importantes instrumentos de gestão ambiental, ter-se-á o afastamento de todas as condicionantes ambientais, relativas às construções.

Assim, temos que o dispositivo viola o art. 225 da Constituição da República ao afastar todas as limitações à construção em áreas de preservação permanente, área de Mata Atlântica, Serra do Mar, Zona Costeira etc."

A Casa Civil manifestou-se pelos seguintes vetos:

Art. 819-A da Lei nº 10.406, de 2002 - Código Civil, incluído pelo art. 58 do projeto de lei:

"Art. 819-A. A fiança na locação de imóvel urbano submete-se à disciplina e extensão temporal da lei específica, somente se aplicando as disposições deste Código naquilo que não for incompatível com a legislação especial." (NR)

Razões do veto

"Não está clara a conseqüência prática do dispositivo. Aventou-se a possibilidade de o dispositivo ser uma tentativa de afastar a aplicação do art. 835 do novo Código Civil, o qual dispõe:

'Art. 835. O fiador poderá exonerar-se da fiança que tiver assinado sem limitação de tempo, sempre que lhe convier, ficando obrigado por todos os efeitos da fiança, durante sessenta dias após a notificação do credor.'

Contudo, não se pode afirmar que o dispositivo inserto seria causa de afastamento da aplicação do art. 835 do Código Civil. Primeiro, porquanto não há afirmação expressa de que o art. 835 seja incompatível com a lei de locações. Segundo, porque, se o dispositivo fosse incompatível com a lei de locações, o afastamento se daria independentemente de previsão legal expressa, mas apenas com base nas regras normais de hermenêutica.

Ademais, tornando mais obscura a conseqüência material do dispositivo, tem-se o disposto no art. 2.036 do Código Civil:

'Art. 2.036. A locação de prédio urbano, que esteja sujeita à lei especial, por esta continua a ser regida.'

Por fim, a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, examinando disposição do Código Civil antigo, análoga ao atual art. 835, admitiu a renúncia do direito de exoneração da fiança, como se observa do seguinte precedente:

'CIVIL. LOCAÇÃO. EXONERAÇÃO DA FIANÇA. RENÚNCIA EXPRESSA. CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. INAPLICABILIDADE. ARTIGO 1500 DO CÓDIGO CIVIL. PRORROGAÇÃO DO CONTRATO. POSSIBILIDADE. (...)

- A Jurisprudência assentada nesta Corte construiu o pensamento de que é válida a renúncia expressa ao direito de exoneração da fiança, mesmo que o contrato de locação tenha sido prorrogado por tempo indefinido, vez que a faculdade prevista no artigo 1500 do Código Civil trata de direito puramente privado.

- Recurso especial não conhecido.'

(RESP 280577/SP; DJ de 24 de abril de 2001. Min. Rel. Vicente Leal. Data de decisão 26 de março de 2001. 6ª Turma)

Portanto, querendo, o locador pode exigir que o fiador renuncie à possibilidade de exoneração da fiança. Neste ponto, por conseguinte, não há elemento de insegurança jurídica.

Assim, não é possível compreender os efeitos materiais exatos da norma proposta, o que gerará insegurança jurídica no ambiente dos negócios de locação imobiliária e torna conveniente o veto por contrariedade ao interesse público."

§ 1º do art. 1.336 da Lei nº 10.406, de 2002 - Código Civil, alterado pelo art. 58 do presente projeto de lei:

"Art. 1.336. .....

.....

I - .....

§ 1º O condômino que não pagar a sua contribuição ficará sujeito aos juros moratórios convencionados, ou, não sendo previstos, o de um por cento ao mês e multa sobre o débito aplicada progressiva e diariamente à taxa de 0,33% (trinta e três centésimos por cento) por dia de atraso, até o limite estipulado pela Convenção do Condomínio, não podendo ser superior a dez por cento.

....." (NR)

Razões do veto

"O novo Código Civil estabeleceu o teto de dois por cento para as multas condominiais, adequando-as ao já usual em relações de direito privado.

A opção do Código Civil de 2002, diploma legal profundamente discutido no Congresso Nacional, parece-nos a mais acertada, pois as obrigações condominiais devem seguir o padrão das obrigações de direito privado. Não há razão para apenar com multa elevada condômino que atrasou o pagamento durante poucas semanas devido a dificuldade financeira momentânea.

Ademais, observe-se que o condomínio já tem, na redação em vigor, a opção de aumentar o valor dos juros moratórios como mecanismo de combate a eventual inadimplência causada por má-fé. E neste ponto reside outro problema da alteração: aumenta-se o teto da multa ao mesmo tempo em que se mantém a possibilidade de o condomínio inflar livremente o valor dos juros de mora, abrindo-se as portas para excessos.

Por fim, o dispositivo adota fórmula de cálculo da multa excessivamente complexa para condomínios que tenham contabilidade e métodos de cobrança mais precários, o que poderá acarretar tumulto na aplicação rotineira da norma, eliminando pretensas vantagens."

Art. 62

'Art. 62. O art. 1º da Lei nº 9.492, de 10 de setembro de 1997, passa a vigorar acrescido do seguinte parágrafo único:

"Art. 1º .....

Parágrafo único. Para os efeitos desta Lei, serão admitidos, além dos títulos ou documentos de dívida cujo protesto esteja previsto em lei, os títulos executivos extrajudiciais, os títulos ou documentos cuja dívida esteja sujeita a cobrança pelo procedimento sumário, inclusive quando emitidos sob forma de documento eletrônico ou decorrentes de processo de conversão eletrônica, efetuada pelo credor mediante autorização expressa do devedor." (NR)'

Razões do veto

"A inclusão do dispositivo certamente se deu com a nobre intenção de facilitar o protesto de títulos, simplificando as transações comerciais. Contudo, a redação adotada apresenta deficiências que geram resultados opostos ao pretendido.

Com efeito, o **caput** fala genericamente 'em obrigação originada em títulos e outros documentos de dívida', o que permite levar a protesto praticamente todo tipo de 'documento de dívida'. Contudo, a proposta inclui parágrafo único contendo rol de documentos sujeitos a protesto que poderá ser interpretado como exaustivo. A questão é que diversos tipos de documentos estão excluídos do novo parágrafo, o que trará insegurança jurídica.

Na parte final do dispositivo incluiu-se regra sobre documentos eletrônicos, utilizando também a expressão 'decorrente de processo de conversão eletrônica', que se apresenta como alternativa ao conceito de 'documento eletrônico', mas os contornos não estão claros. Seria esse documento 'decorrente de processo de conversão eletrônica' também documento eletrônico? Teria ele de atender aos requisitos de autenticidade e integridade usuais dos documentos eletrônicos? E no caso das duplicatas e de outros títulos protestados por indicação (v. g. art. 41 do projeto sob análise), seria necessário 'autorização expressa do devedor' para o protesto por indicação? São, pois, muitas as dúvidas e obscuridades nesse aspecto.

De outra parte, mesmo quanto aos documentos eletrônicos a intenção da proposta já está amparada pela legislação em vigor.

Com efeito, a Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, que institui a Infra-Estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil, estabelece no art. 10 serem válidos para todos os fins legais os documentos eletrônicos certificados digitalmente nos termos da norma citada, não sendo necessário sequer manifestação expressa de consentimento das partes contratantes caso se utilizem os padrões da ICP-Brasil (§ 1º do dispositivo citado). Ademais, o novo Código Civil contém previsão expressa quanto à possibilidade de uso de documentos eletrônicos para os títulos de crédito (art. 889, § 3º). Deste mesmo diploma legal se extrai também a possibilidade de as partes utilizarem documento eletrônico não certificado pela ICP-Brasil se não houver impugnação do conteúdo (art. 225).

Por fim, a nova regra poderia ser interpretada como inovação em relação às normas hoje existentes e impugnada a validade dos protestos de títulos expressos sob a forma de documento eletrônico realizados antes da nova lei, gerando insegurança jurídica."

O Ministério da Justiça manifestou-se pelo veto ao seguinte dispositivo:

Art. 39 da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, alterado pelo art. 61 do presente projeto de lei:

"Art. 39. Salvo disposição contratual em contrário, qualquer das garantias se estende até a efetiva devolução do imóvel, mesmo nos casos de prorrogação legal." (NR)

Razões do veto

"Diz a Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, que 'Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes', acerca das garantias locatícias, que, no contrato de locação, pode o locador exigir do locatário as seguintes modalidades de garantia: I - caução; II - fiança; ou III - seguro de fiança locatícia (art. 37).

No seu art. 39 estabelece, **verbis**:

'Art. 39. Salvo disposição contratual em contrário, qualquer das garantias da locação se estende até a efetiva devolução do imóvel.'

De acordo com o art. 61 da redação final do Projeto de Lei nº 3.065, de 2004, de autoria do Poder Executivo, que se restringia a alterar o art. 32 da Lei de Locações referida - acrescendo-lhe um parágrafo único - o art. 39 transcrito, caso sancionada a proposição, passaria a vigorar acrescido da expressão 'mesmo nos casos de prorrogação legal'.

Veja-se que, nas locações residenciais ajustadas por escrito e por prazo igual ou superior a trinta meses, a resolução do contrato ocorrerá findo o prazo estipulado, independentemente de notificação ou aviso (**caput** do art. 46 da Lei nº 8.245, de 1991). Findo o prazo ajustado, se o locatário continuar na posse do imóvel alugado por mais de trinta dias sem oposição do locador, presumir-se-á prorrogada a locação por prazo indeterminado, mantidas as demais cláusulas e condições do contrato (§1º, art. 46, Lei nº 8.245, de 1991).

Quando ajustada verbalmente ou por escrito e com prazo inferior a trinta meses, findo o prazo estabelecido, a locação prorroga-se automaticamente, por prazo indeterminado, somente podendo ser retomado o imóvel nos casos especificados nos incisos do art. 47 da Lei de Locações.

Também nos casos de locação por temporada, findo o prazo ajustado, se o locatário permanecer no imóvel sem oposição do locador por mais de trinta dias, presumir-se-á prorrogada a locação por tempo indeterminado (art. 50 da Lei nº 8.245, de 1991).

Nesses casos, se a garantia for prestada na modalidade fiança, prorrogado o contrato de locação como referido - s.m.j., a prorrogação legal aventada pela proposta -o fiador estará excessivamente onerado em sua obrigação, à luz do entendimento jurisprudencial assente.

A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é firme no sentido de que o contrato acessório de fiança deve ser interpretado de forma restritiva, vale dizer, a responsabilidade do fiador fica delimitada a encargos do pacto locatício originariamente estabelecido, de modo que a prorrogação do contrato por tempo indeterminado, compulsória ou voluntária, sem a anuência dos fiadores, não os vincula, pouco importando a existência de cláusula de duração da responsabilidade do fiador até a efetiva devolução do bem locado.

Aliás, 'O fiador na locação não responde por obrigações resultantes de aditamento ao qual não anuiu', conforme a Súmula nº 214 do STJ.

Em razão do exposto, dado o alcance e os efeitos negativos que a nova regra poderia proporcionar, faticamente, nos contratos de fiança, firmados acessoriamente aos contratos locatícios, e porque contrária à opção normativa adotada pelo novíssimo Código Civil pátrio e ao entendimento jurisprudencial assente pautado no equilíbrio das relações contratuais e na boa-fé dos contratantes, manifestamo-nos, com base no § 1º do art. 66 da Constituição Federal, pelo veto, por interesse público, da medida normativa insita no art. 39 da Lei nº 8.245, de 1991."

Essas, Senhor Presidente, as razões que me levaram a vetar os dispositivos acima mencionados do projeto em causa, as quais ora submeto à elevada apreciação dos Senhores Membros do Congresso Nacional.

Nº 462, de 2 de agosto 2004. Solicita ao Congresso Nacional a retirada do Processo nº 53000.003403/2001-66, objeto do Decreto de 25 de junho de 2002, que, no seu inciso II, outorga concessão à Fundação de Radiodifusão Ermindo Francisco Roveda para executar serviço de radiodifusão de sons e imagens, com fins exclusivamente educativos, na cidade de União da Vitória, Estado do Paraná, encaminhado ao Congresso Nacional com a Mensagem nº 1.067, de 2002.

ADVOCACIA-GERAL DA UNIÃO
SECRETARIA-GERAL

PORTARIA Nº 134, DE 2 DE AGOSTO DE 2004

O SECRETÁRIO-GERAL DA ADVOCACIA-GERAL DA UNIÃO, no uso de suas atribuições e tendo em vista a delegação prevista no art. 3º da Portaria nº 102, de 27 de fevereiro de 2004, do Advogado-Geral da União, resolve:

Art. 1º A alínea "b" do inciso I do artigo 2º da Portaria nº 29, de 02 de março de 2004, passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art.2º.....

b) - Procuradoria-Geral da União: quatrocentas e cinqüenta vagas;"

Art. 2º Esta Portaria entra em vigor na data de sua publicação.

LUÍS ALFREDO ALVES CORRÊA

Consulta Tramitação das Proposições

Proposição: PL-2109/1999
Autor: Ayrton Xerêz - PSDB /RJ

Data de Apresentação: 24/11/1999
Apreciação: Proposição Sujeita à Apreciação do Plenário
Regime de tramitação: Urgência art. 155 RICD
Situação: PL210999: Pronta para Pauta; MESA: Transformado em Norma Jurídica.

Ementa: Dispõe sobre a constituição de patrimônio de afetação nas incorporações imobiliárias de que trata a Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964. NOVA EMENTA DA REDAÇÃO FINAL: Dispõe sobre o patrimônio de afetação de incorporações imobiliárias, Letra de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Bancário, altera o Decreto-Lei nº 911, de 1º de outubro de 1969, as Leis nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, nº 4.728, de 14 de julho de 1965, e nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e dá outras providências.

Indexação: - Alteração, Lei do Condomínio, separação, terreno, bens, incorporação imobiliária, caracterização, patrimônio, afetação, destinação, construção, edifício, entrega, prazo, unidade, patrimônio imobiliário, adquirente, desvinculação, acervo, direitos, obrigações, dívida, incorporador, assinatura, termo, memorial, demonstrativo, obra civil, registro contábil, ocorrência, falência, paralisação, administração, comissão, representante, assembléia geral, condômino, extinção, conclusão, incorporação, averbação, registro de imóveis, liquidação, juiz, decretação, continuação, venda, imóvel, direito de preferência, distribuição, receita, proprietário, credor privilegiado, responsabilidade subsidiária, empreendimentos habitacionais.

Despacho:
23/10/2001 - Despacho à CEIC, CDCMAM, CFT, CCJR. Constitua-se, nos termos do art. 34, II, do RICD, Comissão Especial. (Novo despacho).

Emendas
- PLEN (PLEN)
  - EMP 68/2004 (Emenda de Plenário) - Inaldo Leitão
  - EMP 69/2004 (Emenda de Plenário) - Inaldo Leitão
  - EMP 70/2004 (Emenda de Plenário) - Fernando Coruja
  - EMP 71/2004 (Emenda de Plenário) - Paulo Bauer

Pareceres, Votos e Redação Final
- PLEN (PLEN)
  - RDF 1 (Redação Final) - Mesa Diretora da Câmara dos Deputados
- PL210999 (PL 2109/99 - PATRIMÔNIO INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS)
  - CVO 1 PL210999 (Complementação de Voto) - Ricardo Izar
  - PEP 1 PL210999 (Parecer às Emendas de Plenario) - Ricardo Izar
  - PPP 1 PL210999 (Parecer Proferido em Plenário) - Ricardo Izar
  - VTS 1 PL210999 (Voto em Separado) - Inaldo Leitão
  - VTS 2 PL210999 (Voto em Separado) - Vicente Arruda

Substitutivos
- PLEN (PLEN)
  - SBT 1 (Substitutivo) - Ricardo Izar

ensados
- PL 3751/2000
- PL 3065/2004

Requerimentos, Recursos e Ofícios
- PL210999 (PL 2109/99 - PATRIMÔNIO INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS)
  - REQ 1/2004 PL210999 (Requerimento) - Moreira Franco
  - REQ 3/2004 PL210999 (Requerimento) - Mário Heringer
  - REQ 4/2004 PL210999 (Requerimento) - Ricardo Izar

Publicação e Erratas
- Errata de 24/10/2001

Última Ação:

2/8/2004 - Mesa Diretora da Câmara dos Deputados (MESA) - Transformado na Lei 10931/04. DOFC 03 08 04 PAG 17 COL 01. Vetado Parcialmente. MSC 461/04-PE. Razões do Veto: DOU 03 08 04 PÁG 23 COL 02.

Obs.: Andamento da proposição fora desta Casa Legislativa não é tratado pelo sistema, devendo ser consultado nos órgãos respectivos.

Andamento:	
24/11/1999	PLENÁRIO (PLEN) APRESENTAÇÃO DO PROJETO PELO DEP AYRTON XEREZ.
20/5/2004	**Comissão Especial destinada a proferir parecer ao Projeto de Lei nº 2109, de 1999, que "dispõe sobre a**

	constituição de patrimônio de afetação nas incorporações imobiliárias de que trata a Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964". (PL210999) Apresentação do Requerimento, REQ 1/2004 PL210999, pelo Dep. Moreira Franco
25/5/2004	**Comissão Especial destinada a proferir parecer ao Projeto de Lei nº 2109, de 1999, que "dispõe sobre a constituição de patrimônio de afetação nas incorporações imobiliárias de que trata a Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964". (PL210999)** Apresentação do Requerimento, REQ 3/2004 PL210999, pelo Dep. Mário Heringer
14/12/1999	**PLENÁRIO (PLEN)** LEITURA E PUBLICAÇÃO DA MATÉRIA. **DCD 25 11 99 PÁG 57102** COL 02.
14/12/1999	**Mesa Diretora da Câmara dos Deputados (MESA)** DESPACHO INICIAL A CDCMAM E CCJR.
14/12/1999	**COORDENAÇÃO DE COMISSÕES PERMANENTES (CCP)** ENCAMINHADO A COMISSÃO DE DEFESA DO CONSUMIDOR, MEIO AMBIENTE E MINORIAS.
15/12/1999	**Comissão de Defesa do Consumidor (CDC)** RELATOR DEP FLÁVIO DERZI.
4/3/2000	**Comissão de Defesa do Consumidor (CDC)** PRAZO PARA APRESENTAÇÃO DE EMENDAS: 05 SESSÕES.
31/3/2000	**Comissão de Defesa do Consumidor (CDC)** NÃO FORAM APRESENTADAS EMENDAS.
28/6/2000	**PLENÁRIO (PLEN)** APRESENTAÇÃO DE REQUERIMENTO PELOS DEP AYRTON XEREZ - RJ, EM APOIAMENTO: INOCENCIO OLIVEIRA, LIDER DO PFL; GEDDEL VIEIRA LIMA, LIDER DO BLOCO PMDB/PST/PTN; ARNALDO MADEIRA, LIDER DO GOVERNO; AECIO NEVES, LIDER DO BLOCO PSDB/PTB; FERNANDO CORUJA, NA QUALIDADE DE LIDER DO PDT; WALTER PINHEIRO, NA QUALIDADE DE LIDER DO PT E JOSE ANTONIO ALMEIDA, NA QUALIDADE DE LIDER DO BLOCO PSB/PC DO B, SOLICITANDO, NOS TERMOS DO ARTIGO 155 DO RI, URGÊNCIA PARA ESTE PROJETO. **DCD 29 06 00 pág 36061** col 01.
15/8/2000	**Mesa Diretora da Câmara dos Deputados (MESA)** Apense-se a este o PL 3.455/2000.
4/10/2000	**PLENÁRIO (PLEN)** APROVAÇAO DO REQUERIMENTO DOS SENHORES LÍDERES, APRESENTADO NA SESSÃO DO DIA 28 06 00, QUE SOLICITA, NOS TERMOS DO ARTIGO 155 DO RI, URGENCIA PARA ESTE PROJETO. **DCD 05 10 00 pág 49591** col 01.
10/10/2000	**Mesa Diretora da Câmara dos Deputados (MESA)** LEITURA E PUBLICAÇÃO, PENDENTE DE PARECERES DA CDCMAM E CCJR. (PL. 2109-A/99).
10/10/2000	**Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania (CCJC)** RELATOR DEP GUSTAVO FRUET.
18/10/2000	**PLENÁRIO (PLEN)** DISCUSSÃO EM TURNO ÚNICO. RETIRADO DE PAUTA, DA ORDEM DO DIA, DE OFÍCIO. **DCD 19 10 00 PÁG 51262** COL 02.
18/10/2000	**Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania (CCJC)** PRAZO PARA APRESENTAÇÃO DE EMENDAS: 05 SESSÕES.
25/10/2000	**Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania (CCJC)** NÃO FORAM APRESENTADAS EMENDAS.
21/11/2000	**Mesa Diretora da Câmara dos Deputados (MESA)** Apense-se a este o PL 3.751/2000.
5/12/2000	**PLENÁRIO (PLEN)** DISCUSSÃO EM TURNO ÚNICO. ADIADA A DISCUSSÃO, EM FACE DO ENCERRAMENTO DA SESSÃO. **DCD 06 12 00 pág 64634** col 02.
6/12/2000	**PLENÁRIO (PLEN)**

	DISCUSSÃO EM TURNO ÚNICO. (14:15 HORAS). ADIADA A DISCUSSÃO, EM FACE DO ENCERRAMENTO DA SESSÃO. **DCD 07 12 00 pág 65506** col 01.
7/12/2000	**PLENÁRIO (PLEN)** DISCUSSÃO EM TURNO ÚNICO. APROVAÇÃO DO REQUERIMENTO DO DEP MENDES RIBEIRO FILHO, NA QUALIDADE DE LÍDER DO BLOCO PMDB/PTN, SOLICITANDO A RETIRADA DE PAUTA, DA ORDEM O DIA, DESTE PROJETO. **DCD 08 12 00 pág 66018** col 02.
9/2/2001	**Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania (CCJC)** Recebido parecer do Relator.
12/4/2001	**Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania (CCJC)** Devolução por força da saída do relator da comissão.
17/4/2001	**Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania (CCJC)** Designado Relator: Dep. Ronaldo Cezar Coelho
25/4/2001	**Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania (CCJC)** Recebida manifestação do Relator.
25/4/2001	**Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania (CCJC)** Devolução ao Relator
25/4/2001	**Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania (CCJC)** Recebida manifestação do Relator.
24/5/2001	**Comissão de Defesa do Consumidor (CDC)** Devolvida sem Manifestação.
28/6/2001	**Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania (CCJC)** Devolução por força da saída do relator da comissão.
3/8/2001	**Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania (CCJC)** Designado Relator: Dep. Luiz Eduardo Greenhalgh
23/10/2001	**Mesa Diretora da Câmara dos Deputados (MESA)** DEFERIDO OF P-236/01, DA CFT, SOLICITANDO A REDISTRIBUIÇÃO DESTE PROJETO, E REVENDO O DESPACHO INICIAL APOSTO A ESTE (PL 2109/99), PARA INCLUIR A CEIC E CFT (CEIC, CDCMAM, CFT E CCJR). EM CONSEQUÊNCIA, NOS TERMOS DO ARTIGO 34, INCISO II, DO RICD, CONSTITUA-SE COMISSÃO ESPECIAL DESTINADA A PROFERIR PARECER A ESTA PROPOSIÇÃO.
23/10/2001	**Mesa Diretora da Câmara dos Deputados (MESA)** Despacho à CEIC, CDCMAM, CFT, CCJR. Constitua-se, nos termos do art. 34, II, do RICD, Comissão Especial. (Novo despacho).
9/11/2001	**COORDENAÇÃO DE COMISSÕES PERMANENTES (CCP)** Publicação de Errata no DCD de 24/10/2001.
31/1/2003	**Mesa Diretora da Câmara dos Deputados (MESA)** Arquivado nos termos do Artigo 105 do Regimento Interno
14/5/2003	**Mesa Diretora da Câmara dos Deputados (MESA)** Desarquivado em razão do desarquivamento d(o)a PL 3751/2000
25/6/2003	**Mesa Diretora da Câmara dos Deputados (MESA)** Apense-se a este o PL-1150/2003.
16/10/2003	**Mesa Diretora da Câmara dos Deputados (MESA)** Ato da Presidência : Cria Comissão Especial, nos termos do inciso II e § 1º do art. 34 do Regimento Interno.
9/3/2004	**Mesa Diretora da Câmara dos Deputados (MESA)** Apense-se a este o PL-3065/2004.

9/3/2004	**Mesa Diretora da Câmara dos Deputados (MESA)** Revisão do despacho aposto ao PL 2109/99, para incluir a Comissão de Desenvolvimento Urbano e Interior
10/3/2004	**COORDENAÇÃO DE COMISSÕES PERMANENTES (CCP)** Encaminhada à publicação. Publicação de Errata no DCD de 11/03/2004.
27/4/2004	**PLENÁRIO (PLEN)** Discussão em turno único. (Sessão Ordinária - 14:00)
27/4/2004	**PLENÁRIO (PLEN)** Matéria não apreciada em face da não conclusão da apreciação da Medida Provisória nº 155, de 2003, item 02 da pauta, com prazo encerrado. DCD 28 04 04 pág 18783 col 02.
27/4/2004	**PLENÁRIO (PLEN)** Discussão em turno único. (Sessão Extraordinária - 20:02)
27/4/2004	**PLENÁRIO (PLEN)** Matéria não apreciada por acordo dos Srs. Líderes. DCD 28 04 04 pág 18783 col 02.
28/4/2004	**PLENÁRIO (PLEN)** Discussão em turno único.
28/4/2004	**PLENÁRIO (PLEN)** Matéria não apreciada em face do encerramento da Sessão. DCD 29 04 04 pág 19105 col 01.
29/4/2004	**PLENÁRIO (PLEN)** Discussão em turno único.
29/4/2004	**PLENÁRIO (PLEN)** Matéria não apreciada em face do encerramento da Sessão. DCD 30 04 04 pág 19390 col 02.
4/5/2004	**PLENÁRIO (PLEN)** Discussão em turno único. (Sessão Extraordinária - 12:00)
4/5/2004	**PLENÁRIO (PLEN)** Matéria não apreciada em face da não conclusão da apreciação da MPV 167/04, item 01 da pauta, com prazo encerrado. DCD 05 05 04 pág 19961 col 01.
4/5/2004	**PLENÁRIO (PLEN)** Discussão em turno único.
4/5/2004	**PLENÁRIO (PLEN)** Matéria não apreciada em face da não conclusão da apreciação da MPV 167/04, item 01 da pauta, com prazo encerrado. DCD 05 05 04 pág 20298 col 02.
5/5/2004	**PLENÁRIO (PLEN)** Discussão em turno único. (Sessão Extraordinária - 12:57)
5/5/2004	**PLENÁRIO (PLEN)** Matéria não apreciada em face do encerramento da sessão. DCD 06 05 04 pág 20640 col 02.
5/5/2004	**PLENÁRIO (PLEN)** Discussão em turno único. (Sessão Extraordinária - 18:15)
5/5/2004	**PLENÁRIO (PLEN)** Matéria não apreciada em face da não conclusão da apreciação da MPV 172/04, item 04 da pauta, com prazo encerrado. DCD 06 05 04 pág 20635 col 01.
6/5/2004	**PLENÁRIO (PLEN)** Discussão em turno único.
6/5/2004	**PLENÁRIO (PLEN)** Retirado de pauta de Ofício, em face do acordo entre os Srs. Líderes. DCD 07 05 04 pág 20858 col 01.

10/5/2004	**Mesa Diretora da Câmara dos Deputados (MESA)** Despacho mudando o Regime de Tramitação de Urgência art. 64 CF)para Urgência art. 155 RICD. Recebimento da MSC 209/2004 solicitando o cancelamento da urgência pedida para o PL 3065/04.
11/5/2004	**Mesa Diretora da Câmara dos Deputados (MESA)** Ato da Presidência : Constitui Comissão Especial, nos termos do inciso II e § 1º do art. 34 do Regimento Interno.
18/5/2004	**Mesa Diretora da Câmara dos Deputados (MESA)** Deferido Requerimento nº 1.821/2004 do Deputado Ricardo Izar, solicitando a retirada dos PLs 3455/2000 e 1150/2003.
18/5/2004	**Comissão Especial destinada a proferir parecer ao Projeto de Lei nº 2109, de 1999, que "dispõe sobre a constituição de patrimônio de afetação nas incorporações imobiliárias de que trata a Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964". (PL210999)** Designado Relator, Dep. Ricardo Izar (PTB-SP)
31/5/2004	**Comissão Especial destinada a proferir parecer ao Projeto de Lei nº 2109, de 1999, que "dispõe sobre a constituição de patrimônio de afetação nas incorporações imobiliárias de que trata a Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964". (PL210999)** Apresentação do Requerimento, REQ 4/2004 PL210999, pelo Dep. Ricardo Izar
1/6/2004	**Comissão Especial destinada a proferir parecer ao Projeto de Lei nº 2109, de 1999, que "dispõe sobre a constituição de patrimônio de afetação nas incorporações imobiliárias de que trata a Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964". (PL210999)** Recebimento pela PL210999, com as proposições PL-3751/2000, PL-3065/2004 apensadas.
18/6/2004	**Comissão Especial destinada a proferir parecer ao Projeto de Lei nº 2109, de 1999, que "dispõe sobre a constituição de patrimônio de afetação nas incorporações imobiliárias de que trata a Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964". (PL210999)** Apresentação do Parecer do Relator pelo Dep. Ricardo Izar
18/6/2004	**Comissão Especial destinada a proferir parecer ao Projeto de Lei nº 2109, de 1999, que "dispõe sobre a constituição de patrimônio de afetação nas incorporações imobiliárias de que trata a Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964". (PL210999)** Parecer do Relator, Dep. Ricardo Izar, pela constitucionalidade, juridicidade e técnica legislativa e pela não implicação em aumento ou diminuição da receita ou da despesa públicas, não cabendo pronunciamnto quanto à adequação financeira e orçamentária, deste, do PL 3.751/2000 e PL 3.065/2004, apensados, e de todas as Emendas de Plenário apresentadas ao PL 3.065/2004; e, no mérito, pela aprovação deste, do PL 3.751/2000 e PL 3.065/2004, apensados, e das Emendas de Plenário apresentadas ao PL 3.065/2004 de nºs 01, 17, 19, 20, 21, 23, 29, 30, 44, 52 e 54, na forma de Substitutivo; e, pela rejeição das Emendas de Plenário apresentadas ao PL 3.065/2004 de nºs 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 18, 22, 24, 25, 26, 27, 28, 31, 33, 34, 35, 36, 37, 39, 40, 41, 42, 43, 45, 46, 48, 49, 50, 53, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65 e 66.
6/7/2004	**Comissão Especial destinada a proferir parecer ao Projeto de Lei nº 2109, de 1999, que "dispõe sobre a constituição de patrimônio de afetação nas incorporações imobiliárias de que trata a Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964". (PL210999)** Adiada a discussão por acordo dos Srs. Líderes.
7/7/2004	**PLENÁRIO (PLEN)** Discussão em turno único.
7/7/2004	**PLENÁRIO (PLEN)** Designado Relator, Dep. Ricardo Izar (PTB-SP), para proferir parecer pela Comissão Especial a este Projeto, principal, e aos Projetos de Lei nºs 3.751/00 e 3.065/04, apensados.
7/7/2004	**PLENÁRIO (PLEN)** Retiradas pelos autores as Emendas de nºs 2, 32 , 38, 47 e 51.
7/7/2004	**PLENÁRIO (PLEN)** Parecer proferido em Plenário pelo Relator, Dep. Ricardo Izar (PTB-SP), pela Comissão Especial, na forma de complementação de voto ao Parecer oferecido na Comissão, que conclui pela constitucionalidade, juridicidade e técnica legislativa, pela não implicação da matéria com aumento ou diminuição da receita ou da despesa públicas, não cabendo pronunciamento quanto à adequação financeira e orçamentária, e, no mérito, pela aprovação deste Projeto, principal, e dos PLs de nºs 3.751/00 e 3.065/04, apensados, e das Emendas de nºs 1, 4, 17, 19, 20, 21, 23, 25, 26, 27, 29, 30, 44, 49, 52, 54 e 66, com Substitutivo, e rejeição das Emendas de nºs 3, 5 a 16, 18, 22, 24, 28, 31, 33 a 37, 39 a 43, 45, 46, 48, 50, 53, 55 a 65.
7/7/2004	**PLENÁRIO (PLEN)** Discutiram a Matéria: Dep. Tarcísio Zimmermann (PT-RS) e Dep. Murilo Zauith (PFL-MS).
7/7/2004	**PLENÁRIO (PLEN)** Encerrada a discussão.
7/7/2004	**PLENÁRIO (PLEN)**

	Foram apresentadas 05 Emendas de Plenário, assim distribuídas: Emenda de Plenário nº 67, do Dep. José Thomaz Nono e outros; Emenda de Plenário nºs 68 e 69, do Dep. Inaldo Leitão e outros; Emenda de Plenário nº 70, do Dep. Fernando Coruja e outros; e Emenda de Plenário nº 71, do Dep. Paulo Bauer e outros.
7/7/2004	**PLENÁRIO (PLEN)** Parecer proferido em Plenário pelo Relator, Dep. Ricardo Izar (PTB-SP), pela Comissão Mista que conclui pela rejeição das 05 Emendas de Plenário apresentadas.
7/7/2004	**PLENÁRIO (PLEN)** Retirado pela Liderança do PPS, o Requerimento que solicita preferência para votação do PL 3.065/04, apensado, sobre o Substitutivo oferecido pelo Relator da Comissão Especial.
7/7/2004	**PLENÁRIO (PLEN)** Votação em turno único.
7/7/2004	**PLENÁRIO (PLEN)** Encaminhou a Votação o Dep. Paulo Bauer (PFL-SC).
7/7/2004	**PLENÁRIO (PLEN)** Aprovado o Substitutivo oferecido pelo Relator da Comissão Especial, ressalvados os Destaques.
7/7/2004	**PLENÁRIO (PLEN)** Em conseqüência ficam prejudicados este Projeto inicial, os PLs de nºs 3.751/00 e 3.065/04, apensados e as Emendas apresentadas, ressalvados os Destaques.
7/7/2004	**PLENÁRIO (PLEN)** Rejeitadas as Emendas de Plenário de nºs 67 a 71, com parecer contrário.
7/7/2004	**PLENÁRIO (PLEN)** Votação da Emenda nº 10, objeto do Requerimento de DVS da Bancada do PFL.
7/7/2004	**PLENÁRIO (PLEN)** Encaminhou a Votação a Dep. Kátia Abreu (PFL-TO).
7/7/2004	**PLENÁRIO (PLEN)** Aprovada a Emenda nº 10.
7/7/2004	**PLENÁRIO (PLEN)** Aprovado o art. 4º do PL 2.109/99, principal, objeto do Requerimento de DVS da Bancada do PT.
7/7/2004	**PLENÁRIO (PLEN)** Rejeitada a Emenda nº 7, objeto do Requerimento de DVS da Bancada do PFL.
7/7/2004	**PLENÁRIO (PLEN)** Votação da Redação Final.
7/7/2004	**PLENÁRIO (PLEN)** Aprovada a Redação Final oferecida pela Sra. Dep. Laura Carneiro (PFL-RJ).
7/7/2004	**PLENÁRIO (PLEN)** A Matéria vai ao Senado Federal. (PL 2.109-B/99) DCD 08 07 04 PÁG 31838 COL 01.
8/7/2004	**PLENÁRIO (PLEN)** Decisão da Presidência, com apoiamento dos Srs. Líderes presentes no Plenário, pelo acolhimento, de forma excepcional, da Questão de Ordem levantada pelo Dep. Tarcísio Zimmermann (PT-RS) na presente Sessão, visando incorporar a expressão "trabalhistas" ao art. 9º do Substitutivo aprovado na Sessão Extraordinária (20h05) de 07/07/04, nos termos do Parecer proferido em Plenário pelo Relator, Dep. Ricardo Izar (PTB-SP), que incorporava a expressão ao texto distribuído. DCD 09 07 04 PAG 32292 COL 01.
8/7/2004	**Mesa Diretora da Câmara dos Deputados (MESA)** Remessa ao Senado Federal, através do Of PS-GSE/922/04.
8/7/2004	**PLENÁRIO (PLEN)** Apresentação do Recurso contra decisão do Presidente da CD em Questão de Ordem (Art. 95, § 8º, RICD), REC 141/2004, pelo Dep. Celso Russomanno.

2/8/2004	**Mesa Diretora da Câmara dos Deputados (MESA)** Transformado na Lei 10931/04. DOFC 03 08 04 PAG 17 COL 01. Vetado Parcialmente. MSC 461/04-PE. Razões do Veto: DOU 03 08 04 PÁG 23 COL 02.
2/12/2004	**CONGRESSO NACIONAL (CN)** Leitura e publicação da Mensagem 136/04-CN. DCN 03.12.04, pág. 2361, col. 01.
2/12/2004	**CONGRESSO NACIONAL (CN)** Designação da seguinte Comissão Mista para elaboração do relatório: SENADORES: Fernando Bezerra, Heráclito Fortes, Eduardo Azeredo e Mozarildo Cavalcanti. DEPUTADOS: Zezéu Ribeiro, Osmar Serraglio, Eliseu Resende e Ricardo Izar. Prazo para apresentação do relatório: 21.02.05 (20 dias, de acordo com o artigo 105 do Regimento Comum). Prazo para tramitação do veto no Congresso Nacional: 03.03.05 (30 dias, de acordo com o artigo 66, parágrafo quarto da Constituição Federal). DCN 03.12.04, pág. 2381, col. 02.
6/2/2007	**Mesa Diretora da Câmara dos Deputados (MESA)** Apresentação do REQUERIMENTO N.º 52, DE 2007, pelo Deputado(a) Jovair Arantes, que solicita o desarquivamento de proposição.
12/3/2007	**Mesa Diretora da Câmara dos Deputados (MESA)** Indefiro a solicitação de desarquivamento desta proposição, conforme despacho exarado no REQ-52/2007.

Cadastrar para Acompanhamento

[redacted]va Pesquisa

PL 2109/99

Confederação Nacional do Comércio
Presidência

Rio de Janeiro,

Senhor Presidente,

000299 03.MAI2004

Atendendo à solicitação de nosso órgão consultivo, Câmara de Comércio e Administração de Imóveis (CCAI/CNC), sirvo-me da presente para externar apoio ao Projeto de Lei nº 3.065/2004, apensado ao Projeto de Lei nº 2.109/1999, de autoria do Deputado Ayrton Xerez, que se encontra em tramitação sob o regime de urgência na Câmara dos Deputados.

O mercado imobiliário vê como grande iniciativa do Governo Federal tal proposição, visando a recuperação da área imobiliária, encontrando a certeza de que as ferramentas propostas no Projeto de Lei nº 3.065/2004 propiciarão o investimento no setor produtivo, há muito reivindicado pelas empresas do comércio imobiliário.

Este setor representa grande parcela de contribuição na absorção de mão-de-obra, necessidade hoje premente ao desenvolvimento do País por meio do emprego formal, sendo que, atualmente, encontra-se extremamente onerado pela carga de impostos a ele atribuída.

O Projeto de Lei acima citado possui mecanismos importantes, pois incentiva o correto direcionamento dos recursos da caderneta de poupança em habitação, destacando-se, dentre outros importantes tópicos: I) a obrigatoriedade da aplicação de recursos no setor; II) a limitação de aquisição de letras de Crédito Imobiliário; III) a tentativa de se dar segurança jurídica aos contratos, permitindo, assim, o interesse do setor bancário e de investimentos em operar recursos; e IV) a determinação de que o patrimônio afetado visa dar segurança ao setor de investimentos e também ao comprador.

É necessário, portanto, que haja por parte do Governo Federal não apenas a regulamentação objetivando a criação de mecanismos, mas a compreensão de que o aumento da carga tributária direta de 5,65% para 11,25% da receita bruta, a título de IR, CSLL, PIS e Cofins, é por demais perversa para o setor imobiliário.

GABINETE DA PRESIDÊNCIA
Em 11/05/04
De ordem, ao Senhor Secretário-Geral.
GILBERTO PEREIRA DE ALMEIDA
Chefe de Secretaria

Excelentíssimo Senhor
Presidente JOÃO PAULO CUNHA
Câmara dos Deputados
BRASÍLIA – DF

Av. General Justo, 307 – Castelo CEP 20021-130 Rio de Janeiro - RJ
Tel.: (21) 3804-9200 Fax: (21) 2524-7111 | 2524-5916 e-mail: cncrj@cnc.com.br web site: www.cnc.com.br

Entendemos, por oportuno, que o Governo Federal deva criar incentivos fiscais, seja ao incorporador, construtor ou agente financeiro, de forma que possibilite a prática de preços compatíveis com a realidade atual, para que não se reproduza o exemplo recente, quando foram disponibilizados os recursos do FAT pela Caixa Econômica Federal e não se atingiu nem 20% de sua utilização, numa clara alusão ao desinteresse do endividamento, até porque os juros praticados neste caso podem ser considerados um verdadeiro absurdo.

Compete ao Governo Federal colaborar com a sua parte, reduzindo a carga tributária imposta ao setor, haja vista que o próprio Projeto, ao mesmo tempo em que dá a orientação e cria a obrigação de investimento ao setor, cria forte e segura arrecadação tributária, o que não é nem de perto estimulante.

Basta afirmarmos que o setor imobiliário representa cerca de 220 mil condomínios, 6,2 milhões de contratos de aluguel imobiliário, além de um sem número de imóveis em comercialização, quer primários, quer secundários, e todo o setor responsável pelo loteamento das cidades, atingindo cerca de 18% do PIB deste País.

Finalmente, entendemos ser imprescindível a participação do Governo Federal neste momento, criando incentivos que permitam ao setor produtivo imobiliário igualar-se aos segmentos mais atuantes da economia, animando-o a buscar recursos e lançar-se à aventura responsável de empreender e comercializar seus produtos.

Assim, diante da exposição acima feita, encaminho a V. Exa. a presente correspondência no intuito de solicitar a análise dos fatos aqui narrados, participando ativamente no objetivo de se alcançar o intento governamental perante a sociedade e para com seus representados, defendendo a condição de que o financiamento imobiliário é necessário ao desenvolvimento sustentável do setor.

Atenciosamente,

ANTONIO OLIVEIRA SANTOS
Presidente

Av. General Justo, 307 – Castelo CEP 20021-130 Rio de Janeiro - RJ
Tel.: (21) 3804-9200 Fax: (21) 2524-7111 | 2524-5916 e-mail: cncrj@cnc.com.br web site: www.cnc.com.br

SGM/P n.º999 /04

Brasília, 18 de maio de 2004.

Prezado Senhor,

Em atenção à correspondência, de 03 de maio de 2004, manifestando apoio ao PL 3065/04, apensado ao PL 2109/99, informo-lhe que encaminhei o assunto à Comissão Especial destinada a dar Parecer ao Projeto de Lei nº 2109/99, para análise.

Colho o ensejo para apresentar-lhe protestos de estima e consideração.

JOÃO PAULO CUNHA
Presidente

A Sua Senhoria o Senhor
ANTONIO OLIVEIRA SANTOS
Presidente da Confederação Nacional do Comércio
Av. General Justo, 307 – Castelo
CEP 20021-130
Rio de Janeiro – RJ

Documento : 22830 - 1

CÂMARA DOS DEPUTADOS

Ref. Corresp. Confederação Nacional do Comércio
À Comissão Especial destinada a dar Parecer ao Projeto de Lei nº 2109/99.
Em 13 / 05 / 04

JOÃO PAULO CUNHA
Presidente

Documento : 22831 - 1

2062 (AGO/03)