



APENSADOS

# CÂMARA DOS DEPUTADOS


AUTOR:  
(DO PODER EXECUTIVO)

Nº 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.

DESPACHO:  
 09/03/2004 - (APENSE-SE ESTE AO PL-2109/1999.)

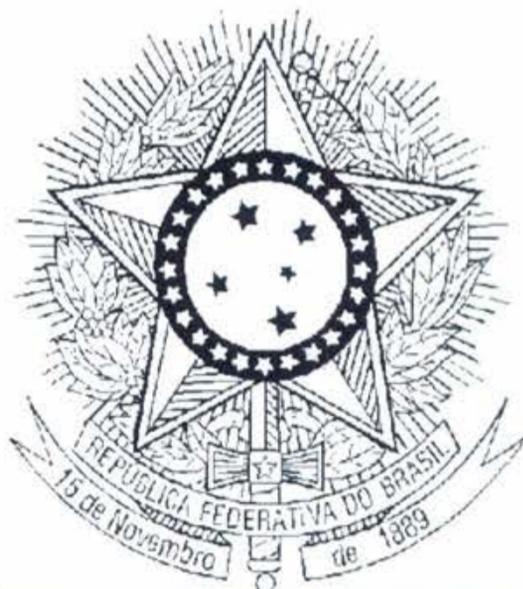
ENCAMINHAMENTO INICIAL:  
 AO ARQUIVO, EM / /

REGIME DE TRAMITAÇÃO	
URGÊNCIA ART. 64 CF	
COMISSÃO	DATA/ENTRADA
	/ /
	/ /
	/ /
	/ /
	/ /
	/ /
	/ /

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

DISTRIBUIÇÃO / REDISTRIBUIÇÃO / VISTA		
A(o) Sr(a). Deputado(a): _____	Presidente: _____	Em: / /
Comissão de: _____		
A(o) Sr(a). Deputado(a): _____	Presidente: _____	Em: / /
Comissão de: _____		
A(o) Sr(a). Deputado(a): _____	Presidente: _____	Em: / /
Comissão de: _____		
A(o) Sr(a). Deputado(a): _____	Presidente: _____	Em: / /
Comissão de: _____		
A(o) Sr(a). Deputado(a): _____	Presidente: _____	Em: / /
Comissão de: _____		
A(o) Sr(a). Deputado(a): _____	Presidente: _____	Em: / /
Comissão de: _____		

PROJETO DE LEI Nº 3.065 DE 2004



**CÂMARA DOS DEPUTADOS**

# **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 ESTE AO PL-2109/1999.

**APRECIÇÃO:**  
Proposição Sujeita à Apreciação do Plenário

**PUBLICAÇÃO INICIAL**  
Art. 137, caput - RICD

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 irrevogável 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 subsequente 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.

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.

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

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 exequendo 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 suspenso 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.

§ 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.

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 assembleia 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 imitar 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, imitar 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 subrogados 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:

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 irrevogáveis 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. 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 nº 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)

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

“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 cinquenta 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 .....

§ 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 individualização 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 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 imitado 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 imitado 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)

**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.

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*

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;

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

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 alíneas 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.

§ 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.

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 nº 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. ....

.....  
2º Os contratos de compra e venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de unidades autônomas são irretroatáveis 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 assembleia 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. 4º Fica revogada a alínea "e" do art. 20 do Decreto-Lei nº 73, de 21 de novembro de 1966.

Brasília, 4 de setembro de 2001; 180º da Independência e 113º 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:

Art.1º 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.

§ 1º 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.

§ 2º 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.

§ 3º 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 moratórios 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 nos 7.976, de 27 de dezembro de 1989, e 8.727, de 1993;

II - as dívidas relativas à dívida 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 subsequentes;

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 adequadas 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;

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 subsequente 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 § 1º;

II - nove por cento, se o Município se comprometeu na forma do inciso II do § 1º 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 1º e a amortização extraordinária tiver atingido dez por cento do saldo devedor atualizado.

Art. 4º 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. 1º, 2º e 3º, 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. 5º Para fins de aplicação do limite estabelecido no inciso V do art. 2º, 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 nº 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 nº 8.212, de 24 de julho de 1991, e na Lei nº 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 nº 8.727, de 1993; e

VI - dívida relativa a crédito imobiliário refinanciado ao amparo da Lei nº 8.727, de 1993, e efetivamente assumido pelo Município, deduzidas as receitas auferidas com essas operações.

§ 1º Poderão, ainda, ser deduzidas as despesas referentes a principal, juros e demais encargos das operações decorrentes da Lei nº 8.727, de 1993, realizadas no mês, excetuada a comissão do agente.

§ 2º 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. 6º 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.

§ 3º O limite de treze por cento estabelecido no art. 2º é aplicável somente para as dívidas refinanciadas nos termos desta Medida Provisória.

§ 4º 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.

§ 5º No caso previsto no § 4º, as prestações não poderão ser inferiores ao valor da última prestação do refinanciamento.

Art. 6º O montante efetivamente desembolsado pelo Município relativamente ao serviço das dívidas mencionadas nos incisos I, II, III e IV do art. 1º, 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 cinquenta por cento do valor da primeira prestação.

Art. 7º 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. 8º 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 financiamentos 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 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.

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 ESPECIALLIVRO I  
DO DIREITO DAS OBRIGAÇÕES  
.....TÍTULO II  
DA TRANSMISSÃO DAS OBRIGAÇÕESCAPÍTULO 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 DEPÓSITOSeção 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 obriga a restituir objetos do mesmo gênero, qualidade e quantidade, regular-se-á pelo disposto acerca do mútuo.

---

LIVRO III  
DO DIREITO DAS COISAS

---

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.

Parágrafo único. 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 executar a coisa hipotecada ou empenhada, e preferir, no pagamento, a outros credores, observada, quanto à hipoteca, a prioridade no registro.

Parágrafo único. Excetua-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, desfalecer 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.

Parágrafo único. São válidas as doações nupciais feitas aos filhos quando casarem ou estabelecerem economia separada.

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. 6º 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. 7º 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.

§ 1º O registro e a negociação do CRI far-se-ão por meio de sistemas centralizados de custódia e liquidação financeira de títulos privados.

§ 2º 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.

### **Seção V**

#### **Da Securitização de Créditos Imobiliários**

Art. 8º 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 individualização 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.

§ 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 judiciais 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 disposição 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 conterà:

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.

§ 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.

Art. 39. Às operações 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, 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;
- 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.

## 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 suspenso 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.

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 individualização 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 o registro, na matrícula do imóvel, da consolidação da propriedade em nome do fiduciário, à vista da prova do pagamento, pelo fiduciário, 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 imitado 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 imitado 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, não se lhes aplicando a norma do art. 134, II, do Código Civil." (NR)

Art. 25. O Conselho Monetário Nacional expedirá as instruções que se fizerem necessárias à execução das disposições desta Medida Provisória.

Art. 26. Esta Medida Provisória entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 27. Ficam revogados:

I - os arts. 1<sup>o</sup> a 9<sup>o</sup>, 11 a 15, 18 e 26 da Lei n<sup>o</sup> 8.692, de 28 de julho de 1993;

II - o § 1<sup>o</sup> do art. 5<sup>o</sup> e o art. 36 da Lei n<sup>o</sup> 9.514, de 1997;

III - os §§ 5<sup>o</sup> e 6<sup>o</sup> do art. 2<sup>o</sup> da Lei n<sup>o</sup> 10.192, de 14 de fevereiro de 2001.

Brasília, 4 de setembro de 2001; 180<sup>o</sup> da Independência e 113<sup>o</sup> da República.

FERNANDO HENRIQUE CARDOSO

*Pedro Malan*

*Martus Tavares*

## LEI Nº 6.404, DE 15 DE DEZEMBRO DE 1976

Dispõe sobre as Sociedades por Ações.

---

### CAPÍTULO III AÇÕES

---

#### Seção VI Propriedade e Circulação

---

##### - Ações Escriturais

Art. 34. O estatuto da companhia pode autorizar ou estabelecer que todas as ações da companhia, ou uma ou mais classes delas, sejam mantidas em contas de depósito, em nome de seus titulares, na instituição que designar, sem emissão de certificados.

§ 1º No caso de alteração estatutária, a conversão em ação escritural depende da apresentação e do cancelamento do respectivo certificado em circulação.

§ 2º Somente as instituições financeiras autorizadas pela Comissão de Valores Mobiliários podem manter serviços de ações escriturais.

§ 3º A companhia responde pelas perdas e danos causados aos interessados por erros ou irregularidades no serviço de ações escriturais, sem prejuízo do eventual direito de regresso contra a instituição depositária.

##### -Ações Escriturais

Art. 35. A propriedade da ação escritural presume-se pelo registro na conta de depósito das ações, aberta em nome do acionista nos livros da instituição depositária.

§ 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.*

§ 2º A Caixa poderá deixar os títulos e documentos caucionados entregues, para cobrança, aos bancos creditados, que em consequência responderão perante ela como comissários e fiéis depositários.

§ 3º 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.

§ 4º 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.

§ 5º 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.

§ 6º As dívidas de Governos da União, Estados e municípios aos bancos não podem servir de objeto a operações da Caixa.

§ 7º A hipoteca legal, criada na letra b do art. 5º só prevalecerá quando mencionada no contrato, expressamente.

Art. 6º 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.

§ 1º Compete ao diretor a representação judicial ou extrajudicial da Caixa.

§ 2º 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. 1º Fica substituído pelo seguinte o § 1º do art. 5º 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 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 conterà, 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**

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.

§ 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 saldo apurado, se houver.

§ 2º 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. 1º O trânsito de qualquer natureza nas vias terrestres do território nacional, abertas à circulação, rege-se por este Código.

§ 1º 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.

§ 2º 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.

§ 3º 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.

§ 4º (VETADO)

§ 5º 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. 2º 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.

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

§ 4º Contestado ou não o pedido e não purgada a mora, o juiz dará sentença de plano em 5 (cinco) dias, após o decurso do prazo de defesa, independentemente da avaliação do bem.

§ 5º 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.

*\* § 5º com redação determinada pela Lei nº 6.014, de 27 de dezembro de 1973.*

§ 6º A busca e apreensão prevista no presente artigo constitui processo autônomo e independente de qualquer procedimento posterior.

Art. 4º 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. 5º 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. 6º 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. 7º 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. 8º 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. 9º 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; 148º Independência e 81º 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;

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 constituição 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**



**MEDIDA PROVISÓRIA Nº 2.220, DE 4 DE SETEMBRO DE 2001**

Dispõe sobre a concessão de uso especial de que trata o § 1º do art. 183 da Constituição, cria o Conselho Nacional de Desenvolvimento Urbano - CNDU 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 III**  
**DAS DISPOSIÇÕES FINAIS**

Art. 15. O inciso I do art. 167 da Lei no 6.015, de 31 de dezembro de 1973, passa a vigorar com as seguintes alterações:

- "I - .....
- .....
- 28) das sentenças declaratórias de usucapião;
- .....
- 37) dos termos administrativos ou das sentenças declaratórias da concessão de uso especial para fins de moradia;
- .....
- 40) do contrato de concessão de direito real de uso de imóvel público." (NR)

Art. 16. Esta Medida Provisória entra em vigor na data de sua publicação.

Brasília, 4 de setembro de 2001; 180º da Independência e 113º da República.

**FERNANDO HENRIQUE CARDOSO**

*Pedro Parente*

## LEI Nº 8.036, DE 11 DE MAIO DE 1990

Dispõe sobre o Fundo de Garantia do Tempo de Serviço, e dá outras providências.

**O PRESIDENTE DA REPÚBLICA**, faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte lei:

Art. 9º As aplicações com recursos do FGTS poderão ser realizadas diretamente pela Caixa Econômica Federal, pelos demais órgãos integrantes do Sistema Financeiro da Habitação - SFH e pelas entidades para esse fim credenciadas pelo Banco Central do Brasil como agentes financeiros, exclusivamente segundo critérios fixados pelo Conselho Curador do FGTS, em operações que preencham os seguintes requisitos:

*\* Artigo, caput, com redação dada pela Lei nº 9.467, de 10/07/1997.*

I - garantias:

*\* Inciso com redação dada pela Lei nº 9.467, de 10/07/1997.*

- a) hipotecária;
- b) caução de créditos hipotecários próprios, relativos a financiamentos concedidos com recursos do agente financeiro;
- c) caução dos créditos hipotecários vinculados aos imóveis objeto de financiamento;
- d) hipoteca sobre outros imóveis de propriedade do agente financeiro, desde que livres e desembaraçados de quaisquer ônus;
- e) cessão de créditos do agente financeiro, derivados de financiamentos concedidos com recursos próprios, garantidos por penhor ou hipoteca;
- f) hipoteca sobre imóvel de propriedade de terceiros;
- g) seguro de crédito;
- h) garantia real ou vinculação de receitas, inclusive tarifárias, nas aplicações contratadas com pessoa jurídica de direito público ou de direito privado a ela vinculada;
- i) aval em nota promissória;
- j) fiança pessoal;
- l) alienação fiduciária de bens móveis em garantia;
- m) fiança bancária;
- n) outras, a critério do Conselho Curador do FGTS;

*\* Alíneas a a n acrescidas pela Lei nº 9.467, de 10/07/1997.*

II - correção monetária igual à das contas vinculadas;

III - taxa de juros médios mínima, por projeto, de 3% (três por cento) ao ano;

IV - prazo máximo de trinta anos.

*\* Inciso IV com redação dada pela Lei nº 8.692, de 28/07/1993.*

§ 1º A rentabilidade média das aplicações deverá ser suficiente à cobertura de todos os custos incorridos pelo Fundo e ainda à formação de reserva técnica para o atendimento de gastos eventuais não previstos, sendo da Caixa Econômica Federal o risco de crédito.

§ 2º Os recursos do FGTS deverão ser aplicados em habitação, saneamento básico e infra-estrutura urbana. As disponibilidades financeiras devem ser mantidas em volume que satisfaça as condições de liquidez e remuneração mínima necessária à preservação do poder aquisitivo da moeda.

§ 3º O programa de aplicações deverá destinar, no mínimo, 60% (sessenta por cento) para investimentos em habitação popular.

§ 4º Os projetos de saneamento básico e infra-estrutura urbana, financiados com recursos do FGTS, deverão ser complementares aos programas habitacionais.

§ 5º As garantias, nas diversas modalidades discriminadas no inciso I do caput deste artigo, serão admitidas singular ou supletivamente, considerada a suficiência de cobertura para os empréstimos e financiamentos concedidos.

*\* § 5º com redação dada pela Lei nº 9.467, de 10/07/1997.*

Art. 10. O Conselho Curador fixará diretrizes e estabelecerá critérios técnicos para as aplicações dos recursos do FGTS, visando a:

I - exigir a participação dos contratantes de financiamentos nos investimentos a serem realizados;

II - assegurar o cumprimento, por parte dos contratantes inadimplentes, das obrigações decorrentes dos financiamentos obtidos;

III - evitar distorções na aplicação entre as regiões do País, considerando para tanto a demanda habitacional, a população e outros indicadores sociais.

**\*Vide Medida Provisória nº 2.196-3, de 24 de agosto de 2001**

**\*Vide Medida Provisória nº 2.197-43, de 24 de agosto de 2001**

**\*Vide Medida Provisória nº 2.223, de 4 de setembro de 2001**

**MEDIDA PROVISÓRIA Nº 2.196-3, DE 24 DE AGOSTO DE 2001**

Estabelece o Programa de Fortalecimento das Instituições Financeiras Federais e autoriza a criação da Empresa Gestora de Ativos – EMGEA .

**O PRESIDENTE DA REPUBLICA**, no uso da atribuição que lhe confere o art. 62 da Constituição, adota a seguinte Medida Provisória, com força de lei:

.....

Art. 12. O art. 9º da Lei nº 8.036, de 11 de maio de 1990, passa a vigorar acrescido do seguinte parágrafo:

"Art.9º.....  
 .....  
 ....."

.....

§ 8º É da União o risco de crédito nas aplicações efetuadas até 1º de junho de 2001 pelos demais órgãos integrantes do Sistema Financeiro da Habitação - SFH e pelas entidades credenciadas pelo Banco Central do Brasil como agentes financeiros, subrogando-se nas garantias prestadas à Caixa Econômica Federal." (NR)

.....  
 .....

## MEDIDA PROVISÓRIA Nº 2.197-43, DE 24 DE AGOSTO DE 2001

Dispõe sobre a adoção de medidas relacionadas com o Sistema Financeiro da Habitação - SFH, altera as Leis n<sup>os</sup> 4.380, de 21 de agosto de 1964, 8.036, de 11 de maio de 1990, e 8.692, de 28 de julho de 1993, 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. 5º A Lei nº 8.036, de 11 de maio de 1990, passa a vigorar com as seguintes alterações:

"Art. 9º .....

§ 6º Mantida a rentabilidade média de que trata o § 1º, as aplicações em habitação popular poderão contemplar sistemática de desconto, direcionada em função da renda familiar do beneficiário, onde o valor do benefício seja concedido mediante redução no valor das prestações a serem pagas pelo mutuário ou pagamento de parte da aquisição ou construção de imóvel, dentre outras, a critério do Conselho Curador do FGTS.

§ 7º Os recursos necessários para a consecução da sistemática de desconto serão destacados, anualmente, do orçamento de aplicação de recursos do FGTS, constituindo reserva específica, com contabilização própria." (NR)

"Art. 20. ....

I - despedida sem justa causa, inclusive a indireta, de culpa recíproca e de força maior;

17. Fica vedada a movimentação da conta vinculada do FGTS nas modalidades previstas nos incisos V, VI e VII deste artigo, nas operações firmadas, a partir de 25 de junho de 1998, no caso em que o adquirente já seja proprietário ou promitente comprador de imóvel localizado no Município onde resida, bem como no caso em que o adquirente já detenha, em qualquer parte do País, pelo menos um financiamento nas condições do SFH.

§ 18. É indispensável o comparecimento pessoal do titular da conta vinculada para o pagamento da retirada nas hipóteses previstas nos incisos I,

II, III, VIII, IX e X deste artigo, salvo em caso de grave moléstia comprovada por perícia médica, quando será paga a procurador especialmente constituído para esse fim." (NR)

"Art. 23. ....

§ 1º .....

I - não depositar mensalmente o percentual referente ao FGTS, bem como os valores previstos no art. 18 desta Lei, nos prazos de que trata o § 6º do art. 477 da Consolidação das Leis do Trabalho - CLT;

....." (NR)

"Art. 29-A. Quaisquer créditos relativos à correção dos saldos das contas vinculadas do FGTS serão liquidados mediante lançamento pelo agente operador na respectiva conta do trabalhador." (NR)

"Art. 29-B. Não será cabível medida liminar em mandado de segurança, no procedimento cautelar ou em quaisquer outras ações de natureza cautelar ou preventiva, nem a tutela antecipada prevista nos arts. 273 e 461 do Código de Processo Civil que impliquem saque ou movimentação da conta vinculada do trabalhador no FGTS." (NR)

.....  
.....

**LEI Nº 8.245, DE 18 DE OUTUBRO DE 1991**

Dispõe sobre as Locações dos Imóveis Urbanos e os Procedimentos a Elas Pertinentes.

**O PRESIDENTE DA REPÚBLICA**

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

**TÍTULO I  
DA LOCAÇÃO****CAPÍTULO I  
DISPOSIÇÕES GERAIS**

---

**Seção V  
Do Direito de Preferência**

---

Art. 32. O direito de preferência não alcança os casos de perda da propriedade ou venda por decisão judicial, permuta, doação, integralização de capital, cisão, fusão e incorporação.

Art. 33. O locatário preterido no seu direito de preferência poderá reclamar do alienante as perdas e danos ou, depositando o preço e demais despesas do ato de transferência, haver para si o imóvel locado, se o requerer no prazo de seis meses, a contar do registro do ato no Cartório de Imóveis, desde que o contrato de locação esteja averbado pelo menos trinta dias antes da alienação junto à matrícula do imóvel.

Parágrafo único. A averbação far-se-á à vista de qualquer das vias do contrato de locação, desde que subscrito também por duas testemunhas.

**\*Vide Medida Provisória nº 2.223, de 4 de setembro de 2001.**

---

---

**FIM DO DOCUMENTO**



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 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



4E193A7954



## CÂMARA DOS DEPUTADOS

(art. emenda nº 1)

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 dispendo 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, dispendo em sentido contrário à isonomia, o art. 9º do Projeto viola o art. 5º, *caput*, da Constituição Federal.



4E193A7954

(cont. emenda no 1)



CÂMARA DOS DEPUTADOS

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 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.

M



4E193A7954



CÂMARA DOS DEPUTADOS

(cond. emenda nº 1)

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, nada justificando, portanto, que os adquirentes de imóveis em construção percam o direito de prosseguir sua obra.

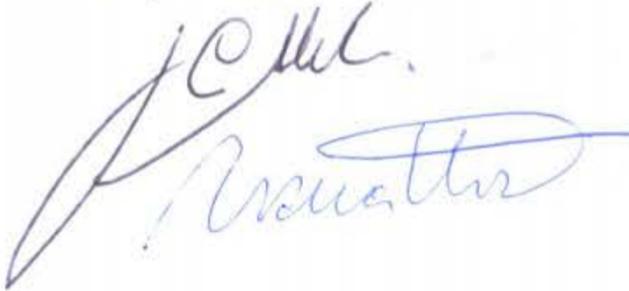
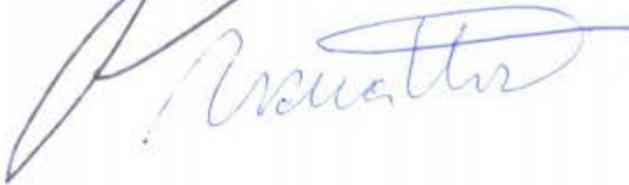
Ainda que tal absurdo não fosse inaceitável pelos princípios gerais de direito, pelos quais as dívidas não devem tolher o exercício da atividade da pessoa, é ainda inadmissível em face dos princípios do Código de Defesa do Consumidor, que rejeita a imposição de tratamento iníquo ao consumidor, não havendo 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 obra.

Sala das Sessões, de de 2004

  
MOREIRA FRANCO  
Deputado Federal



4E193A7954

Caixa: 91

Lote: 79

PL N° 3065/2004

89

RECIBO - RECEBIDO  
Em 18/03/04 por R\$ 1500  
Nome [assinatura]  
Conto 3051



Projeto de Lei 3.065/04, 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.

(Apensado ao PL 2.109, de 1999)

Autor : Poder Executivo

EMENDA MODIFICATIVA

Nº 02

Dê-se ao art. 9º do Projeto a seguinte redação:

“Art. 9º 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 adquirentes não serão, em nenhuma hipótese, responsabilizados pelos débitos tributários, previdenciários e trabalhistas do patrimônio afetado, respondendo neste caso o patrimônio da incorporadora.”

### JUSTIFICAÇÃO

A segurança do adquirente de unidades imobiliárias através de sua desvinculação com eventuais débitos da incorporadora, em caso de falência desta, é uma das razões do presente projeto de lei apresentado pelo executivo. Portanto, faz-se necessária a alteração da redação do art. 9º, no sentido de tornar clara a não solidariedade do adquirente de unidades imobiliárias com relação aos débitos tributários, previdenciários ou trabalhistas, de responsabilidade do incorporador.





CÂMARA DOS DEPUTADOS

(~~no 28~~)  
(~~Com. emenda 2~~)

A proposta de emenda acima vem ainda consolidar a posição do Judiciário no sentido de que o promitente comprador imobiliário, em nenhuma hipótese, pode ser responsabilizado pelos débitos do incorporador imobiliário. A alteração proposta, ao transferir para o patrimônio do incorporador imobiliário a responsabilidade pelos débitos tributários, trabalhistas e previdenciários, evitará que os adquirentes, no caso de quebra da incorporada, tenham que recorrer à justiça, buscando o reconhecimento de seus direitos.

Consideramos a proposta uma medida de justiça, além de constituir-se em disposição que garante tranquilidade ao comprador na aquisição de unidades imobiliárias, o que sem dúvida é mais um estímulo ao desenvolvimento e crescimento do setor.

Sala das Sessões, em 17 de março de 2004.

  
RICARDO IZAR  
Deputado Federal







7AEA3BCE20



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 | Nº 03**

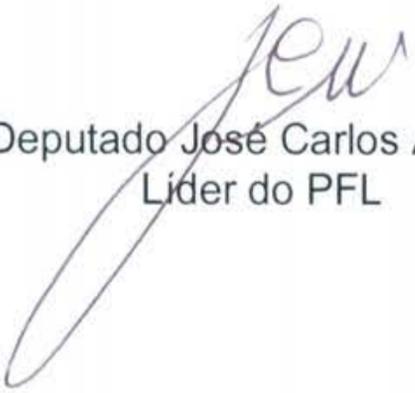
Dê-se ao caput do art. 5º do Projeto de Lei 3.065, de 2004 a seguinte redação.

“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.”

**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 *19 de março* de 2004.

  
Deputado José Carlos Aleluia  
Líder do PFL





61949ECF00

Lote: 79 Caixa: 91

PL N° 3065/2004

92

RECEBIDO - RECEBIDO  
em 18/03/04 às 15:00  
Nome *[assinatura]*  
Ponto 5050



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 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 subsequente, 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



DD405C5334

*Handwritten signatures in blue ink*

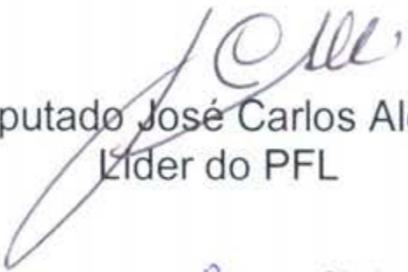


CÂMARA DOS DEPUTADOS

(Com T. emenda 4)

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 subsequente. 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, <sup>14</sup> de março de 2004.

  
Deputado José Carlos Aleluia  
Líder do PFL





DD405C5334

Caixa: 91

Lote: 79  
PL N° 3065/2004

94

18

PLENÁRIO - RECEBIDO
Em 18/05/04 às 15:00
Nome [assinatura]
Ponto 3051

PLENÁRIO - RECEBIDO
Em 18/05/04 às 15:00
Nome [assinatura]
Ponto 3051



EMENDA Nº 05

PROJETO DE LEI Nº 3065/2004

USO EXCLUSIVO DA COMISSÃO

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% (cinquenta por cento) sobre o valor fixado no Regimento de Custas de cada Estado.”

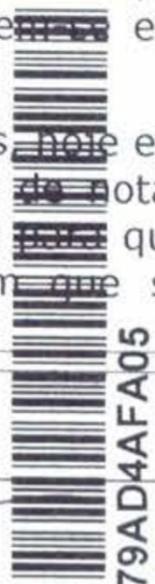
JUSTIFICATIVA

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, 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..

17/03/04  
DATA

ASSINATURA PARLAMENTAR



*Handwritten signatures and notes in blue ink, including "LIDAR 0503" and "LIDAR PFL".*

Lote: 79 Caixa: 91

PL N° 3065/2004

95

PLENÁRIO - PONTA  
Em 18/03/04 19:00  
Lote: 79  
Ponto: 15051



EMENDA

Nº 06

PROJETO DE LEI Nº  
3065/2004

USO EXCLUSIVO DA COMISSÃO

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% (cinquenta 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.



FAC1AB3928

(Cont. emenda 6)



CÂMARA DOS DEPUTADOS

17/03/04 DATA	ASSINATURA PARLAMENTAR
------------------	------------------------

*[Assinatura]*  
P. M. P. P. C.  
*[Assinatura]* P503  
*[Assinatura]* P. P.



FAC1AB3928

Lote: 79 Caixa: 91  
PL N° 3065/2004  
97

18 03 04 1500  
3051  
Ponto



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 Nº 07**

Dê-se ao caput do 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.”

**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



2246500612

*Assinatura*



CÂMARA DOS DEPUTADOS

(Cont. emenda 7)

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, de 17 de março de 2004.

Deputado José Carlos Aleluia  
Líder do PFL



2246500612

Lote: 79 Caixa: 91

PL N° 3065/2004

99

CALENÁRIO - RECEBIDO	
Em	18 03 10 às 1500
Nome	F. J.
Ponto	3051



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 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, de *março* de 2004.

  
Deputado José Carlos Aleluia  
Líder do PFL





96A6CB7636

Lote: 79 Caixa: 91

PL N° 3065/2004

100

PLENÁRIO - RECEBIDO  
em 18/03/04 às 15:00  
Nome \_\_\_\_\_  
Ponto \_\_\_\_\_



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.

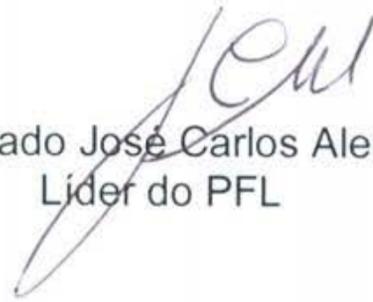
**EMENDA Nº 09**

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, <sup>A</sup> de <sup>março</sup> de 2004.

  
Deputado José Carlos Aleluia  
Líder do PFL



F6FD404026

PLENÁRIO - RECEBIDO  
12/03/04 às 19h  
Ponto 3051



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 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.

*[Assinatura]*  
Deputada Kátia Abreu  
PFL/TO

*[Assinatura]* PFL *[Assinatura]*



BEC65C7518

Lote: 79

Caixa: 91

PL N° 3065/2004

102

PLENÁRIO - RECEBIDO  
Em 18/03/04 às 15:00  
Nome J. JOSÉ P.  
Ponto



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 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:

*[Assinaturas manuscritas em azul]*



ED0D9EE149



CÂMARA DOS DEPUTADOS

(*Port-emenda 111*)

I – de multa, equivalente a cinquenta 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.”

### 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 saldado mais de 40% da dívida. 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, de *17* de *maio* de 2004.

*J. C. Aleluia*  
Deputado José Carlos Aleluia  
Líder do PFL

*J. A. B. ...*



ED0D9EE149

Lote: 79 Caixa: 91

PL N° 3065/2004

104

PLENÁRIO - RECEBIDO  
em 18/03/04 às 15:00  
nome *[assinatura]*  
n.º 3054



CÂMARA DOS DEPUTADOS

Projeto de Lei Nº 3065 de 2004

Dispõe sobre o patrimônio de afetação de incorporações imobiliárias, Letras 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 10406, de 10 de janeiro de 2002 e dá outras providências.

Emenda Modificativa

**Nº 12**

Dê-se ao artigo 9º a seguinte redação:

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.

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, <sup>17</sup> de <sup>maio</sup> de 2004.

Deputado José Carlos Aleluia  
Líder do PFL



B4B8970232

Caixa: 91

Lote: 79  
PL N° 3065/2004

105

PLENARIO - RECEBIDO  
Em 18 03 10 às 19:00  
Nome *[Signature]*  
Ponto 3091



**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% (cinquenta 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



0BD998E716



*(Conteúdo 13)*

CÂMARA DOS DEPUTADOS  
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.

*[Assinatura]*  
NELSON MARQUEZELLI  
Deputado Federal  
Vice-Líder do PTB

*[Assinatura]*  
DESEMBRÃO  
PT

*[Assinatura]*  
CASSIANO  
PPS



0BD998E716

Caixa: 91

Lote: 79

PL N° 3065/2004

107

RECEBIDO  
18/03/04 15:00  
Nome: CF  
Ponto: 2051



PROJETO DE LEI Nº 3.065/04

Propõe adicionar ao artigo 58 do Projeto nova redação para mais um dispositivo da Lei nº 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:

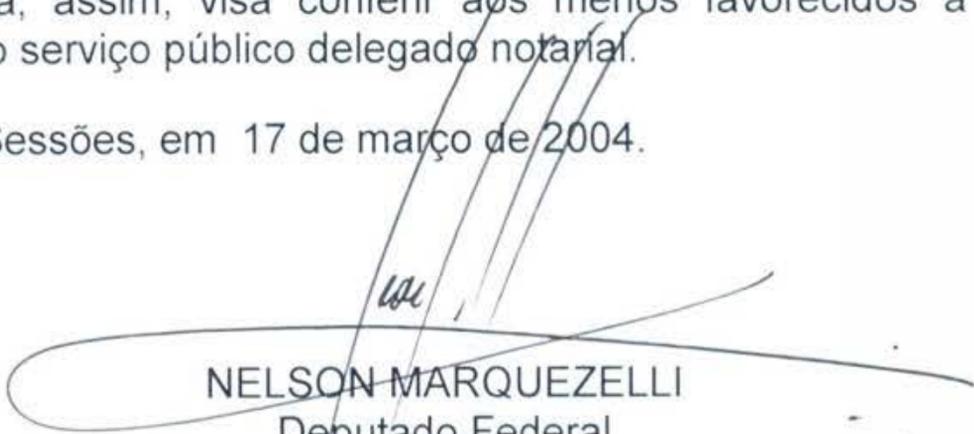
“Art. 108 A escritura pública é essencial à validade dos negócios jurídicos que visem à constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis.” (NR)

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

  
Nelson Marquezelli

  
Cláudio Inocêncio  
PDS



EADC9E0C04

Lote: 79 Caixa: 91

PL N° 3065/2004

108

PLENARIO - RECEBIDO  
Em 18.05.04 às 15:00  
Nome [assinatura]  
Ponto 503-1



CÂMARA DOS DEPUTADOS

## 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% (cinquenta 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.



13C3AAD124



*Cent. emenda 15*

CÂMARA DOS DEPUTADOS

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.

*104*  
*104*  
~~NELSON MARQUEZELLI~~  
Deputado Federal  
Vice-Líder do PTB

*104*  
*104*  
DEVANIR RIBEIRO  
PT

*104*  
CLAUDIO MARQUES  
PPS



13C3AAD124

Caixa: 91

Lote: 79  
PL Nº 3065/2004

110

PLENÁRIO - RECEBIDO  
Em 18/03/04 às 19:00  
Nome [Assinatura]  
3051



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 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

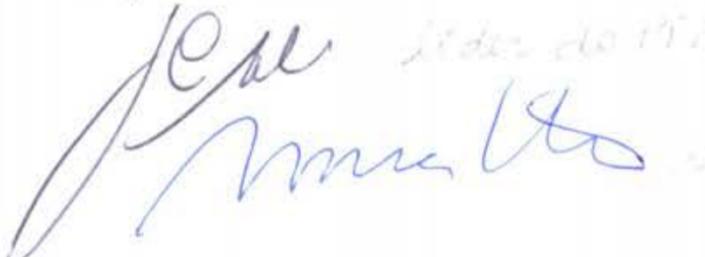
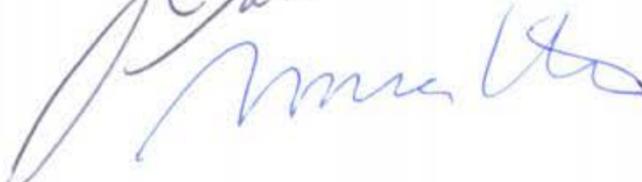
O Projeto prevê, no § 3º do art. 31A, a possibilidade de o incorporador constituir garantia real sobre o empreendimento, ressalvando, entretanto, que só é possível gravar os bens do patrimônio de afetação para garantia específica de operação de crédito cujo produto seja integralmente destinado à realização 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 § 3º, 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



6E917FE233

Lote: 79 Caixa: 91  
PL N° 3065/2004  
111

PLENÁRIO - RECEBIDO  
em 18/03/04 às 15:00  
Nome 4305  
Ponto \_\_\_\_\_

17/03/04

6  
184



CÂMARA DOS DEPUTADOS

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 *março* de 2004

*Moreira Franco*  
MOREIRA FRANCO  
Deputado Federal

*PM*  
*Moreira Franco*



3AF5A2F843

Lote: 79  
Caixa: 91  
PL N° 3065/2004  
112

PLENARIO - RECEBIDO  
Em 18/03/04 15:00  
Nome [Signature]  
Ponto [Signature]



## CÂMARA DOS DEPUTADOS

### 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.”

### 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.



6AB20E8C29



CÂMARA DOS DEPUTADOS

(Cont emenda 18)

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*  
MOREIRA FRANCO  
Deputado Federal

*JCM.*  
*Moreira Franco*



6AB20E8C29

Caixa: 91

Lote: 79  
PL N° 3065/2004  
114

PLENÁRIO - RECEBIDO  
18/03/04 14:00  
Uma  
Ponto 3054



CÂMARA DOS DEPUTADOS

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

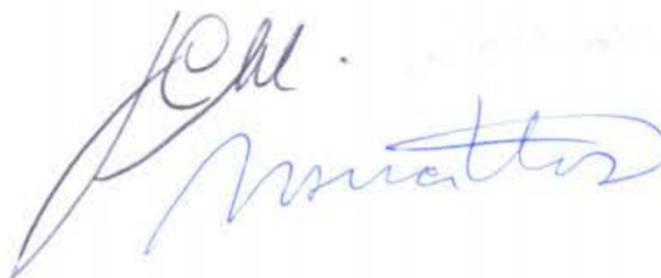
A emenda visa ajustar as regras da alienação fiduciária dos bens imóveis à regulamentação estabelecida pelo Código Civil para os bens móveis, pela qual se cria a possibilidade de liquidação da dívida mediante dação em pagamento.

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





BFF8B0E413

Lote: 79 Caixa: 91

PL Nº 3065/2004

115

ARIO - RECEBIM	
16	103.104 às 15:00
Nome	<i>[Handwritten Signature]</i>
Conto	3054



CÂMARA DOS DEPUTADOS

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 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



5A08D63A32



CÂMARA DOS DEPUTADOS

(*Port. emenda 20*)

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*  
MOREIRA FRANCO  
Deputado Federal

*Roberto*  
*Moreira Franco*



5A08D63A32

Lote: 79

Caixa: 91

PL N° 3065/2004

117

PLENÁRIO - RECEBIDO  
Em 13/10/04 às 15:00h  
Nome [assinatura]  
Ponto 15051



CÂMARA DOS DEPUTADOS

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.

JUSTIFICAÇÃO

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.



DA1AA8DA43



CÂMARA DOS DEPUTADOS

*(Cont. emenda 1)*

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*  
MOREIRA FRANCO  
Deputado Federal

*J. C. M.*  
*M. M. M.*



DA1AA8DA43

Lote: 79 Caixa: 91

PL N° 3065/2004

119

PLENA J - F. 100  
Em 18.03.04: 15:00  
Nome *[Signature]*  
Ponto 305/



CÂMARA DOS DEPUTADOS

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 cinquenta 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.



67D6AE7E35



(*emenda 11*)

### 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*  
MOREIRA FRANCO  
Deputado Federal

*Pres. - ...*  
*Moreira Franco*



67D6AE7E35

Caixa: 91

Lote: 79

PL N° 3065/2004

121

PLENÁRIO - RECEBIDO  
Em 18.03.04 às 15:00  
Nome J.  
Ponto JOS



CÂMARA DOS DEPUTADOS

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 frequência 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.



F352A8FE09

(Cont. emenda 73)



CÂMARA DOS DEPUTADOS

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*  
MOREIRA FRANCO  
Deputado Federal

*PLW. Disc. do PL*  
*Moreira Franco*



F352A8FE09

Lote: 79  
Caixa: 91  
PL N° 3065/2004  
123

LENARIO - REC  
Em 18/03/04 às 19h  
Nome F  
Ponto 305 J



CÂMARA DOS DEPUTADOS

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 específico 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.



3A6F563910



CÂMARA DOS DEPUTADOS

(Projeto de Lei nº 24)

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*  
MOREIRA FRANCO  
Deputado Federal

*Chel...*  
*Mueller*



3A6F563910

Lote: 79

Caixa: 91

PL N° 3065/2004

125

PLENARIO - RECEBIM  
Em R\$ 103.104,00 de 19.00  
Nome CF  
Ponto 3054



CÂMARA DOS DEPUTADOS

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 condomínio, mas é absolutamente desarrazoado para o Regimento Interno.

Com efeito, a Convenção é documento fundamental do Condomínio, 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



725C317005



CÂMARA DOS DEPUTADOS

*Projeto emenda 45*

exercício 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*  
MOREIRA FRANCO  
Deputado Federal

*J. Celso -*  
*Moreira Franco*



725C317005

Caixa: 91

Lote: 79

PL N° 3065/2004

127

Lote: 79 - Caixa: 91	
PL N°	3065/2004
Nome	[Handwritten Signature]
Ponto	305



CÂMARA DOS DEPUTADOS

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 26**

Art. 21. 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, 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 condomínio 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



23C6E28D05



CÂMARA DOS DEPUTADOS

(*Projeto emenda 46*)

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*  
MOREIRA FRANCO  
Deputado Federal

*Plu. ...*  
*Arquiteto ...*



23C6E28D05

Caixa: 91

Lote: 79  
PL N° 3065/2004

129

PLENÁRIO - RECEBIDO	
Em	18.05.04 às 15.00
Nome	[assinatura]
Ponto	3051



CÂMARA DOS DEPUTADOS

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 adjecto 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.



48FA808A05



CÂMARA DOS DEPUTADOS

*(Pont. emenda 27)*

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*  
MOREIRA FRANCO  
Deputado Federal

*J. C. M. ...*  
*Assessor ...*



48FA808A05

Lote: 79 Caixa: 91  
PL N° 3065/2004  
131

FEBRARIO - RECEBIM  
Em R 103.104 às 1500  
Nome [assinatura]  
Ponto 3051



CÂMARA DOS DEPUTADOS

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 irrevogável, 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.



DCF773C500

(Cent. emenda 28)



CÂMARA DOS DEPUTADOS

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*  
MOREIRA FRANCO  
Deputado Federal

*João ...*  
*Assessor*



Lote: 79 Caixa: 91  
PL N° 3065/2004  
133

10 - RLC 500  
13 03 104 às 1500  
Cti  
onto 3054



CÂMARA DOS DEPUTADOS

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 derogou 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.



D2F194D029



CÂMARA DOS DEPUTADOS

(Out. 194D029)

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 derogado o inciso 5º do art. 129 da Lei nº 6.015/73.



D2F194D029

*(Cont. emenda 191)*



CÂMARA DOS DEPUTADOS

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*  
MOREIRA FRANCO  
Deputado Federal

*Antonio Carlos*  
*André Luiz*



D2F194D029

Lote: 79 Caixa: 91

PL N° 3065/2004

136

PI ENFÁRIO - RECEBIDO	
em	18 03/04. 1500
Nome	+
Ponto	5057



**PROJETO DE LEI N. 3065/04**  
(Do Poder Executivo)

EMENDA MODIFICATIVA  
(Do Sr. José Múcio Monteiro)

**Nº 30**

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.

**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 §§ 1º e 3º);

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 BENEFÍCIO 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 N° 3065/2004

138

18 03 04 15 00  
P. 2  
15051



**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. ....

§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 título, no registro de títulos e documentos do domicílio do devedor, e conterà, 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.

.....  
§7º Aplica-se à alienação fiduciária em garantia o disposto nos artigos 1.421, 1.425, 1.426 e 1.436 da Lei n. 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 n. 10.406, de 2002 — Código Civil.

§10º 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 n. 9503, de 23/09/1997.”



(Aut. emenda 31)

### 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 §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.

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 §1º do art. 66 com o artigo 1.361, do Código Civil, englobando, também, a redação apresentada, no projeto, para o §1º-A, o que nada mais é do que repetição, com pequenas alterações, do constante no §1º do art. 66, com a redação dada pelo Decreto-lei 911/69.

Mantém-se, na conformidade do projeto, a redação dos §§ 7º e 9º do artigo 66, mas sugere-se nova redação ao §10 para adequá-lo à Lei Civil vigente.

Sala das Sessões, 17 de março de 2004.

Deputado **José Múcio Monteiro** – PTB/PE

Líder do PTB

Lote: 79 Caixa: 91  
PL N° 3065/2004  
140

Em 18 03 04 1500  
Non  
Perf 305



PROJETO DE LEI Nº 3.065, DE 2004

Emenda **Nº 32**  
(Do Deputado Inocêncio Oliveira)

No art. 56 do projeto, revogado o texto que constituiria § 2º do art. 2º do Decreto-Lei nº 911/69, dê-se nova redação ao § 1º do art. 3º do mesmo diploma legal:

Art. 56.....

“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 a baixa do gravame, após o que será expedido novo certificado d registro de propriedade em nome do credor, ou de terceiro por ele indicado, livre do ônus da alienação.

JUSTIFICATIVA

A Constituição Cidadã de 1988, em seu art. 5º, inciso XXXII, alçou ao nível de direito e garantia constitucional a defesa do consumidor, determinando, ao Poderes do Estado, a promoção da defesa do Consumidor.

Ainda quando da defesa da ordem econômica, é princípio constitucional que a valorização do trabalho e dá livre iniciativa devem observar os ditames da justiça social, assegurando existência digna a todos, o que não poderia afastar, como reza a Carta Magna de 1988, a obediência aos princípios maiores da defesa do consumidor (art. 170, inciso V).

Assim, pena de acarretar frontal inconstitucionalidade, não se pode expurgar do Decreto-Lei nº 911, de 1º de outubro de 1969, a redação vigente do seu art. 2º, § 2º, eis, ao aplicar, simplesmente, o adágio “dies interpelat pro homine”, retira do consumidor sua última possibilidade de defesa que é, justamente, a de ser notificado para ver-se constituído em mora.

\*F69E0C5740\*

EG00ENC5740



(*Art emenda 32*)

Ora, ao admitir-se a alteração contida no projeto, haveria a possibilidade de, por meros equívocos contábeis, primeiro ver-se o consumidor destituído de seu bem para, somente após, poder arguir indenização na esfera judicial. Mas, aí, o mal maior da perda do bem já estaria consumada.

A constituição em mora é fator fundamental à defesa do consumidor e inconstitucional sua retirada do mundo jurídico.

Por outro lado, o agravante da alienação fiduciária, conforme rege o Código Civil, constitui-se com seu registro e, assim, antes da expedição de qualquer documento relativo à propriedade plena, deverá, previamente, ser providenciada a baixa do gravame junto ao serviço de registro onde se encontrar constituído aquele, por óbvio, de modo a que não haja conflito entre o documento de propriedade e o sistema registral.

Sala das Sessões,

*Inocencio Oliveira*  
Deputado INOCÊNCIO OLIVEIRA

*Deputado*

*Trame*

\*F69E0C5740\*

EG0E0C5740

Lote: 79  
Caixa: 91  
PL Nº 3065/2004  
142

PLENÁRIO - RECEBIDO  
Em 16/03/04 às 15:15hs  
Nome \_\_\_\_\_  
Ponto 3290



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 sistematicamente 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.

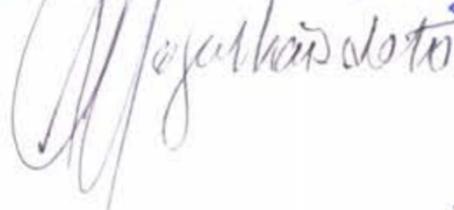
Assim, é impossível juridicamente que, ao mesmo tempo, um bem integre o patrimônio de determinada pessoa, que o afeta para determinado fim, e, ao mesmo tempo, seja considerado não pertencente ao patrimônio daquele incorporador, na hipótese de o empreendimento não ter êxito.

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





\*EA28813E43\*

EA 28813E43

Lote: 79 Caixa: 91

PL N° 3065/2004

143

RECEBIDO  
Em 16/03/04 às 18:15  
Nome: *[Signature]*  
Ponto: 3290



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.”

JUSTIFICATIVA

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

\*26F5396654\*

76EE706664

Lote: 79 Caixa: 91  
PL N° 3065/2004  
144

PLENÁRIO - RECURSOS  
Em 16/03/04 às 18:45  
Nome: \_\_\_\_\_  
Posto: 3290



PROJETO DE LEI Nº 3.065, DE 2004

Emenda **Nº 35**  
(Do Deputado Inocêncio Oliveira)

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 outras 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

\*51D7044601\*

E4D7044601



CÂMARA DOS DEPUTADOS

(art. emenda 35)

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

\*51D7044601\*

E4D7044601

PLENARIO - RECEBIDO  
Em 16 / 03 / 04 às 18:15.  
Assinatura: *P*  
Pauta: 3290



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, § 1º, 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,

*Inocêncio Oliveira*  
Deputado INOCÊNCIO OLIVEIRA

*Mozambano Neto*  
*Ataúbe*

\*C4C5E54017\*

CACEEEA017

PLENÁRIO - RECEBIDO  
Em 16/03/04 às 18:15  
P 3290



PROJETO DE LEI Nº 3.065, DE 2004

Emenda **Nº 37**  
(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

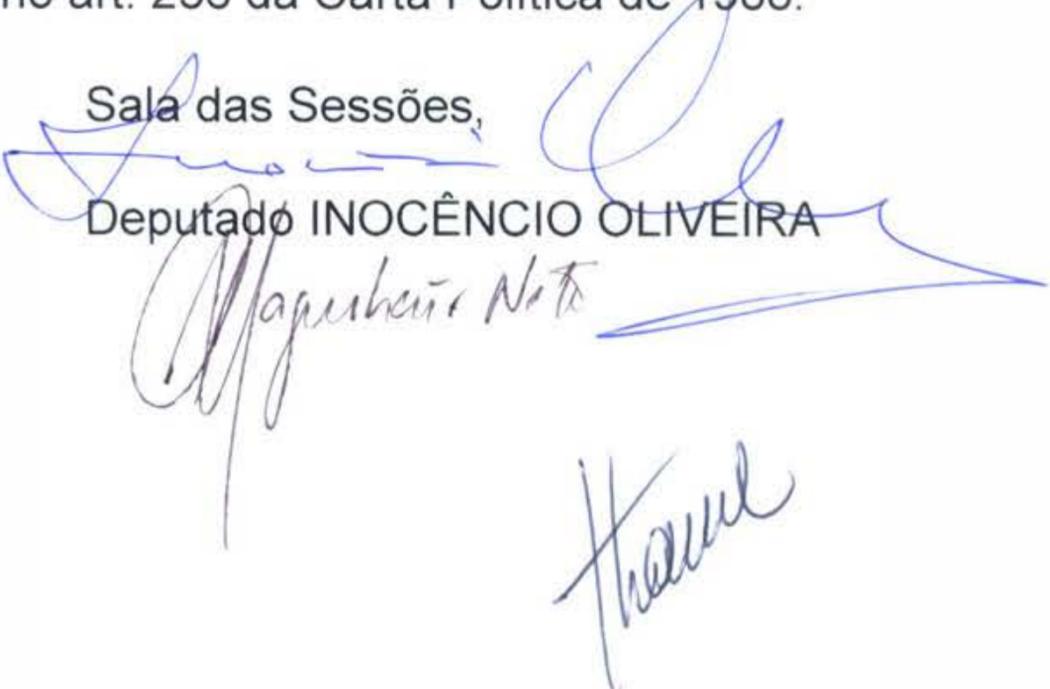
Esta emenda está sistematicamente ligada às que modificam os arts. 12, § 2º; 18, §§ 4º e 7º e 22, caput e § 2º do projeto, apresentadas separadamente por exigência regimental.

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, § 1º, 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

*Magalhães Neto*

*Hand*

\*AA12FD9319\*

AA12FD9319

Lote: 79

PL N° 3065/2004

Caixa: 91

148

SECRETARIA DE ESTADO DE ECONOMIA - RESERVADO  
16/03/04 18:15  
3290



PROJETO DE LEI Nº 3.065, DE 2004

Emenda nº  
(Do Deputado Inocêncio Oliveira)

Nº 38

Dê-se nova redação ao caput e ao § 2º do art. 22 do projeto:

Art. 22. A cessão do crédito representado por CCI poderá ser feita por instrumento público ou particular.

§ 2º. A cessão de crédito garantido por direito real, quando representado por CCI emitida sob a forma escritural, deverá ser averbada à matrícula do imóvel no registro de imóveis competente, a fim de operar efeitos perante terceiros, e, se for garantida por direito pessoal, deverá ser registrada no registro de Títulos e Documentos, para o mesmo fim.

JUSTIFICATIVA

Esta emenda está sistematicamente ligada às que modificam os arts. 12, § 2º; 18, §§ 4º e 7º e 42 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, § 1º, 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

*[Assinaturas manuscritas em azul]*

\*8ED5211536\*

9E9E211E26

Lote: 79 Caixa: 91  
PL N° 3065/2004  
149

RECEBIDO - RECEBIDO  
10/03/04 - 18:15  
R 3290



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.

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, § 1º, 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.

\*571C3FE730\*

E71C3EE730



CÂMARA DOS DEPUTADOS

(Cont. emenda 39)

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,

*Inocência Oliveira*  
Deputado INOCÊNCIO OLIVEIRA

*Apresenta Nota*

*trame*

\*571C3FE730\*

E71C3EE730

Lote: 79  
Caixa: 91  
PL N° 3065/2004  
151

RECEBIDO  
16 03 04 18:15  
F 3290



CÂMARA DOS DEPUTADOS

EMENDA Nº 40  
PROJETO DE LEI 3.065/04

Acrescente-se a seguinte expressão final ao § 4º ao art. 45:

Art. 45. ....

§ 4º ....., nos termos da legislação específica sobre protesto de títulos e outros documentos de dívida

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.

Sala das Sessões, em 17 / 03 / 04

Dep. Imoldo Leite  
Leonardo Alcântara  
Deputado LEO ALCÂNTARA

Alfaro PTB - líder

Marinho  
(líder do PSDB)

Deputado  
(líder do PL)

Deputado PPS



B7781A0602

17/03/09  
←  
17h



EMENDA Nº 41  
PROJETO DE LEI Nº 3.065/04

O art. 49 passa a ter esta nova redação:

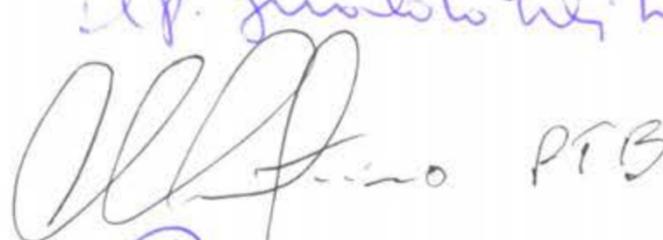
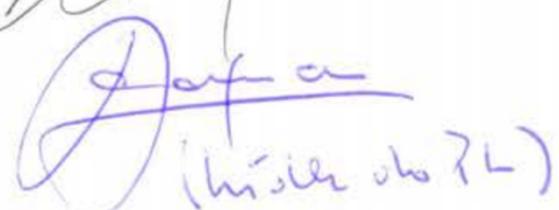
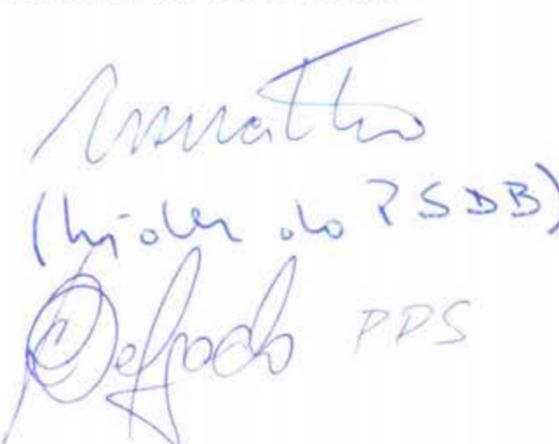
Art. 49. No caso do não pagamento tempestivo, pelo devedor, dos tributos e das taxas condominiais incidentes sobre o imóvel objeto do crédito imobiliário respectivo, bem como das parcelas mensais incontroversas de encargos estabelecidos no respectivo contrato e de quaisquer outros encargos que a lei 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 suspenso 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

  
 Deputado LEO ALCÂNTARA  
 PTB  
 (insider do PL)  
 (insider do PDS) PDS



D431484839

Lote: 79 Caixa: 91

PL N° 3065/2004

153

17/03/09

  
17h



**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 N.º 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

**\*0B35407855\***

Lote: 79  
PL N° 3065/2004  
Caixa: 91  
154

PLENÁRIO - RECORRIDO  
14 03 09 14 L  
5592



**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

\*5523EE38\*



CÂMARA DOS DEPUTADOS

*Cont. emenda no 43)*

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.

*Mattos*

**Deputado Custódio Mattos**  
Líder do PSDB

*Albuquerque*

\*5523EE38\*

Lote: 79 Caixa: 91

PL N° 3065/2004

156

PLENARIO - DESERIDO  
17 03 06 17  
553 A



CONGRESSO NACIONAL

APRESENTAÇÃO DE EMENDAS

*Cent. emenda 844*

*EMENDA 844*

DATA  
16/03/2004

PROPOSIÇÃO  
PL nº 3.065/2004

AUTOR  
Deputado Augusto Nardes

Nº DO PRONTUÁRIO

TIPO  
 1 - SUPRESSIVA    2 - SUBSTITUTIVA    3 - MODIFICATIVA    4 - ADITIVA    5 - SUBSTITUTIVA GLOBAL

ARTIGO

PARÁGRAFO

INCISO

ALÍNEA

PÁGINA  
1 / 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, fará 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.



A7B1D0EB16

PARLAMENTAR  
*Augusto Nardes*  
ASSINATURA

Lote: 79 Caixa: 91  
PL Nº 3065/2004  
157

PLENÁRIO - RECEBIDO  
Em 17/03/04 às 18:16  
Lote  
Ponto 3290



EMENDA AO PL Nº 3065/2004

Nº 44

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.”

---

**AFOIO A EMENDA SUPRA, DE AUTORIA DO DEP. AUGUSTO NARDES**

Nome do Deputado:		Gabinete nº	

---

Favor avisar para um dos ramais a seguir quando o apoio estiver assinado: 5936 / 3936 / 1936



**EMENDA AO PL Nº 3065/2004**

Dê-se ao § 2º do art. 5º 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.”

---

**APOIO A EMENDA SUPRA, DE AUTORIA DO DEP. AUGUSTO NARDES**

Nome do Deputado:	<i>JOSE BORBA</i>	Gabinete nº	<i>6/6</i>

---

Favor avisar para um dos ramais a seguir quando o apoio estiver assinado: 5936 / 3936 / 1936



CONGRESSO NACIONAL

APRESENTAÇÃO DE EMENDAS

*cont. emenda nº 45*

*EMENDA 45*

DATA  
16/03/2004

PROPOSIÇÃO  
PL nº 3.065/2004

AUTOR  
Deputado Augusto Nardes

Nº DO PRONTUÁRIO

TIPO  
 1 - SUPRESSIVA     2 - SUBSTITUTIVA     3 - MODIFICATIVA     4 - ADITIVA     5 - SUBSTITUTIVA GLOBAL

ARTIGO

PARÁGRAFO

INCISO

ALÍNEA

PÁGINA  
1 / 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 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.”

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.



32522FFE42

PARLAMENTAR  
*[Handwritten Signature]*  
ASSINATURA

Lote: 79 Caixa: 91

PL N° 3065/2004

160

PLENÁRIO - RECEBIDO  
Em 17/03/04 às 18:15  
Assinatura: P 3290  
Ponto: \_\_\_\_\_



EMENDA AO PL Nº 3065/2004

Nº 45

Dê-se ao art. 10 do Projeto de Lei nº 3065/2004 a seguinte redação:

“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.”

---

**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 apoio estiver assinado: 5936 / 3936 / 1936



CÂMARA DOS DEPUTADOS

(Cont. Emenda 45)

**EMENDA AO PL Nº 3065/2004**

Dê-se ao art. 10 do Projeto Lei nº 3065/2004 a seguinte redação:

"O disposto no art. 76 da Lei Provisória nº 2.158, de 24 de agosto de 2001, não se aplica ao patrimônio afetado 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."

**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 apoio estiver assinado: 5936 / 3936 / 1936



CÂMARA DOS DEPUTADOS

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  
(do Senhor MAX ROSENMANN)

**Nº 46**

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 dívida decorrente de financiamento obtido no âmbito do SFH, no todo ou em parte, inclusive para pagar prestações dos financiamentos.

Sucedem 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



D99B78E319



CÂMARA DOS DEPUTADOS

Emenda 46

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 do Deputado Max Rosenmann

NOME	PARTIDO	GAB	ASSINATURA
Leonora	PP	828	
JOSÉ BORBA.	PMDB.	616	



Lote: 79 Caixa: 91  
PL N° 3065/2004  
164

PLENÁRIO - RECEBIDO  
Em 17/03/04 às 18:15hs  
Nome \_\_\_\_\_  
Ponto 3290



Projeto de Lei 3.065/04, 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.

(Apensado ao PL 2.109, de 1999)

Autor : Poder Executivo

EMENDA MODIFICATIVA

Nº 47

Dê-se ao art. 4º do Projeto a redação abaixo:

“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- .....
- II.- .....
- III.- .....
- IV.- .....
- §1º .....

§ 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 ultimo dia útil do primeiro mês do ano calendário.

§ 4º .....

JUSTIFICAÇÃO

A modificação na redação do art. 4º do projeto de lei pretende, além de implementar os necessários aperfeiçoamentos aos mecanismos de tributação ali propostos, tornar a opção pelo REGIME ESPECIAL TRIBUTÁRIO DO PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO um atrativo, e não um desestímulo, ao incorporador imobiliário, ação esta que confere maior segurança ao adquirente de imóveis na planta e/ou em construção, contribuindo para a governança corporativa tão almejada pelo setor imobiliário.

A redação que sugerimos para o caput desse art. 4º 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 de que essa receita efetivamente se realizará, pois sua efetividade pode depender, por exemplo, de um financiamento imobiliário que está sendo pretendido junto a uma instituição financeira ou de eventos peculiares inerentes à atividade. Desde a edição do Decreto-lei 1.598/77, é facultado ao incorporador imobiliário reconhecer sua receita com base no princípio da certeza das receitas recebidas.

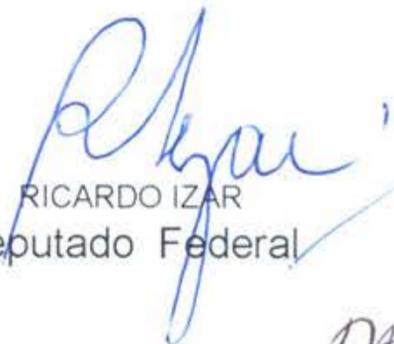
Já a redação proposta pelo projeto para os §§ 2º e 3º do art. 4º trouxe um tratamento diferenciado para o setor, causando uma distorção que deve ser corrigida. Prevalecendo essa redação, seria imposta aos incorporadores uma alíquota mínima de imposto de renda, recolhida sobre o faturamento, sem a possibilidade de compensação na contabilidade da empresa dos impostos eventualmente pagos em excesso. Ou seja, haveria o pagamento de imposto de renda até na hipótese de prejuízo da empresa.

A proposta do Poder Executivo contraria ainda 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, uma vez que o setor financeiro, para financiá-lo, exigirá a opção pelo REGIME ESPECIAL TRIBUTÁRIO DO PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO,

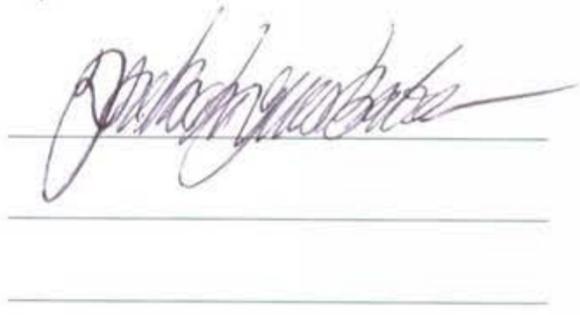
Desta forma, além da alteração do parágrafo segundo, propomos nova redação ao parágrafo terceiro, ficando clara a possibilidade do incorporador optar, seja pela compensação dos tributos pagos, seja pela tributação definitiva na forma prevista no caput.

Tal alteração, além de significar um mecanismo de incentivo à adoção do patrimônio de afetação pelos incorporadores, concomitantemente ao Regime Especial de Tributação – alternativa que assegura aos adquirentes de unidades a não solidariedade com as obrigações tributárias do incorporador –, atende também à Receita Federal que, em caso de falência da incorporadora, considera suficiente e definitivo o recolhimento de impostos federais com base na alíquota de sete por cento sobre as receitas oriundas do patrimônio afetado.

Sala das Sessões, em 17 de março de 2004.

  
RICARDO IZAR  
Deputado Federal







74B9D49237



CÂMARA DOS DEPUTADOS

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. 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.”

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



4A6BB9A328



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 do Deputado Max Rosenmann**

NOME	PARTIDO	GAB	ASSINATURA
JOSE BORBA	PMDB	616	<i>[Assinatura]</i>
Jose Mucio Moreira	PTB	458	<i>[Assinatura]</i>



4A6BB9A328

17 03 61 126  
SSS



CÂMARA DOS DEPUTADOS

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 ~~12004~~ /2004  
(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 adjecto 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 princípio de vedação do enriquecimento sem causa.

Nesse sentido, a Lei nº 9.514/97 contempla critério específico 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



241B120646



CÂMARA DOS DEPUTADOS

Post. emenda 491

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 do Deputado Max Rosenmann

NOME	PARTIDO	GAB	ASSINATURA
JOSE BORBA	PMDB.	616	
JOSE MUCIO MORTENSO	PTB	458	



241B120646

Lote: 79 Caixa: 91

PL N° 3065/2004

170

17 03 04 12  
5590



CÂMARA DOS DEPUTADOS

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 dívida 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.

Veza 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





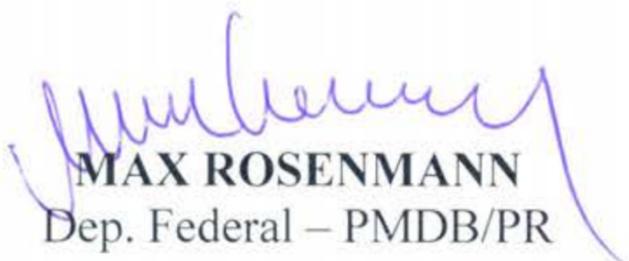
CÂMARA DOS DEPUTADOS

(*Pen. emenda 50*)

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



4DBF55D552



CÂMARA DOS DEPUTADOS

(Cent. emenda 90)

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 do Deputado Max Rosenmann

NOME	PARTIDO	GAB	ASSINATURA
JOSÉ BORBA	PMDB	616	
Jose Márcio Mendes	PTB	458	



4DBF55D552

Lote: 79  
PL N° 3065/2004  
Caixa: 91  
173

17 03.01.12  
~~559~~



Emenda **Nº 51**

Dê-se ao caput e ao § 2º do art. 22 do projeto esta nova redação:

Art. 22. A cessão do crédito representado por CCI poderá ser feita por instrumento público ou particular.

.....

§ 2º A cessão do crédito garantido por direito real, quando reapresentado por CCI emitida sob a forma escritural, deverá ser averbada na matrícula do imóvel no registro de imóveis competente, a fim de operar efeitos perante terceiros, e, se for garantida por direito pessoal, deverá ser registrada no registro de títulos e documentos, para o mesmo fim.”

JUSTIFICAÇÃO

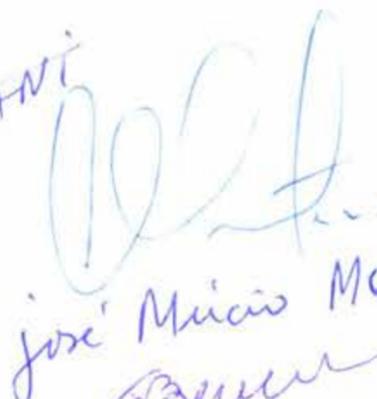
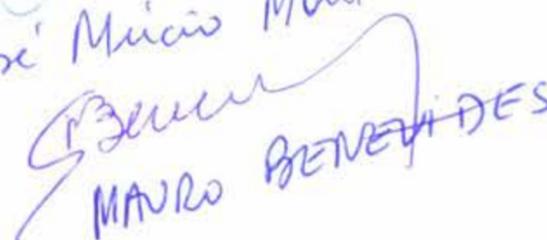
Segundo os arts. 286 e seguintes do Código Civil vigente, a cessão de créditos é ineficaz perante terceiros se não observar os requisitos dos arts. 654, § 1º, e 221, segunda parte, da Lei Civil.

Não se pode permitir a cessão de direitos, lastreados em direitos reais ou pessoais, sem garantir um sistema de publicidade permanente, que só a instituição dos registros pode assegurar à sociedade, pois esta é uma das suas finalidades e razão de ser de sua existência.

Sala das Sessões, em 17/03/04

Deputado ALEX CANZIANI

  
ALEX CANZIANI

  
José Múcio Monteiro  
  
MAURO BENEVIDES



Lote: 79 Caixa: 91

PL N° 3065/2004

174

PL 3065/2004  
17 03 04 15:07  
P 3290



CÂMARA DOS DEPUTADOS

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

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 Martins*  
*MAURO BENEVIDES*



18A7EB0426

Lote: 79

Caixa: 91

PL N° 3065/2004

175

PLENARIA - REPT 100  
17 03 04 15:07  
3290



## 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:

*“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. 3º, 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



*Proj. de Emenda 93*

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. 1º 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

*Qualquer Positivo  
PL - PB*

Lote: 79 Caixa: 91

PL N° 3065/2004

178

PLENÁRIO - RECEBIDO  
Em 17/03/04 às 15:28  
Nome \_\_\_\_\_  
Ponto 43290



CÂMARA DOS DEPUTADOS

**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 omissivo, 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.

§ 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.



90919F04



## CÂMARA DOS DEPUTADOS

§ 7º 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.

§ 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.

§ 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.



90919F04

(*Aut emenda 54*)



**CÂMARA DOS DEPUTADOS**

§ 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, 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.

**JUSTIFICATIVA**

A presente emenda tem a finalidade de adaptar algumas regras do registro imobiliário à finalidade do presente projeto de lei.



90919F04



**CÂMARA DOS DEPUTADOS**

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 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 fôlio 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 em uma folha única, consistente na matrícula, em que se exige uma descrição precisa do imóvel.

(Pont. emenda 54)



(Com. T. emenda 54)



## CÂMARA DOS DEPUTADOS

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.

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.



90919F04



## CÂMARA DOS DEPUTADOS

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, § 1º, 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 georeferenciadas 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 nº 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 consequência lógica, assim, bastaria ao



90919F04



CÂMARA DOS DEPUTADOS

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 descrição 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.



90919F04



**CÂMARA DOS DEPUTADOS**

Há que ser enfoçado 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. Independente 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

*Feu Rosa*  
Deputado **Feu Rosa** PP/ES

*luc*  
*NEILSON MARANGZELLI*  
*MAURO BENEVIDES*



90919F04

Caixa: 91

Lote: 79

PL N° 3065/2004

186

Em 17 03 04 17:02  
Nome \_\_\_\_\_  
Ponto 3290



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 MARAUZZELLI

MAURO BENEVIDES



Caixa: 91

Lote: 79  
PL N° 3065/2004  
187

PLENÁRIO - RECEBIDO  
Em 17/03/04 às 17:02  
Nome \_\_\_\_\_  
Ponto 13290



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.”

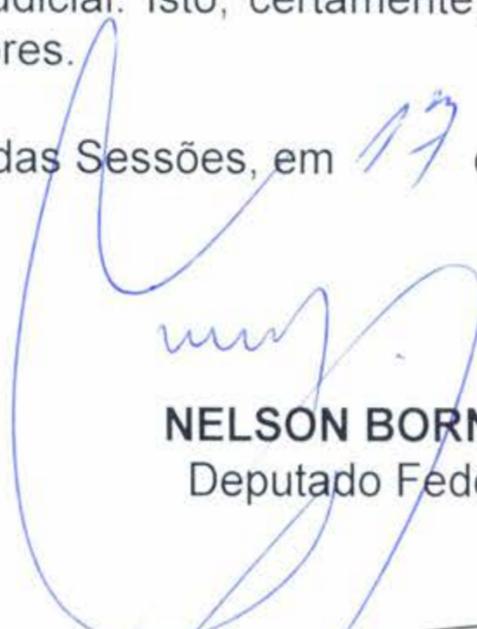
**JUSTIFICATIVA**

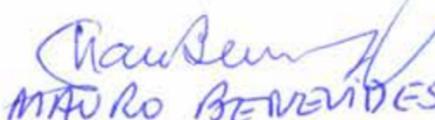
Esta emenda suprime a parte final do artigo, assim redigida no texto do projeto: “ dispensado o protesto para garantir o direito de cobrança contra endossantes, seus avalistas e terceiros garantidores.”

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 BENVENIDES

  
NELSON MARAUZELLI



Caixa: 91

Lote: 79

PL N° 3065/2004

188

PLENÁRIO - RECEBIDO  
Em 17/03/04 às 17:02  
Nome \_\_\_\_\_  
Ponto \_\_\_\_\_



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 conterà, 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.



C696067836



(Cont. emenda 57)

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.

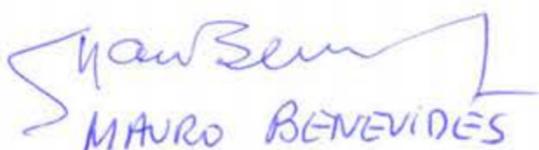
Portanto, impõe-se a apresentação da nova redação constante dessa emenda.

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 MARAUZELLI

  
MAURO BENEVIDES



C696067836

Lote: 79 Caixa: 91

PL N° 3065/2004

190

PLENARIO - RECEBIDO  
Em 17/03/04 às 17:02  
Nome \_\_\_\_\_  
Ponto 3290



CÂMARA DOS DEPUTADOS

EMENDA

Nº 58

PROJETO DE LEI Nº  
3065/2004

USO EXCLUSIVO DA COMISSÃO

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% (cinquenta 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, 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 que estes serviços tenham um valor adequado, condizente com a situação em que se encontram os adquirentes..

17/03/04

DATA

ASSINATURA PARLAMENTAR



79AD4AFA05

*Handwritten signatures and initials in blue ink, including 'PFL' and 'P/03'.*



( Art. emenda 43 )

**CÂMARA DOS DEPUTADOS  
EMENDA AO PROJETO DE LEI Nº 3.065/04**

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% (cinquenta por cento) sobre o valor fixado no Regimento de Custas de cada Estado."

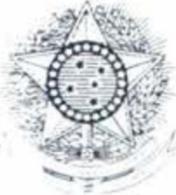
JUSTIFICATIVA

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 lava. 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.

Gab.	Deputado	Assinatura	
402	Joel Militão		PTB
717	Pedro Cordeiro		PP
529	Elizum Moura		PP
424	Francisco Appio		PP
573	Christo Helondo		PSDB
916	Yelson Meurer		PP
236	Carlos Junga		PTB
840	Erivaldo Ribeiro		PP
410	Francisco Garcia		PP
429	Soraiva Felipe		PMDB
536	Antonio J. Araujo		PP
328	Milton Monti		PL
327	Cobo Julio		PSC
446	Elizmar, Maximo		PRONA
946	Nilson Moquizzelli		PTB
810	Pompeo Mattos		PDT
515	Paulo Baltazar		PSB

(Pont. emenda 98)



CÂMARA DOS DEPUTADOS  
EMENDA AO PROJETO DE LEI Nº 3.065/04

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% (cinquenta 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, 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.

Gab.	Deputado	Assinatura	
382	Idelton Araujo		PTB
905	Geraldo Rizerde		PSB
708	Antonio Coimbra		PSDB
901	Morcondes Godelha		
817	Junior Betão		RFS
	Asdrubal Bentes		-
932	Silas Brasileiro		PMDB
482	Jair Bolsonaro		PP
305	João Bengtson		PTB
430	Genesio Patriota		PSB
541	Walter		PSB
750	Vadaw Gomes		PP
811	Marcelo Castro		PMDB
504	Jovani Azeites		PTB
242	Julio Semeghini		PSDB
560	Tatico		PTB
536	Genesio Neto		PSDB

(Parágrafo emenda 98)



CÂMARA DOS DEPUTADOS  
EMENDA AO PROJETO DE LEI Nº 3.065/04

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% (cinquenta por cento) sobre o valor fixado no Regimento de Custas de cada Estado."

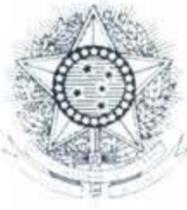
JUSTIFICATIVA

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, 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.

Gab.	Deputado	Assinatura	
601	Evon Roziolim		
917	Carlos Nader		PP2
240	Leandro Moura		PMDB
254	Leopoldo Ticeski		PP
644	Ulmar Recena		PP2
220	Luis Carlos Hauly		PSDB
727	Paulo Roberto		PSDB
452	Nelson Troad		PTB
945	Luis Antonio Flury		PTB
711	Marcos Souza		
424	Antonio Vaqueiro		PT
629	Wagner Lago		
705	Milton Lardes		PTB
	Luiz Fernando		PMDB
258	João Pizzolatti		PTB
510	Eduardo Cunha		PMDB
814	Pedro Fernando		PTB

(Conteúdo da 98)



CÂMARA DOS DEPUTADOS  
EMENDA AO PROJETO DE LEI Nº 3.065/04

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% (cinquenta 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, 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.

Gab.	Deputado	Assinatura	
412	Ricardo Barros		PP
712	Mussa Deme		PPC
	Ailton Pereda		
304	Francisco Rodrigues		PPC
440	João Caldas		PL
804	Nelson Pruença		PSB
948	Iris Simões		PTB
577	Roster Frankenberg		PTB
250	Homem Guelinos		PTB
212	Mário Heringer		PAT
505	Helmildo Ribeiro		PSDB
835	Derival Faria		PP
906	Ronivan Santiago		PP
309	Dorci Colli		PTB
603	Jir		PSDB
739	Carlos Mota		PL
946	Medeiros		PL



CÂMARA DOS DEPUTADOS  
EMENDA AO PROJETO DE LEI Nº 3.065/04

(Cont emenda 98)

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% (cinquenta 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, 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.

Gab.	Deputado	Assinatura	
217	Flumens Rodrigues		PL
217	Monato		PDT
527	Nilson Pinto		
333	Jaime Martins		PR2
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		315 PSDB
925	Osvaldo Buzi		PMDB
472	Carlos Willison		PSC
648	Nilton Baion		PP
366	DM TA		DTB
304	Fernando Diniz		PP
535	Edson Duarte		PV
385	Antônio Carlos Bifi		PT10 9

(Cont. emenda 58)



CÂMARA DOS DEPUTADOS  
EMENDA AO PROJETO DE LEI Nº 3.065/04

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% (cinquenta 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, 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.

Gab.	Deputado	Assinatura	
454	Dr. Evandro Farias		PSB
556	Odaia Cunha		PT
815	Jonival Lucas Jr.		PTB
228	Leon Schimmer		PMDB
221	Domiciano Cabral		PMDB
643	B Sa -		PSB
832	Orlando Sales		PF2
941	Jurandir Boia		PSB
731	Amibal Gomes		PMDB
428	Assis Miguel		PT
648	Paes Londrini		PTB
738	Seniriano Alves		PDT
540	Eduardo Barbosa		PSDB
722	Bosco Costa		PSDB
644	Paulo Jose Garcia		PL

(Pen. T. emenda 58)



CÂMARA DOS DEPUTADOS  
EMENDA AO PROJETO DE LEI Nº 3.065/04

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% (cinquenta 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, 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.

Gab.	Deputado	Assinatura
729	Ribamar Alves	PSB
266	Ze Geraldo	PT
736	Borbosa Neto	PSB
344	Rubinielli	PT/SP
211	João Magalhães	PMDB/MG
583	Takayama	PMDB/PR
478	Leoni Michellato	PMDB/PR
842	Alex Lenziom	PSD B
235	Bonifacio Andradá	PSD B
933	João Paulo Gomes	PC

Lote: 79 Caixa: 91

PL N° 3065/2004

198

RECEBIDO RECEBIDO  
1803 04 1430  
F.O.  
3065



EMENDA

Nº 59

PROJETO DE LEI Nº  
3065/2004

USO EXCLUSIVO DA COMISSÃO

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.....

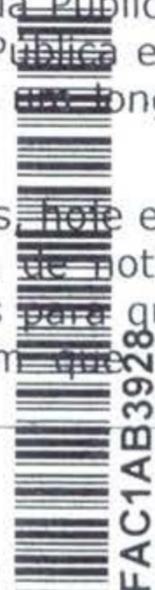
Art. 38 Os contratos de compra e venda com financiamento e alienação fiduciária, de mútuo com alienação fiduciária, de arrendamento mercantil, de cessão de crédito com garantia real, bem assim, quaisquer outros atos e contratos resultantes da aplicação desta Lei, mesmo aqueles constitutivos ou translativos de direitos reais sobre imóveis, serão celebrados por escritura pública, sendo os respectivos emolumentos cobrados à base de 50% (cinquenta 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.

*Paulo Bauer*  
*P 503*





CÂMARA DOS DEPUTADOS

(Cont. emenda 591)

17/03/04 DATA	ASSINATURA PARLAMENTAR
------------------	------------------------

*José*  
*Luiz*  
*PSDB*



FAC1AB3928



(Pen. emenda 59)

**CÂMARA DOS DEPUTADOS  
EMENDA AO PROJETO DE LEI Nº 3.065/04**

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% (cinquenta 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.

Gab.	Deputado	Assinatura	
402	Jose Militão		PTB
717	Pedro Correa		PP
520	Eliziu Moura		PP
424	Francisco Assis		PP
575	Miguel Holanda		PSDB
916	Nelson Meurer		PP
410	Francisco Garcia		PP
829	Soraiva Felipe		PMDB
536	Antonio J. Araujo		PP
328	Milton Monte		PL
327	Cobo Julio		PSC
446	Elizmar Nascimento		PRONA
946	Nelson Marquelli		PTB
810	Pompeu Mattos		PDT
515	Paulo Baltazar		PSB
23	Carlos Dunga		PTB

(Cont. emenda 59)



CÂMARA DOS DEPUTADOS  
EMENDA AO PROJETO DE LEI Nº 3.065/04

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% (cinquenta 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.

Gab.	Deputado	Assinatura
382	Felício Araújo	[Assinatura] PP
905	Geraldo Rezende	[Assinatura] PPS
708	Antonio Lombardi	[Assinatura] PSDB
214	Marcondes Goulha	[Assinatura] PTB
817	Junior Botão	[Assinatura] PPS
	Adribal Bastos	
932	Silas Brasileiro	[Assinatura] PMDB
482	Jair Bolsonaro	[Assinatura] PP
305	José Bengtson	[Assinatura] PTB
430	Gonzaga Patriota	[Assinatura] PSB
541	[Assinatura]	[Assinatura] PSC
750	Vadão Gomes	[Assinatura] PP
317	Joniel Almeida	[Assinatura] PSDB
811	Marcelo Castro	[Assinatura] PMDB
504	Jovair Fronte	[Assinatura] PTB
242	Julio Semseguine	[Assinatura] PSDB



CÂMARA DOS DEPUTADOS  
EMENDA AO PROJETO DE LEI Nº 3.065/04

(Cont. emenda 991)

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% (cinquenta 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.

Gab.	Deputado	Assinatura	
560	Taticó		PTB
536	Genzaga Neto		PSDB
602	Evon Rozelino de Gerardo		PP
917	Carlos Nader		PP2
240	Confúcio Moura		PMDB
254	Leodegari Ticoscki		PP
644	Vilmar Pereira		PP2
220	Luís Carlos Hauly		PSDB
727	Paulo Rebaioschi		PSDB
452	Nilson Trindade		PTB
945	Luís Antonio Fleury		PTB
711	Ygor de Souza		PP
426	Antonio Negueira		PT
629	Wagner Lacerda		PP
705	Milton Landis		PTB



CÂMARA DOS DEPUTADOS  
EMENDA AO PROJETO DE LEI Nº 3.065/04

*Cent. emenda 59*

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% (cinquenta 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.

Gab.	Deputado	Assinatura
258	Joaquim Pizzolati	<i>[Signature]</i>
510	Eduardo Cunha	<i>[Signature]</i>
814	Pedro Fernando	<i>[Signature]</i>
412	Ricardo Barros	<i>[Signature]</i>
712	Mussa Deme	<i>[Signature]</i>
	Antônio Pereira	<i>[Signature]</i>
304	Francisco Rodrigues	<i>[Signature]</i>
440	Joaquim Caldas	<i>[Signature]</i>
804	Nelson Proença	<i>[Signature]</i>
948	Iris Simões	<i>[Signature]</i>
577	Peeter Franckembegun	<i>[Signature]</i>
250	Romão Queiroz	<i>[Signature]</i>
212	Ubirajara Herimago	<i>[Signature]</i>
505	Helmildo Ribeiro	<i>[Signature]</i>
835	Derval Faria	<i>[Signature]</i>
906	Renison Santiago	<i>[Signature]</i>

(Cent. emenda 59)



CÂMARA DOS DEPUTADOS  
EMENDA AO PROJETO DE LEI Nº 3.065/04

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% (cinquenta 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.

Gab.	Deputado	Assinatura
309	Doice Gallo	[Assinatura] PFL
603	[Assinatura]	[Assinatura] PSDB
739	Carlos Neto	[Assinatura]
946	[Assinatura]	[Assinatura] P2
226	Philemon Rodrigues	[Assinatura]
217	Monato	[Assinatura]
527	Wilson Pinto	[Assinatura] PSDB
333	Jaime Martins	[Assinatura] PFL
208	Robertie Jefferson	[Assinatura] PTB
841	Mauro Lopes	[Assinatura] PMDB
406	Pedro Chaves	[Assinatura] PMDB
914	Leonardo Mattos	[Assinatura] PV
538	Salvador Zimbaldi	[Assinatura] PSDB
925	Oswaldo Buech	[Assinatura] PMDB
346	Paulo Feijo	[Assinatura] PSDB
315	João Campos	[Assinatura] 315

(Quest. emenda 59)



CÂMARA DOS DEPUTADOS  
EMENDA AO PROJETO DE LEI Nº 3.065/04

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% (cinquenta 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.

Gab.	Deputado	Assinatura
47	Carlos Willian	
618	Nilton Baionato	
366	Zenita	
307	Fernando Diniz	
535	Edson Duarte	
385	Antonio Carlos Bifi	
454	Dr. Evilasio Forion	
556	Odair Cunha	
815	Jenival Lucas Jr.	
221	Domiciano Cabral	
643	B. Sa	
832	Leonelando Sales	
	Enio Tatilo	
944	Jurandir Boia	
731	Anibal Gomes	



CÂMARA DOS DEPUTADOS  
EMENDA AO PROJETO DE LEI Nº 3.065/04

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% (cinquenta 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.

Gab.	Deputado	Assinatura	
428	Azsis Miguel		PT
648	Paes Londrini		PTB
738	Seneriano Alves		PDT
540	Eduardo Barbosa		PSDB
722	Bosco Costa		PSDB
228	Cesar Schimer		PMDB
644	Paulo José Gamella		PSB
729	Ribamar Alves		PT
266	Ze Geraldo		PSB
736	Barbosa Neto		PT/SP
344	Rubinielli		PMDB/MG
211	João Magalhães		
235	Bonifácio Andrade		PSDB
933	João Paulo Gomes		PL

(Cont. emenda 59)



# CÂMARA DOS DEPUTADOS EMENDA AO PROJETO DE LEI Nº 3.065/04

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% (cinquenta 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.

Gab.	Deputado	Assinatura
842	Alex Lanziani	 PSD B
583	Takaiomo	 PMOB/PR
478	Mocci Michelato	 PMOB/PR

Lote: 79 Caixa: 91

PL N° 3065/2004

208

PLENÁRIO - RECEBIDO  
13 03 04 1450  
Ass. *[Signature]*  
P. 305



CÂMARA DOS DEPUTADOS

EMENDA

Nº 60

PROJETO DE LEI Nº  
3065/2004

USO EXCLUSIVO DA COMISSÃO

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



BB7EAE1004



CÂMARA DOS DEPUTADOS  
EMENDA AO PROJETO DE LEI Nº 3.065/04

(Cont. emenda 60)

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.

Gab.	Deputado	Assinatura	
402	Jose Militao		DTB
717	Pedro Correia		PP
529	Eliseu Moura		PP
424	Francisco Appio		PP
575	Adriano Bentes		PSDB
247	Julio Seneghini		PSDB
840	Emivaldo Faleiro		PP
536	Antonio Paquin		PP
218	Pastor Amarello		PSC
328	Milton Monte		PL
327	Cabo Julia		PSC
446	Elinao Maximo		PRONA
515	Paulo Baltazar		PSB
926	Nelson Marqueselli		PSB
810	Pompeo de Mattos		PDT
236	Carlos Dunga		PTB
382	Sliden Fradigo		PP
905	Gerardo Resende		PPS
708	Antonio Coimbra		PSDB
802	Anselmo		PT
244	Marcondes Gado		PTB
410	Adriano Bentes		PMDB



CÂMARA DOS DEPUTADOS  
EMENDA AO PROJETO DE LEI Nº 3.065/04

(Cont. emenda 60)

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.

Gab.	Deputado	Assinatura	
528	Celcilda Pinheiro		PF2
482	Paulo Bonomo		PTB
305	Sebastião Penafort		PTB
541	Valdir		PSC
430	Gonzaga Patriota		PSB
738	Severino Alves		PDT
317	Daniel Almeida		PC do B
504	Leopoldo Azevedo		PTB
852	Luiza Feres		PSC
934	Leomardo Azevedo		PP
560	Erático		PTB
636	Gonzaga Motta		PSDB
602	Irton Raziolin		PP
917	Carlos Neder		PF2
240	Genivaldo Moura		PMDB
254	Aluísio de Souza		PP
823	Lequinha Marinho		PSC
644	Almar Rocha		PF4
220	Luiz Carlos Fialho		PSDB

(Cont. emenda 60)



CÂMARA DOS DEPUTADOS  
EMENDA AO PROJETO DE LEI Nº 3.065/04

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.

Gab.	Deputado	Assinatura	
727	Paulo Kobayashi		PSDB
452	Nelson Trad		PMDB
945	Plínio Antônio Fleury		PTB
711	Cordeas Sousa		PMDB
426	Antônio Nequicia		PT
705	Flinton Cardoso		PTB
681	Wagner Paço		PP
230	José Carlos Gilas		PTB
406	Pedro Chaves		PMDB
510	Eduardo Cunha		PMDB
814	Pedro Severides		PTB
412	Ricardo Barros		PP
916	Nelson Meurer		PP
712	Aluiza Diness		PFL
672	Ailton Roveda		PMDB
309	Francisco Rodrigues		PFL
440	João Baldas		PL
809	Nelson Froença		PPS
817	Junior Betão		PPS
250	Romelu Queiroz		PTB
212	Agripino Ferraz		PDT
505	Felício Alves		PSDB

(Cont. emenda 601)



CÂMARA DOS DEPUTADOS  
EMENDA AO PROJETO DE LEI Nº 3.065/04

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.

Gab.	Deputado	Assinatura	
835	Deval Laro		PMDB
906	Renivan Santiago		PP
308	Darci Galvão		PP
603	Vicq		PSDB
739	Carlos Motta		PL
226	Philemon Rodrigues		PTB
217	Osarato		PDT
527	Milson Pinho		PSDB
333	Luiz Martins		PL
344	Rubemelli		PT
208	Roberto Jefferson		PTB
936	Augusto Mendes		PP
914	Leonardo Mattos		PV
538	Salvador Fumbaldi		PTB
535	Edson Duarte		PV
315	João Campos		PSDB
925	Carvalho Badur		PMDB
472	Carlos Gilman		PC
618	Milton Barão		PP
366	FON TÁ		PP
307	Fernando Diniz		PMDB
919	Amélio Fontes		PMDB
383	Antônio Carlos Biff		PT
454	Dr. Evilasio		PSB



CÂMARA DOS DEPUTADOS  
EMENDA AO PROJETO DE LEI Nº 3.065/04

(Cont. emenda da 60)

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.

Gab.	Deputado	Assinatura	
556	Adair Cunha		PT
815	Genival L. Jr		PTB
832	Erivaldo Sales		PP
821	Justino Fruct		PMDB
941	Gerardo Berra		PSB
731	Amílcar Gomes		PMDB
932	Silas Brasileiro		PMDB
428	Assis Miguel		PT
546	Eduardo Barbosa		PSDB
258	João Rizzolatti		PP
722	Breno Costa		PSDB
228	Cesar Shimel		PMDB
641	Paulo Coura		PL
729	Polymar Frez		PSB
346	Paulo Feijó		PSDB
946	Maurício		PL
211	João Magalhães		PMDB
911	Genio Catão		PDT
583	Paulo Kobayashi		PMDB
235	Benedito Andrade		PSDB
933	João Paulo		PL
842	Alceu Gusmano		PTB





CÂMARA DOS DEPUTADOS

EMENDA

Nº 61

PROJETO DE LEI Nº  
3065/2004

USO EXCLUSIVO DA COMISSÃO

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



740841A006



CÂMARA DOS DEPUTADOS

EMENDA AO PROJETO DE LEI Nº 3.065/04

Suprime integralmente o § 2º do art 22.

(cont. emenda no 61)

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).

Gab.	Deputado	Assinatura	
402	José Militão		PTB
717	Pedro Loureia		PP
529	Eliseu Moura		PP
424	Françisco Aguiar		PP
575	Asdrubal Bentes		PSDB
242	Julio Seneghini		PSDB
840	Emivaldo Kiblico		PP
536	Antonio Joaquim		PP
218	Pastor Anaido		PSC
328	Matheus Monte		PL
327	Cláudio Julio		327 PSC
446	Edmundo Máximo		PROMA
518	Paulo Baltazar		PSB
0			
920	Nelson Marqueselli		PTB
810	Rampeo de Mattos		PDT
236	Carlos Dunga		PTB
382	Idem Araujo		PP
205	Geraldo Rezende		PPS
708	Antônio Coimbra		PSDB
802	Anselmo		PT
254	Carcondes Gadella		PTB
410	Asdrubal Bentes		PROMA
528	Leocita Pinheiro		PTL
482	Jair Belonero		PTB

Cond. emenda nº 61



CÂMARA DOS DEPUTADOS

EMENDA AO PROJETO DE LEI Nº 3.065/04

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).

Gab.	Deputado	Assinatura	
305	José Bengston		PTB
541	Waldemar		PSB
430	Amazaga Patricia		PSB
738	Severino Alves		PDT
317	Daniel Almeida		PCdoB
504	Leovir Araújo		PTB
852	Luiza Ferraz		PSB
934	Leonardo Cella		PP
560	Flávio		PTB
636	Amazaga Petta		PSDB
601	João Razielin		PP
917	Carlos Nader		PFL
240	Confúcio Moura		PMDB
254	Aldegarde Sá		PP
823	Lequinha Marinho		PSB
644	Alma Kocher		PPL
220	Luiz Carlos Fauty		PSDB
727	Paulo Kelayadi		PSDB
452	Nelson Cabral		PMDB
545	Luiz Antonio Louro		PTB
711	Roberto Sousa		PMDB
426	Antônio Reguano		PT
230	José Carlos Gomes		PTB
629	Wagner Lago		PP
705	Flávia Cardias		PTB

Cond. emenda no. 61



CÂMARA DOS DEPUTADOS

EMENDA AO PROJETO DE LEI Nº 3.065/04

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).

Gab.	Deputado	Assinatura	
4106	Pedro Chaves		PMDB
510	Guilherme Cunha		PMDB
844	Pedro Fernando		PTB
412	Ricardo Barro		PP
916	Nelson Mures		PP
712	Aurora Demess		PF L
672	Artur Roveda		PMDB
304	Francisco Rodrigues		PF L
440	João Caldas		PL
804	Nelson Branca		PPS
817	Junior Betão		PPS
250	Romeu Queiroz		PTB
212	Marcelo Moraes		PDT
503	Flávio Furtado		PSDB
835	Dirwa		PMDB
906	Romerson Santiago		PP
309	Dagoy Filho		PSDB
603	Vitor		PSDB
739	Carlos Netto		PL
226	Philimon Rodrigues		PTB
217	Manatê		PDT
527	Nelson Pinto		PSDB
333	George Martins		PL
344	Kubnelle		PT

(cont. emenda no 61)



CÂMARA DOS DEPUTADOS

EMENDA AO PROJETO DE LEI Nº 3.065/04

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).

Gab.	Deputado	Assinatura	
208	Roberto Jefferson		PTB
936	Augusto Nardes		PP
914	Alexandre Mattos		PTB
538	Schneider Zimbaldi		PTB
533	Edson Duarte		PSDB
313	João Campos		PSDB
923	Osvaldo Buarque		PMDB
472	Carlos Wilson		PSC
619	Milton Baiano		PP
366	ZONTA		PP
307	Jenando Dux		PP
919	Imy Fontes		PMDB
383	Antônio C. Biffe		PT
556	Adriano Cunha		PT
434	Dr. Evilaio		PSB
815	Luiz Carlos de Azevedo		PTB
832	Conrado Sales		PT-L
821	Justino F. de Azevedo		PMDB
941	Brandir Boia		PSB
731	Amílcar Gomes		PMDB
930	Silas Brasileiro		PMDB
428	Ázises Miguel		PT
238	João Rizzolatti		PP



CÂMARA DOS DEPUTADOS

EMENDA AO PROJETO DE LEI Nº 3.065/04

Suprime integralmente o § 2º do art 22.

(cont. emenda no 61)

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).

Gab.	Deputado	Assinatura	
546	Eduardo Barbosa		PSB
722	Rosco Costa		PSB
228	Leopoldo Simões		PMDB
641	Paulo Gouveia		PL
729	Rubens Alves		PSB
346	Paulo Seijo		PSDB
946	Medeiros		PSL
211	João Magalhães		PMDB
911	Enio Galvão		PDT
933	João Paulo		PL
842	Alex Lanziani		PTB
478	Alcides Michellato		PMDB
583	Paulo Kobayashi		PMDB
235	Bonifácio Andrada		PSDB



CÂMARA DOS DEPUTADOS

EMENDA

Nº 62

PROJETO DE LEI Nº  
3065/2004

USO EXCLUSIVO DA COMISSÃO

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



204146CA54

(cont. emenda no 62)



CÂMARA DOS DEPUTADOS  
EMENDA AO PROJETO DE LEI Nº 3.065/04

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.

Gab.	Deputado	assinatura	
402	Jose Militari		PTB
717	Roberto Correia		PP
529	Abseu Moura		PP
424	Francisco Appio		PP
575	Armando Galanda		PSDB
242	Julio Seneghini		PSDB
840	Emivaldo Ribes		PP
536	Antônio Paquim		PP
218	Foster Amarelles		PSC
328	Milton Monte		Pd
327	Caio Julio		327 PSC
446	Edimar Mascena		PRONA
515	Fausto Baltazar		PSB
920	Nelson Marqueseli		PTB
810	Tompeo de Mattos		PDT
236	Carlos Dunga		PTB
382	Eden Amaro		PP
905	Geraldo Rezende		PPS
708	Antônio Coimbra		PSDB
802	Anselmo		PT
214	Marcondes Gadelha		PTB

Cont. emenda n. 62



CÂMARA DOS DEPUTADOS  
EMENDA AO PROJETO DE LEI Nº 3.065/04

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.

Gab.	Deputado	assinatura	
640	Stela Laura		PSDB
410	Sadrulak Bente		PMDB
528	Cláudia Pinheiro		PFL
482	Jair Bolsonaro		PTB
305	George Bengston		PTB
541	Aldeus		PSC
430	Amazaga Patrícia		PSB
738	Sérvano Alves		PDT
317	Daniel Almeida		PCdoB
504	Leandro Soares		PTB
852	Lepta Ferreira		PSC
934	Leonardo Ulla		PP
560	Leandro		PTB
636	Amazaga Matia		PSDB
602	Przemyslaw Pasudun		PP
917	Carlos Mendes		PFL
240	Conjuro Mauro		PMDB
254	Luiz Rogério Dicioni		PP
823	Fernando Marinho		PSC
644	Ulmar Rocha		PFL
226	Luiz Carlos Sandy		PSDB

Cont. emenda no 62



CÂMARA DOS DEPUTADOS  
EMENDA AO PROJETO DE LEI Nº 3.065/04

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.

Gab.	Deputado	assinatura	
727	Paulo Kobayashi		PSDB
452	Nelson Barão		PMDB
945	Luiz Antonio Moura		PTB
711	Marcelo Sousa		PMDB
426	Antonio Roqueiro		PT
629	Wagner Lages		PP
705	Milton Fardes		PTB
230	José Carlos Gias		PTB
406	Roberto Chaves		406 PMDB
310	Eduardo Cunha		PMDB
814	Roberto Fernandes		PTB
412	Ricardo Barros		PP
916	Nelson Meurer		PP
712	Murpa Dross		PF2
672	Antônio Favela		PMDB
304	Francisco Rodrigues		PF2
440	João Caldas		PL
804	Nelson Proença		PPS
817	Junior Betão		PPS
250	Romel Guller		PTB

Cont. emenda n. 62



CÂMARA DOS DEPUTADOS  
EMENDA AO PROJETO DE LEI Nº 3.065/04

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.

Gab.	Deputado	assinatura	
212	Flávio Pinheiro		PDT
505	Helmioldo Ribeiro		PSDB
835	Divaldo de Faria		PMDB
956	Emerson Santiago		PP
309	Daraí Coelho		PP
603	Vitor M		PSDB
739	Carlos Motta		PL
226	Philomeno Rodrigues		PTB
217	Manato		PDT
527	Nilson Pinto		PSDB
333	Jaime Martins		PL
344	Rubimelli		PT
208	Roberto Jefferson		PTB
936	Augusto Mendes		PP
914	Leonardo Natta		PV
538	Salvador Trubaldi		PTB
315	João Campos		PSDB
925	Osvaldo Budek		PMDB
472	Anselmo		PSC

(cont. emenda n.º 62)



CÂMARA DOS DEPUTADOS  
EMENDA AO PROJETO DE LEI Nº 3.065/04

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.

Gab.	Deputado	assinatura	
618	Milton Baiano		PP
366	ZONTA		PP
307	Aureano Duriz		PMDB
535	Edson Duarte		PP
99	Imy Poyles		PMDB
385	Antônio Carlos Bilal		PT
556	Odair Cunha		PT
454	Dr. Evilázio		PSB
815	Jonival Loucas Jr		PTB
832	Leidiano Sales		PFL
821	Gustavo Friel		PMDB
941	Guander Boia		PSB
731	Amílcar Gomes		PMDB
932	Silas Brasileiro		PMDB
428	Assis Miguel		PT
540	Eduardo Santana		PSDB
258	João Rizzolatti		PP
722	Roberto Costa		PSDB
228	Alsar Spinner		PMDB
646	Paulo Queiroz		PL
346	Paulo Sáfio		PSDB

(cont. emenda no 62)



CÂMARA DOS DEPUTADOS  
EMENDA AO PROJETO DE LEI Nº 3.065/04

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.

Gab.	Deputado	assinatura	
729	Rubens Alves		PSB
946	Medeiros		PL
211	João Magalhães		PMDB
912	Enio Cato		PTB
583	Paulo Kobayashi		PMDB
235	Benifácio Andrade		PSDB
933	João Paulo		PL
842	Alex Gonziane		PL
478	Moacir Micheltto		PMDB

Lote: 79  
Caixa: 91  
PL N° 3065/2004  
228

PLENÁRIO - RECEBIDO  
Em 18/03/04 às 14:30  
Hora 17:00  
PL N° 3065/04



CÂMARA DOS DEPUTADOS

EMENDA

Nº 63

PROJETO DE LEI Nº  
3065/2004

USO EXCLUSIVO DA COMISSÃO

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



E6B6C7DD35

(cont. emenda nº 63)



CÂMARA DOS DEPUTADOS  
EMENDA AO PROJETO DE LEI Nº 3.065/04

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:

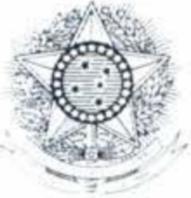
(...)"

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.

Gab.	Deputado	assinatura	
402	José Militari		PTB
717	Pedro Corrêa		PP
529	Eliseu Moura		PP
424	Francisco Sposito		PP
575	Armando Adalberto		PSDB
742	Julio Imeghini		PSDB
840	Ambraldo Ribeiro		PP
536	Silvano Paes		PP
218	Pastor Ambraldo		PSC
328	Vitor Monte		PL
327	Caio Filho		327 PSC
446	Edmar Mascaro		Bruna
515	Paulo Baltazar		PSB
920	Nelson Marquezelli		PDT
810	Romero de Mattos		PTB
236	Carlos Dunga		PTB
382	Gláucio Araujo		PP
205	Armando Rezende		PPS
708	Antonio Coimbra		PSDB
802	Amelino		PT
254	Francisco Gadelha		PTB
640	Paula Sara		PSDB

Carl, manda no (63)



CÂMARA DOS DEPUTADOS  
EMENDA AO PROJETO DE LEI Nº 3.065/04

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.

Gab.	Deputado	assinatura	
410	Acirland Bentes		PMDB
528	Cláudia Lins		PFL
482	Fair Bolsonaro		PTB
305	Jesus Bengston		PTB
541	Valdeir		PSC
711	Lucas Sousa		PSB
430	Genzaga Trueta		PSB
738	Severino dos		PDT
317	Paulo Américo		PC do B
504	Leair Araújo		PTB
852	Luiza Ferraz		PSC
934	Luiz Carlos		PP
560	Estevão		PTB
636	Genzaga Motta		PSDB
603	Adnan Rashedin		PP
917	Carlos Vador		PFL
240	Conjucio Moura		PMDB
254	Leidegard Descomi		PP
823	Lequicia Marinho		PSC
644	Alma Kecher		PFL
220	Luiz Carlos Paiva		PSDB
727	Paulo Kobayashi		PSDB
452	Nelson Costa		PMDB
945	Luiz Antonio Fleury		PTB

(cont. emenda no 63)



CÂMARA DOS DEPUTADOS  
EMENDA AO PROJETO DE LEI Nº 3.065/04

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.

Gab.	Deputado	assinatura	
226	Rhilmaray Rodrigues		PTB
217	Marcos		PDT
527	Rilson Fimbo		PSDB
333	Jairino Martins		PL
344	Rubingelli		PT
208	Roberto Jefferson		PTB
936	Augusto Mendes		PP
914	Leonardo Mattos		PV
538	Schroeder Zumbaldi		PTB
886	ZONTA		PP
313	Leão Campos		315 PSDB
533	Edson Duarte		PV
923	Corvaldo Blich		PMDB
472	Carlos Wilian		PSC
618	Altair Buarão		PP
210	Leandro Teixeira		PMDB
307	Luiz Antonio		PP
919	Ima Fontes		PMDB
383	Antônio C. Bife		PT
556	Adair Cunha		PT
434	Dr. Evilasio		PSB
815	Leandro		PTB
832	Guilherme Sales		PFL
821	Gustavo Inel		PMDB

(Cont. emenda no. 63)



CÂMARA DOS DEPUTADOS  
EMENDA AO PROJETO DE LEI Nº 3.065/04

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.

Gab.	Deputado	assinatura	
426	Antonio Nequeira		PT
739	Carlos Matta		PL
629	Wagner Lacerda		PP
705	Milton Lardios		PTB
230	José Carlos Elias		PTB
406	Pedro Chaves		PMDB
510	Eduardo Cunha		PMDB
814	Pedro Fernandes		PTB
412	Ricardo Barros		PP
916	Helson Meurer		PP
712	Aluísio Dimes		PEL
672	Antônio Rorido		PMDB
304	Francisco Rodrigues		PEL
440	João Saldas		PL
804	Nelson Proença		PPS
817	Junior Betão		PPS
250	Romeu Quiróz		PTB
212	Alvaro Sampaio		PDT
505	Almilde Ribeiro		PSDB
835	Derival		PMDB
906	Romirson Santiago		PP
309	Darcy Felho		PP
603	Vitor		PSDB

(cont. emenda nº 63)



CÂMARA DOS DEPUTADOS  
EMENDA AO PROJETO DE LEI Nº 3.065/04

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.

Gab.	Deputado	assinatura	
941	Jurandir Bera		PSB
738	André Gomes		PMDB
939	Silas Brasileiro		PMDB
428	Assis Miguel		PT
238	Paulo Pizzolatti		PP
546	Eduardo Barbon		PSB
722	Besio Costa		PSB
228	Cesar Sumner		PMDB
641	Paulo Gouveia		PL
729	Ribamar Alves		PSB
346	Paulo Turpo		PSDB
946	Medeiros		PSL
211	João Magalhães		PMDB
911	Emílio Latices		PDT
933	João Paulo		PL
842	Alex Lanziani		PTB
583	Paulo Kobayashi		PMDB
478	Marcos Michalotto		PMDB
335	Benifácio Andrade		PSDB

Lote: 79 Caixa: 91

PL N° 3065/2004

234

PLENÁRIO - RESERVADO  
Em 13.03.04 às 14h30  
305.1



EMENDA

Nº 64

PROJETO DE LEI Nº  
3065/2004

USO EXCLUSIVO DA COMISSÃO

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 se averbada no Registro de Imóveis da situação do imóvel."

JUSTIFICATIVA

É indispensável garantir a segurança e vinculação dos títulos imobiliários que lastreiam as CCI's, 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, estará em consequência, inviabilizada. A emenda proposta corrige a distorção.

17/03/04

DATA

ASSINATURA PARLAMENTAR



79633F1247



CÂMARA DOS DEPUTADOS

EMENDA AO PROJETO DE LEI Nº 3.065/04

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 consequência, inviabilizada. A emenda proposta corrige a distorção.

Gab.	Deputado	Assinatura	
402	Jose Milton		PTB
717	Pedro Correia		PP
529	Gliseu Rocha		PP
424	Francisco Appio		PP
575	Armando Holanda		PSDB
242	Julio Seneghini		PSDB
840	Amvaldo Ribeiro		PP
538	Antônio Joaquim		PP
21	Foster Silveiro		PSB
328	Walter Monte		PL
327	Caio Filho		327 PSB
446	Almar Masano		PRONA
515	Paulo Ballazar		PSB
920	Nelson Marqueselli		PTB
810	Pompeo de Mattos		PDT
236	Carlos Junga		PTB
382	Eden Augusto		PP
905	Orlando Rezende		PPS
708	Antonio Loutraia		PSDB
802	Insilmo		PT
214	Marcondes Gadella		PTB
640	Julia Lira		PSDB

(cont. emenda no 64)



CÂMARA DOS DEPUTADOS

EMENDA AO PROJETO DE LEI Nº 3.065/04

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 consequência, inviabilizada. A emenda proposta corrige a distorção.

Gab.	Deputado	Assinatura	
40	Adriano Bezerra		PMDB
528	Letícia Figueiredo		PR
482	Fair Beltrão		PTB
305	Roberto Diniz		PTB
541	Waldery		PSC
430	Gonzaga Patriota		PSB
738	Severiano Lima		PDT
314	Paulo Américo		PCdoB
504	Leandro Azeiteiro		PTB
852	Luiza Ferraes		PSC
934	Leonardo Lello		PP
560	Coatice		PTB
636	Gonzaga Motta		PSDB
601	Adriano Lima		PP
917	Carlos Nader		PR
240	Genécio Moura		PMDB
254	Aldegnir Escobar		PP
823	Sequência Marinho		PSC
649	Ulmar Rocha		PR
220	Luiz Carlos Pauly		PSDB
727	Paulo Kobayashi		PSDB



CÂMARA DOS DEPUTADOS

EMENDA AO PROJETO DE LEI Nº 3.065/04

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 consequência, inviabilizada. A emenda proposta corrige a distorção.

Gab.	Deputado	Assinatura	
452	Nelson Cerad		PMDB
945	Rui Antonio Moura		PTB
711	Rogério Sousa		PMDB
46	Antonio Teófilo		PT
705	Matton Cardias		PTB
<del>629</del>	<del>Wagner Louço</del>	<del></del>	<del>PP</del>
230	João Carlos Dias		PTB
406	Pedro Chaves		PMDB
56	Eduardo Cunha		PMDB
814	Pedro Siqueira		PTB
412	Ricardo Barros		PP
916	Nelson Moura		PP
712	Luís Gomes		PFL
672	Antonio Pereira		PMDB
309	Francisco Rodrigues		PFL
440	João Cabdas		PL
809	Nelson Bragança		PPS
817	Junior Betão		PPS
750	Romão Guarnes		PTB
212	Flávio Gomes		PDT
505	Flávio Gomes		PSDB



CÂMARA DOS DEPUTADOS

EMENDA AO PROJETO DE LEI Nº 3.065/04

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 consequência, inviabilizada. A emenda proposta corrige a distorção.

Gab.	Deputado	Assinatura	
835	Derivaldo Faria		PMDB
966	Romero Santiago		PP
309	Dirceu Lello		PP
603	Alcides		PSDB
739	Carlos Motta		PL
226	Phelimon Rodrigues		PTB
257	Manato		PDT
527	Nilson Pinho		PSDB
333	Jaime Martins		PL
344	Rubinielli		PT
208	Roberto Jefferson		PTB
936	Augusto Mendes		PP
914	Leonardo Mattos		PV
538	Salvador Emboabe		PTB
533	Edson Duarte		PV
313	José Campos		PSDB
923	Orlando Buch		PMDB
472	Carlos Hallan		PSC
638	Nilton Barro		PP
366	2010 T17		PP
307	Fernando Dias		PP
919	Amr Pontes		PMDB
383	Antonio Carlos Bife		PT

(cont. emenda nº 64)



CÂMARA DOS DEPUTADOS

EMENDA AO PROJETO DE LEI Nº 3.065/04

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 consequência, inviabilizada. A emenda proposta corrige a distorção.

Gab.	Deputado	Assinatura	
454	Dr. Evilasio	<i>[Signature]</i>	PSB
556	Adair Cunha	<i>[Signature]</i>	PT
855	Amivaldo Junior	<i>[Signature]</i>	PTB
832	Arduano Sales	<i>[Signature]</i>	PEL
825	Gustavo Furt	<i>[Signature]</i>	PMDB
944	Guarandir Boia	<i>[Signature]</i>	PSD
731	Anibal Gomes	<i>[Signature]</i>	PMDB
932	Silas Brasler	<i>[Signature]</i>	PMDB
428	Boris Miguel	<i>[Signature]</i>	PTB
546	Eduardo Mendes	<i>[Signature]</i>	PSB
238	João Kizilali	<i>[Signature]</i>	PP
722	Basilio Costa	<i>[Signature]</i>	PTB
228	Osvald Spimer	<i>[Signature]</i>	PMDB
644	Paulo Pereira	<i>[Signature]</i>	PMDB
729	Rafael Alves	<i>[Signature]</i>	PSB
346	Paulo Sérgio	<i>[Signature]</i>	PSDB
946	(Mariano)	<i>[Signature]</i>	PSB
211	João Magalhães	<i>[Signature]</i>	PMDB
911	Enio Catão	<i>[Signature]</i>	PDT
933	João Paulo	<i>[Signature]</i>	PL
235	Bonifácio Andrade	<i>[Signature]</i>	PSDB
842	Alex Langiano	<i>[Signature]</i>	PTB



Lote: 79 Caixa: 91

PL N° 3065/2004

241

PLENÁRIO - PROTOCOLO  
Em 18 03 04 11/30  
Nome *[assinatura]*  
Folha 305/



EMENDA

Nº 65

PROJETO DE LEI Nº  
3065/2004

USO EXCLUSIVO DA COMISSÃO

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 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.”

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 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.

17/03/04

DATA

ASSINATURA PARLAMENTAR



E207508A44

Cart. anexo no. 65)



CÂMARA DOS DEPUTADOS  
EMENDA AO PROJETO DE LEI Nº 3.065/04

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 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."

JUSTIFICATIVA

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.

Gab.	Deputado	Assinatura	
402	Jose Militão		PTB
717	Pedro Correia		PP
529	Eliseu Moura		PP
424	Francisco Assis		PP
575	Asdrubal Bentes		PSDB
242	Julio Seneghini		PSDB
840	Emivaldo Féliz		PP
536	Milene Paquim		PP
258	Foster Amadio		PSC
328	Milton Monte		PL
327	Cabo Julio		PSC
446	Galina Maximo		PRONA
515	Paulo Baltazar		PSB
920	Nelson Marquozelli		PTB
810	Rampelo de Matos		PDT
236	Carlos Dunga		PTB
382	Iden Ayrup		PP
905	Arvaldo Resende		PPS
708	Antonio Coimbra		PSDB
802	Suselmeo		PT

(cont. emenda no 65)



CÂMARA DOS DEPUTADOS  
EMENDA AO PROJETO DE LEI Nº 3.065/04

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 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."

JUSTIFICATIVA

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.

Gab.	Deputado	Assinatura	
214	Camargo Gadilho		PTB
110	André Bentes		PMDB
528	Lucia Pinheiro		PFZ
482	Fair Roberto		PTB
305	Rosely Bengston		PTB
542	Valdeir		PSC
480	Gonzaga Patriota		- PSB
738	Serenano Alves		PDT
317	Daniel Almeida		PCdoB
504	Erwin Freitas		PTB
852	Luiza Ferrera		PSC
934	Demando Vella		PP
560	Leatice		PTB
636	Gonzaga Motta		PSDB
601	Ivon Rizzato		PP
917	Conceição		PFZ
240	Compagno Moura		PMDB
254	Leandro Gomes		PP
823	Lequinho Marinho		PSC
644	Almor Rocha		PFZ
220	Paulo Carlos Pauly		PSDB

Cont. emenda = 65)



CÂMARA DOS DEPUTADOS  
EMENDA AO PROJETO DE LEI Nº 3.065/04

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 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."

JUSTIFICATIVA

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.

Gab.	Deputado	Assinatura	
727	Paulo Kubayashi		PSDB
452	Nelson Chacab		PMDB
945	Luiz Antonio Slavy		PTB
711	Adriano Sousa		PMDB
426	Antonio Nepesina		PT
705	Milton Cardus		PTB
629	Wagner Braga		PP
230	Jose Carlos Elias		PTB
406	Pedro Chaves		PMDB
510	Eduardo Cunha		PMDB
814	Pedro Fernandes		PTB
412	Ricardo Barros		PP
916	Nelson Meurer		PP
712	Aluísio Dembs		PF2
672	Antônio Rorinda		PMDB
304	Francisco Rodrigues		PF2
440	João Caldas		PL
804	Nelson Proença		PPS
817	Junier Bitaro		PPS
250	Romeu Queiroz		PTB
212	Waldo Henrique		PT

(cont. emenda nº 65)



CÂMARA DOS DEPUTADOS  
EMENDA AO PROJETO DE LEI Nº 3.065/04

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 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."

JUSTIFICATIVA

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.

Gab.	Deputado	Assinatura	
505	Helmildo Ribeiro		PSDB
835	Derival de Faria		PMDB
906	Romion Santiago		PP
309	Darci Felles		PP
663	W. L. C.		PSDB
739	Carlos Motta		Pd
226	Philman Rodrigues		PTB
217	Manato		PDT
527	Nilson Pinto		PSDB
333	Jair Martins		Pd
344	Arboreli		PT
208	Roberto Jefferson		PTB
936	Augusto Mendes		PP
914	Leonardo Mattos		PV
538	Salvador Zumbaldi		PTB
315	João Campos		PSDB
307	Flaviana Drey		PMDB
925	Arvaldo Bischof		PMDB
472	Carlos Willian		PSC
618	Hilton Baiano		PP
366	ZONTA		PP

(Cont. emenda no 65)



CÂMARA DOS DEPUTADOS  
EMENDA AO PROJETO DE LEI Nº 3.065/04

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 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."

JUSTIFICATIVA

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.

Gab.	Deputado	Assinatura	
535	Edson Duarte		PV
919	Luiz Fontes		PMDB
385	Antonio Carlos Biffi		PT
556	Odair Cunha		PT
454	Dr. Expedito		PSB
815	Arnivaldo Azevedo Jr		PTB
832	Ameliano Sales		PF
821	Gustavo Frust		PMDB
941	Kurander Bez		PSB
731	Amílcar Gomes		PMDB
932	Silas Brasília		PMDB
428	Assis Miguel		PT
540	Eduardo Barboza		PSDB
258	João Pizzolatto		PP
722	Breno Costa		PSDB
228	Eisay Spiner		PMDB
641	Paulo Gouveia		PL
346	Paulo Sérgio		PSDB
729	Dr. Feliciano Alves		PSB

(Cont. emenda n. 65)



CÂMARA DOS DEPUTADOS  
EMENDA AO PROJETO DE LEI Nº 3.065/04

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 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."

JUSTIFICATIVA

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.

Gab.	Deputado	Assinatura
946	Medeiros	[Signature] PL
211	João Magalhães	[Signature] PMDB
911	Emilio Latices	[Signature] PTB
583	Paulo Roberto	[Signature] PMDB
478	Maacir Michelotto	[Signature] PMDB
235	Bonifácio Andrada	[Signature] PSDB
933	João Paulo	[Signature] PL
842	Alex Lanziani	[Signature] PTB

Caixa: 91

Lote: 79  
PL N° 3065/2004  
248

PLENÁRIO - RECEBIDO  
Em 18 03 2004  
Assinatura: [assinatura]  
Folha 305/



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.

JUSTIFICATIVA

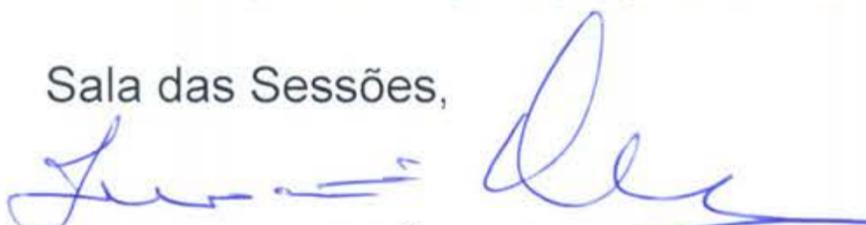
A Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, introduziu no direito brasileiro o documento eletrônico.

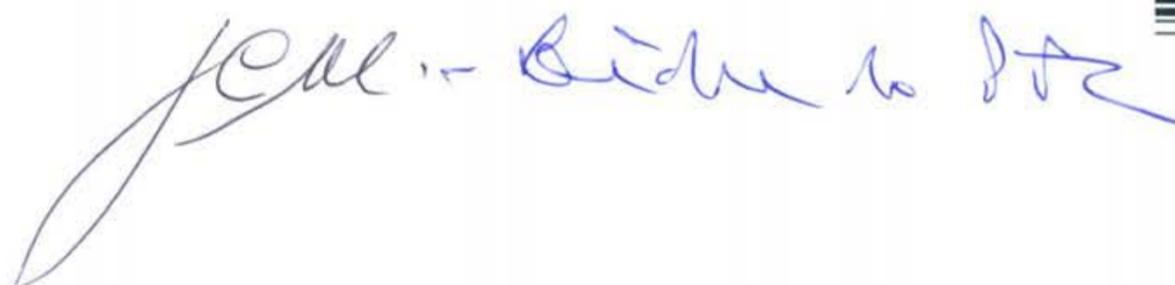
Com efeito, cada vez mais este meio tem sido utilizado nos meios jurídicos.

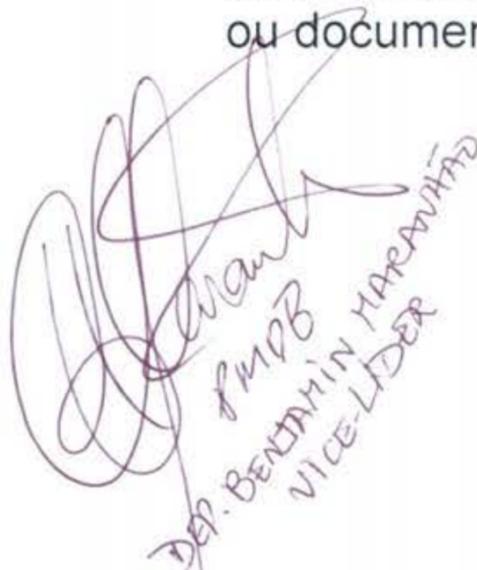
O segmento comercial e financeiro tem sido o maior usuário desses serviços.

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 meio eletrônico desde que sob autorização expressa no referido título ou documento de dívida e passada pelo próprio emitente.

Sala das Sessões,

  
Deputado INOCÊNCIO OLIVEIRA



  
FMPB  
DEP. BENJAMIN MARANHÃO  
VICE-LÍDER



Lote: 79 Caixa: 91

PL N° 3065/2004

249

PLENARIO - RECEBIDO  
Em 18/03/04 às 17:55hs  
Nome *Osório*  
Ponto *3725*



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.  
Reveja, por oportuno, o despacho apostado 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

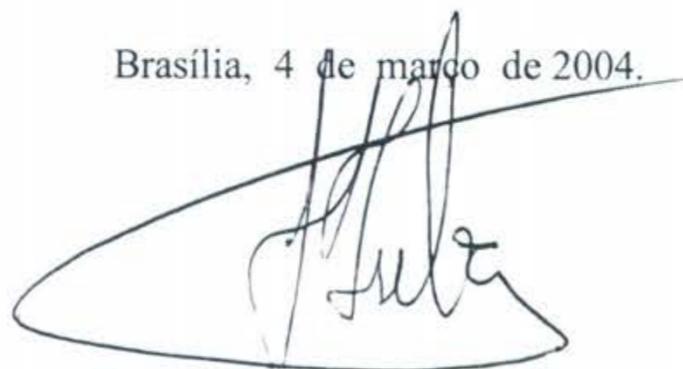
JOÃO PAULO CUNHA  
Presidente

Mensagem nº 96

Senhores Membros do Congresso Nacional,

Nos termos do § 1º art. 64 da Constituição, submeto à elevada deliberação de Vossas Excelências o texto do projeto de lei 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”.

Brasília, 4 de março de 2004.



Aviso nº 207 - C.Civil.

Brasília, 4 de março de 2004.

A Sua Excelência o Senhor  
Deputado GEDDEL VIEIRA LIMA  
Primeiro Secretário da Câmara dos Deputados

Assunto: Projeto de lei.

Senhor Primeiro Secretário,

Encaminho a essa Secretaria Mensagem do Excelentíssimo Senhor Presidente da República relativa ao projeto de lei 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,

  
JOSÉ DIRCEU DE OLIVEIRA E SILVA  
Ministro de Estado Chefe da Casa Civil  
da Presidência da República

**PROJETO DE LEI Nº 3065/04**

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.

**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 irrevogável 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

**CÂMARA DOS DEPUTADOS**  
**27C3A8A7**

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 subsequente 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.

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 conterà:

- 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 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

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 exequendo 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 convenionada.

§ 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 suspenso 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.

§ 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.

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 assembleia 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 imitar 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 assembleia 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, imitar 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 assembleia 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:

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 irrevogáveis 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.

#### **Alterações de leis sobre alienação fiduciária**

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

**CÂMARA DOS DEPUTADOS**  
**27C3A8A7**

“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 nº 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 cinquenta 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 .....

§ 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 individualização 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 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 imitado 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 imitado 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;

“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)

#### **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.

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.

CÂMARA DOS DEPUTADOS  
27C3A8A7

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*

**CÂMARA DOS DEPUTADOS**  
**27C3A8A7**



CÂMARA DOS DEPUTADOS

*Associação  
Missões 199*

Ref. Requerimento do Dep. Inocêncio Oliveira  
Defiro a retirada da Emenda nº 32, ofertada ao PL 3.065/2004.  
Publique-se.

Em *14/04/2004*

JOÃO PAULO CUNHA

Presidente



Documento : 22362 - 1



Senhor Presidente,

Solicito a retirada de tramitação da Emenda nº 032, de  
minha autoria, apresentada ao Projeto de Lei nº 3065/04.

Sala das Sessões, em

07/4/2004

Deputado INOCÊNCIO OLIVEIRA  
(PFL/PE)

\*B52088D456\*

DE 090907155



Senhor Presidente,

Solicito a retirada de tramitação da Emenda nº 032, de  
minha autoria, apresentada ao Projeto de Lei nº 3065/04.

Sala das Sessões, em 07/04/2004

Deputado INOCÊNCIO OLIVEIRA  
(PFL/PE)

\*B52088D456\*

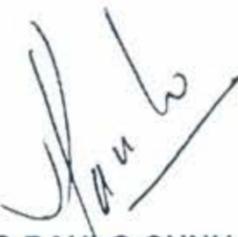
RECORRER



CÂMARA DOS DEPUTADOS

Ativo  
PL 309/99 GP  
PL 309/99  
Cunha

Ref. Requerimento do Dep. Alex Canziani  
Defiro a retirada da Emenda nº 51, ofertada ao PL 3.065/2004.  
Publique-se.  
Em: 26/04/04



JOÃO PAULO CUNHA  
Presidente



Documento : 22557 - 1



CÂMARA DOS DEPUTADOS

Requerimento Nº *755*/2004  
(Do Sr. Deputado Alex Canziani )

Requer a retirada de emenda oferecida ao PL 3065/2004 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.

Senhor Presidente,

Requeiro a Vossa Excelência, nos termos do Art.104 caput, combinado com o Art 114, inciso VII, a retirada da emenda de nº 51 de minha autoria, oferecida ao PL 3.065/2004 , em fase de apreciação no plenário desta casa .

Nestes termos.  
Pede Deferimento.

Sala das Sessões,

  
Deputado Alex Canziani  
PTB/PR

*20/04/04*



3244735232



1773/04

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

\*6BB0900F17\*

6BB0900F17

PL 2109/99



CÂMARA DOS DEPUTADOS

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, publique-se.

Em: 18/05/04

Assinatura manuscrita de João Paulo Cunha, escrita em tinta preta.

JOÃO PAULO CUNHA

Presidente



Documento : 22817 - 1



1822/04

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

DEP. JOSÉ BORBA  
LÍDER PMDB

Deputado RICARDO IZAR



B9BA323958



Projeto de Lei 3.065/04, 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.

(Apensado ao PL 2.109, de 1999)

Autor : Poder Executivo

EMENDA MODIFICATIVA

Nº 02

Dê-se ao art. 9º do Projeto a seguinte redação:

“Art. 9º 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 adquirentes não serão, em nenhuma hipótese, responsabilizados pelos débitos tributários, previdenciários e trabalhistas do patrimônio afetado, respondendo neste caso o patrimônio da incorporadora.”

### JUSTIFICAÇÃO

A segurança do adquirente de unidades imobiliárias através de sua desvinculação com eventuais débitos da incorporadora, em caso de falência desta, é uma das razões do presente projeto de lei apresentado pelo executivo. Portanto, faz-se necessária a alteração da redação do art. 9º, no sentido de tornar clara a não solidariedade do adquirente de unidades imobiliárias com relação aos débitos tributários, previdenciários ou trabalhistas, de responsabilidade do incorporador.



7AEA3BCE20



CÂMARA DOS DEPUTADOS

(nº 28)  
(Emenda)

A proposta de emenda acima vem ainda consolidar a posição do Judiciário no sentido de que o promitente comprador imobiliário, em nenhuma hipótese, pode ser responsabilizado pelos débitos do incorporador imobiliário. A alteração proposta, ao transferir para o patrimônio do incorporador imobiliário a responsabilidade pelos débitos tributários, trabalhistas e previdenciários, evitará que os adquirentes, no caso de quebra da incorporada, tenham que recorrer à justiça, buscando o reconhecimento de seus direitos.

Consideramos a proposta uma medida de justiça, além de constituir-se em disposição que garante tranquilidade ao comprador na aquisição de unidades imobiliárias, o que sem dúvida é mais um estímulo ao desenvolvimento e crescimento do setor.

Sala das Sessões, em 17 de março de 2004.

*R. Zar*  
RICARDO ZAR  
Deputado Federal

PTB  
José Múcio Monteiro  
Pedro Henrique  
PP

*[Signature]*  
*[Signature]*

*[Signature]* José Borker  
PMDB



7AEA3BCE20



Projeto de Lei 3.065/04, 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.

(Apensado ao PL 2.109, de 1999)

Autor : Poder Executivo

EMENDA MODIFICATIVA

Nº 47

Dê-se ao art. 4º do Projeto a redação abaixo:

“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- .....
- II.- .....
- III.- .....
- IV.- .....
- §1º .....

§ 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 ultimo dia útil do primeiro mês do ano calendário.

§ 4º .....

JUSTIFICAÇÃO

A modificação na redação do art. 4º do projeto de lei pretende, além de implementar os necessários aperfeiçoamentos aos mecanismos de tributação ali propostos, tornar a opção pelo REGIME ESPECIAL TRIBUTÁRIO DO PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO um atrativo, e não um desestímulo, ao incorporador imobiliário, ação esta que confere maior segurança ao adquirente de imóveis na planta e/ou em construção, contribuindo para a governança corporativa tão almejada pelo setor imobiliário.

A redação que sugerimos para o caput desse art. 4º pretende evitar o retrocesso que representaria a aprovação do texto originalmente proposto, visto que os



74B9D49237



(Cont. emenda 47) 2

incorporadores imobiliários teriam que pagar, mensalmente, a alíquota de sete por cento sobre a receita mensal recebida, sem a certeza de que essa receita efetivamente se realizará, pois sua efetividade pode depender, por exemplo, de um financiamento imobiliário que está sendo pretendido junto a uma instituição financeira ou de eventos peculiares inerentes à atividade. Desde a edição do Decreto-lei 1.598/77, é facultado ao incorporador imobiliário reconhecer sua receita com base no princípio da certeza das receitas recebidas.

Já a redação proposta pelo projeto para os §§ 2º e 3º do art. 4º trouxe um tratamento diferenciado para o setor, causando uma distorção que deve ser corrigida. Prevalendo essa redação, seria imposta aos 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. Ou seja, haveria o pagamento de imposto de renda até na hipótese de prejuízo da empresa.

A proposta do Poder Executivo contraria ainda 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, uma vez que o setor financeiro, para financiá-lo, exigirá a opção pelo REGIME ESPECIAL TRIBUTÁRIO DO PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO,

Desta forma, além da alteração do parágrafo segundo, propomos nova redação ao parágrafo terceiro, ficando clara a possibilidade do incorporador optar, seja pela compensação dos tributos pagos, seja pela tributação definitiva na forma prevista no caput.

Tal alteração, além de significar um mecanismo de incentivo à adoção do patrimônio de afetação pelos incorporadores, concomitantemente ao Regime Especial de Tributação – alternativa que assegura aos adquirentes de unidades a não solidariedade com as obrigações tributárias do incorporador –, atende também à Receita Federal que, em caso de falência da incorporadora, considera suficiente e definitivo o recolhimento de impostos federais com base na alíquota de sete por cento sobre as receitas oriundas do patrimônio afetado.

Sala das Sessões, em 17 de março de 2004.

*Ricardo Izar*  
RICARDO IZAR  
Deputado Federal

*[Signature]*  
PMDB

*[Signature]*  
PTB  
PP



74B9D49237

PTB = 52  
PP = 53  
PMDB = 78  
} 183

A retinida tem que ter  
92 assinaturas em mãos  
que representem esse número

SGM/P n.º 1023 / 2004

Brasília, 18 de maio de 2004

Senhor Deputado,

Em atenção ao Requerimento 1.822, de 2004, em que Vossa Excelência pede a retirada das Emendas de números 02 e 47 ofertadas ao Projeto de Lei nº 3.065, de 2004, do Poder Executivo, 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*, comunico haver despacho do seguinte teor:

“Defiro a retirada das Emendas 02 e 47, ofertadas ao PL 3.065/2004. Oficie-se ao requerente e, após, publique-se.”

Colho o ensejo para renovar a Vossa Excelência protestos de elevado apreço e distinta consideração.



JOÃO PAULO CUNHA

Presidente

A Sua Excelência o Senhor  
**DEPUTADO RICARDO IZAR**  
Anexo IV, Gabinete 634

NESTA



Documento : 22817 - 2



Câmara dos Deputados

## MSC 209/2004

**Autor:** Poder Executivo

**Data da Apresentação:** 07/05/2004

**Ementa:** Solicita seja cancelada a urgência pedida para o PL 3065/04.

**Forma de  
Apreciação:** .

**Despacho:** Defiro. Publique-se.

**Regime de  
tramitação:** Prioridade

**Em** 07/05/2004

JOÃO PAULO CUNHA  
Presidente

Mensagem nº 209

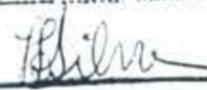
Senhores Membros do Congresso Nacional,

Dirijo-me a Vossas Excelências a fim de solicitar seja considerada sem efeito, e, portanto, cancelada, a urgência pedida com apoio no § 1º do art. 64 da Constituição para o Projeto de Lei nº 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", enviado ao Congresso Nacional com a Mensagem nº 96, de 2004.

Brasília, 6 de maio de 2004.



**URGENTE**

PRIMEIRA-SECRETARIA  
RECEBIDO nesta Secretaria  
Em, 07/05/04 às 09:50 horas  
 3358  
Assinatura Ponto

Aviso nº 468 - C. Civil.

Brasília, 6 de maio de 2004.

A Sua Excelência o Senhor  
Deputado GEDDEL VIEIRA LIMA  
Primeiro Secretário da Câmara dos Deputados

Assunto: Cancelamento de Urgência.

Senhor Primeiro Secretário,

Encaminho a essa Secretaria Mensagem na qual o Excelentíssimo Senhor Presidente da República solicita seja cancelada a urgência pedida para o Projeto de Lei nº 3.065, de 2004.

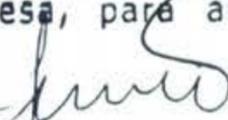
Atenciosamente,

  
JOSÉ DIRCEU DE OLIVEIRA E SILVA  
Ministro de Estado Chefe da Casa Civil  
da Presidência da República

PRIMEIRA-SECRETARIA

Em, 07/05/04

De ordem, ao Senhor Secretário-  
Geral da Mesa, para as devidas  
Providências.

  
IVANI DOS SANTOS  
Chefe de Gabinete



*fe' com urgência*

*(4)*

REQUERIMENTO

*1817/04*

Excelentíssimo Senhor Presidente da Câmara dos Deputados:

Requeremos, nos termos do Art. 155 do Regimento Interno, requeremos urgência para apreciação do Projeto de Lei Nº 3.065/2004, que "Dispõe sobre o patrimônio de afetação de incorporações imobiliárias, Letra de Crédito Imobiliário, Cédula Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Bancário, altera o Decreto-lei nº 911, de 1º de outubro de 1969, as Leis nº 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.

*Wk  
a mat'me  
pr'nt  
m  
urgência  
pelo  
apensada*

Sala das Sessões, em de de 2004.

*[Signature]*  
PSC

*[Signature]*  
PTB

*[Signature]*  
PSL

*[Signature]*

*[Signature]* (Govern)  
*[Signature]* PT

*[Signature]* PSB

*[Signature]* PSB

A favor:  
*[Signature]*

Contra:  
1) *[Signature]*

## Consulta Tramitação das Proposições

Proposição: **PL-3751/2000** Autor: **Jovair Arantes - PSDB /GO** 

Data de Apresentação: 14/11/2000

Apreciação: Proposição Sujeita à Apreciação do Plenário

Regime de tramitação: Urgência art. 155 RICD

Apensado(a) ao(a): **PL-2109/1999** 

Situação: MESA: Arquivada.

**Ementa:** Dispõe sobre o patrimônio de afetação, a destituição e falência do incorporador, o prosseguimento das obras ou a liquidação do patrimônio afetado.

**Indexação:** CRIAÇÃO, PATRIMONIO, AFETAÇÃO, SEPARAÇÃO, BENS, INCORPORADOR, TITULAR, CREDITOS, COMERCIALIZAÇÃO, UNIDADE HABITACIONAL, CRITERIOS, DESTITUIÇÃO, FALENCIA, CONSTRUTOR, DESCUMPRIMENTO, OBRIGAÇÕES, JUIZ, NOTIFICAÇÃO, VOTO, ASSEMBLEIA GERAL, ADQUIRENTE, ELEIÇÃO, COMISSÃO, REPRESENTANTE, CONTINUAÇÃO, CONSTRUÇÃO, DELIBERAÇÃO, DESTINO, PATRIMONIO IMOBILIARIO, SINDICO, CONDOMINIO, RELATORIO, APURAÇÃO DE HAVERES, FALIDO, VENDA, BENS IMOVEIS, LIQUIDAÇÃO, PAGAMENTO, CREDOR HIPOTECARIO, DEVOLUÇÃO, RECURSOS, PROMITENTE COMPRADOR, SALDO DEVEDOR, EXTINÇÃO, CONCLUSÃO, OBRA CIVIL, REVOGAÇÃO, DENUNCIA, INCORPORAÇÃO IMOBILIARIA, ALIENAÇÃO, EXIGENCIA, REGULARIZAÇÃO, DEBITO FISCAL, TRANSFERENCIA, TITULARIDADE, FRAÇÃO IDEAL, PRAZO, EXECUÇÃO, CREDOR, LEILÃO, ATO EXTRAJUDICIAL, RESCISÃO, CONTRATO, PROMESSA DE COMPRA E VENDA, DESNECESSIDADE, SUBSTITUIÇÃO, MEMORIAL, REGISTRO DE IMOVEIS, CONDOMINO, DIREITOS, RESTITUIÇÃO, VALOR, MASSA FALIDA, ALTERAÇÃO, LEI DO CONDOMINIO, EXIGENCIA, CONSTRUTOR, INCORPORADOR, PROPRIETARIO, TERRENO, CRIAÇÃO, PATRIMONIO, AFETAÇÃO, OBRIGATORIEDADE, CITAÇÃO, DOCUMENTO, AJUSTE, ONUS, PESSOAL, REGISTRO MEMORIAL, INCORPORAÇÃO IMOBILIARIA, DISPENSA, CERTIDÃO NEGATIVA, ESCRITURA, AUMENTO, QUORUM, ASSEMBLEIA GERAL, VOTO, CONTRATANTE, ELEIÇÃO, CONDOMINIO, COMISSÃO, REPRESENTANTE, ALTERAÇÃO, LEI DE FALENCIAS, REVOGAÇÃO, ATO, DEVEDOR, ANTERIORIDADE, DECRETAÇÃO, FALENCIA, VENDA, BENS MOVEIS, BENS IMOVEIS, INFERIORIDADE, VALOR VENAL, DESCARACTERIZAÇÃO, DESCONTO, PROMOÇÃO.

**Despacho:**

21/11/2000 - APENSE-SE AO PL. 2109/99.(DESPACHO INICIAL). DCD 22 11 00 PAG 59051 COL01.

**Última Ação:**

8/7/2004 - PLENÁRIO (PLEN) - Declarada prejudicada, em face da aprovação do Substitutivo oferecido pelo Relator da Comissão Especial - SBT 1 => PL 2109/1999. DCD 08 07 04 PAG 31882 COL 01.

Obs.: O andamento da proposição fora desta Casa Legislativa não é tratado pelo sistema, devendo ser consultado nos órgãos respectivos.

Andamento:	
14/11/2000	<b>PLENÁRIO (PLEN)</b> APRESENTAÇÃO E LEITURA DO PROJETO PELO DEP JOVAIR ARANTES.
21/11/2000	<b>Mesa Diretora da Câmara dos Deputados (MESA)</b> APENSE-SE AO PL. 2109/99.(DESPACHO INICIAL).  <b>DCD 22 11 00 PAG 59051 COL01.</b>
1/6/2004	<b>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)</b> Recebimento pela PL210999, apensado ao PL-2109/1999
8/7/2004	<b>PLENÁRIO (PLEN)</b> Declarada prejudicada, em face da aprovação do Substitutivo oferecido pelo Relator da Comissão Especial - SBT 1 => PL. 2109/1999. DCD 08 07 04 PAG 31882 COL 01.
6/2/2007	<b>Mesa Diretora da Câmara dos Deputados (MESA)</b> Apresentação do REQUERIMENTO N.º 52, DE 2007, pelo Deputado(a) Jovair Arantes, que solicita o desarquivamento de proposição. 
12/3/2007	<b>Mesa Diretora da Câmara dos Deputados (MESA)</b> INDEFIRO a solicitação de desarquivamento desta proposição, conforme despacho exarado no REQ-52/2007.

Cadastrar para Acompanhamento

**Nova Pesquisa**