



# CÂMARA DOS DEPUTADOS

APENSADOS

AO PL 2.109/99  
3751/2000 -  
3065/2004

AUTOR:  
(DO SR. JOVAIR ARANTES)

Nº DE ORIGEM:

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

DESPACHO:  
APENSE-SE AO PL 2.109/99.

ENCAMINHAMENTO INICIAL:  
AO ARQUIVO, EM 23/11/00

| REGIME DE TRAMITAÇÃO     |              |
|--------------------------|--------------|
| URGÊNCIA - ART. 155 - RI |              |
| COMISSÃO                 | DATA/ENTRADA |
|                          | / /          |
|                          | / /          |
|                          | / /          |
|                          | / /          |
|                          | / /          |
|                          | / /          |
|                          | / /          |

| PRAZO DE EMENDAS |        |         |
|------------------|--------|---------|
| COMISSÃO         | INÍCIO | TÉRMINO |
|                  | / /    | / /     |
|                  | / /    | / /     |
|                  | / /    | / /     |
|                  | / /    | / /     |
|                  | / /    | / /     |
|                  | / /    | / /     |
|                  | / /    | / /     |

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

PROJETO DE LEI Nº 3.751 DE 2000



## CÂMARA DOS DEPUTADOS

PROJETO DE LEI Nº 3.751, DE 2000  
(DO SR. JOVAIR ARANTES)



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

(APENSE-SE AO PROJETO DE LEI Nº 2.109, DE 1999.)

O Congresso Nacional Decreta:

### CAPÍTULO I

#### Do Patrimônio de Afetação

##### Seção I

##### definição e garantias

##### Patrimônio de afetação

**Art. 1º** - O terreno e as acessões objeto de incorporação imobiliária (Lei 4.591/64), bem como os demais bens e direitos a ela vinculados, inclusive os direitos creditórios oriundos da comercialização das unidades imobiliárias componentes da incorporação manter-se-ão apartados do patrimônio do incorporador e constituirão patrimônio de afetação, destinado à consecução da edificação correspondente e à entrega das unidades imobiliárias aos respectivos adquirentes.





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

**§ 2º** - São credores vinculados a incorporação aqueles portadores de títulos de créditos ou decorrentes de obrigações que inequivocamente tenham sido contraídas em proveito do patrimônio afetado.

**§ 3º** - O patrimônio de afetação é impenhorável mesmo em execução promovida pelos credores vinculados a incorporação, exceto na execução promovida pelo credor hipotecário.

**§ 4º** - Mesmo em caso de destituição ou falência do incorporador, os credores por dívidas e obrigações vinculadas ao empreendimento podem penhorar os direitos de créditos oriundos da comercialização das unidades imobiliárias componentes da incorporação que remanescerem após a conclusão das obras e o pagamento do credor hipotecário, obedecido o disposto no artigo 186 do Código Tributário Nacional; pelo saldo não satisfeito o credor poderá executar o patrimônio geral do incorporador.

**§ 5º** - Os adquirentes de unidades imobiliárias na incorporação imobiliária que compõem o patrimônio afetado não respondem por quaisquer débitos contraídos pelo incorporador, mesmo aqueles devidos aos credores vinculados a incorporação imobiliária, com exceção do credor hipotecário.





**§ 6º** Os bens e direitos integrantes do patrimônio de afetação poderão ser objeto de garantia real, para cumprimento de destinação prevista no *caput* desse artigo;

**§ 7º.** Na hipótese do parágrafo anterior, será obrigatório ao credor hipotecário obter do devedor além da hipoteca do patrimônio de afetação, a caução, cessão plena ou fiduciária de direitos creditórios oriundos da comercialização das unidades imobiliárias componentes da incorporação, aplicando-se o disposto nos artigos 22 e 23 da Lei 4.864/66, no artigo 43, do Decreto-lei 70/66, e ainda, no que couber, os artigos 19 e 20, da Lei 9.514/97.

## CAPITULO II

### Da destituição do Incorporador

#### Seção I

#### Das Obrigações do Incorporador

##### Obrigações do incorporador

**Art. 2º.** Incumbe ao incorporador, pessoa física ou jurídica, mesmo quando contratar a entrega da unidade a prazo e preços certos:

- a) implementar todos os atos necessários à boa administração e à preservação do patrimônio de afetação concernente à incorporação, inclusive mediante adoção de medidas judiciais;





- b) manter os bens e direitos objeto da incorporação separados dos seus e de outras incorporações de que seja titular, sendo que todos os recursos financeiros recebidos pela incorporadora, que tenham como origem à incorporação imobiliária respectiva, deverão ser mantidos em conta corrente separada, com movimentação somente através de cheques nominais;
- c) aplicar os recursos provenientes da incorporação na conformidade do que dispuser o respectivo memorial de incorporação;
- d) apresentar aos adquirentes, por escrito, no máximo a cada dois meses, demonstrativo do estado da obra e de sua correspondência com o prazo pactuado constante do memorial de Incorporação, ressalvadas eventuais modificações aprovadas pela Comissão de Representantes, ou, conforme o caso, em correspondência com os recursos financeiros captados no período;
- e) manter registros contábeis específicos, relativamente a cada incorporação, estando obrigado a exibir os livros e os documentos contábeis da incorporação imobiliária específica, sempre que requerido pelo credor hipotecário ou pela comissão dos representantes, com a finalidade de comprovar o cumprimento das obrigações assumidas pelo incorporador no contrato firmado com o credor hipotecário, de promessa de compra e venda, ou, ditadas pela Lei de Condomínio e Incorporações;
- f) fornecer a qualquer um dos promitentes compradores ou ao credor hipotecário, a relação com nome e endereço e demais dados pessoais, exceto os financeiros, de todos os demais adquirentes de unidades imobiliárias no empreendimento imobiliário, a fim de permitir o intercâmbio entre eles;
- g) comunicar ao credor hipotecário e a comissão de representantes todas as vendas efetuadas, no prazo máximo de 15 (quinze) dias contados da assinatura do compromisso de compra e venda, fornecendo ainda cópia do





contrato; a eficácia das promessas de compra e venda firmadas pelo incorporador estão condicionadas a anuência do credor hipotecário;

h) fornecer a comissão de representantes dos adquirentes cópias de todos os projetos técnicos de construção e demais documentos que forem considerados necessários por essa;

i) o incorporador manterá em dia o pagamento de todos os tributos vinculados ao empreendimento imobiliário, apresentando sempre que solicitado pelo credor hipotecário ou pela comissão de representantes dos adquirentes, os comprovantes destes pagamentos;

j) o incorporador não poderá, sem justa causa devidamente comprovada, paralisar as obras por mais de 30 (trinta) dias, ou retardar-lhes excessivamente o andamento.

## Seção II

### Da Destituição do Incorporador

#### Notificação do incorporador

**Art. 3º** - No caso de descumprimento de quaisquer das obrigações mencionadas no artigo anterior, atendendo a requerimento de qualquer um dos adquirentes, poderá o juiz notificar o incorporador para que no prazo máximo de 30 (trinta) dias cumpra com a obrigação reclamada, reinicie as obras ou torne a dar-lhes o andamento normal.





### **Assembleia Geral para destituição**

**Art 4º** - Desatendida a notificação, poderá o incorporador ser destituído pela maioria absoluta dos votos dos adquirentes, em assembleia geral extraordinária especialmente convocada para esta finalidade (art. 49, da Lei 4.591/64), na qual o incorporador poderá apresentar suas justificativas, de forma oral ou escrita, sem prejuízo da responsabilidade civil ou penal que couber, sujeitando-se a reembolsar os adquirentes das importâncias comprovadamente devidas por prejuízos causados.

### **Do estudo de viabilidade**

**Art. 5º** - Na assembleia que destituir o incorporador será eleita a Comissão de Representantes com a finalidade de elaborar estudo destinado a demonstrar as condições necessárias para a viabilidade da conclusão do empreendimento, fazendo-se assessorar de técnicos especializados, cujas despesas serão pagas pelo condomínio.

**§ único** - O estudo levará em consideração as receitas ainda existentes e os custos necessários à conclusão das obras faltantes, incluindo a quantia necessária para o pagamento do credor hipotecário.

### **Deliberação do destino do patrimônio afetado**

**Art. 6º** - Na assembleia que deliberar pela destituição do incorporador deverá ser designada a data para a realização de uma nova assembleia, que não poderá exceder a 90 (noventa) dias, para, com base no estudo de viabilidade mencionado no artigo anterior, deliberar, por maioria absoluta, pelo prosseguimento das obras ou pela liquidação do patrimônio de afetação, bem como sobre as condições em que se promoverá uma ou outra.





### Seção III

#### Direitos do incorporador destituído

##### Direitos do incorporador destituído

**Art. 7º** - Não poderá o incorporador destituído, de forma alguma, impedir que a Comissão de Representantes, em conformidade com a decisão da assembléia geral dos adquirentes, promova a transferência do domínio ou a cessão dos direitos sobre a totalidade das frações ideais do terreno e acessões que compõem o patrimônio afetado, inclusive das unidades imobiliárias ainda não comercializadas e aquelas prometidas a venda aos condôminos dissidentes, remanescendo-lhe somente o direito de propor ação de cobrança dos créditos que lhe forem devidos, em decorrência de ter aplicado na construção do empreendimento recursos superiores àqueles que foram recebidos dos adquirentes e do credor hipotecário.

## CAPITULO III

### Da Falência do Incorporador

#### Seção I

##### Relatório de haveres

##### Procedimentos a serem adotados

**Art. 8º** - A falência do incorporador, pessoa física ou jurídica, não atingirá os patrimônios de afetação que tenha constituído, relativamente às respectivas incorporações imobiliárias, não integrando a massa concursal o terreno, as acessões e demais bens, direitos creditórios, obrigações e encargos objeto da





afetação; nessa hipótese, caberá à assembléia geral dos condôminos ou subscritores de frações ideais deliberar pela implementação da incorporação ou pela liquidação do patrimônio de afetação.

**§ único** – Nos noventa dias que se seguirem a assinatura do termo de compromisso do síndico, este entregará em juízo, relatório individual das incorporações imobiliárias lançadas a venda pelo falido, constando:

- a) valor atualizado do pagamento realizado a título de compra do terreno;
- b) valor atualizado e de forma discriminada de todos os pagamentos realizados para a comercialização e construção das acessões existentes sobre o terreno;
- c) valor atualizado, de forma discriminada, das quantias já recebidas pelo falido dos adquirentes e do credor hipotecário;
- d) identificação das unidades imobiliárias ainda não comercializadas no empreendimento, bem como o valor físico das mesmas;
- e) valor atualizado, de forma discriminada, das quantias ainda devidas pelos promitentes compradores;
- f) valor atualizado e de forma discriminada do passivo concernente aos créditos dos credores vinculados ao empreendimento.





## Seção II

### Deliberação dos condôminos

#### Deliberação dos adquirentes

**Art. 9º.** – Nos noventa dias que se seguirem a entrega em cartório pelo síndico, do relatório mencionado no artigo anterior, o condomínio dos adquirentes, por convocação de sua Comissão de Representantes ou, na sua falta, de um sexto dos titulares de frações ideais, ou, ainda, por determinação do juiz da falência, realizará assembléia geral na qual elegerá os membros da Comissão de Representantes, ou ratificará sua nomeação, e deliberará, por maioria absoluta, sobre os termos da continuação da obra (art. 43, III, Lei 4.591/64) ou pela liquidação do patrimônio de afetação.

**§ único** – Qualquer que seja a deliberação, se o relatório mencionado no artigo anterior concluir que os adquirentes pagaram para a incorporadora falida quantia superior ao que ela empregou na incorporação imobiliária, a Comissão de Representantes, na forma deliberada na assembléia geral dos condôminos, ficará investida de todos os poderes necessários para efetuar a transferência da totalidade da titularidade do domínio do patrimônio afetado, independentemente de autorização judicial;

## Seção III

### Impugnação ao relatório do síndico e venda dos bens

#### Impugnação ao relatório do síndico

**Art. 10** – No prazo máximo de 30 (trinta) dias contados da realização desta assembléia, a Comissão de Representantes poderá impugnar quaisquer dos valores contidos no relatório apresentado pelo síndico e requerer a transferência para o condomínio da titularidade do domínio das frações ideais e acessões ainda não comercializadas pelo falido, caso tenha havido deliberação pelo





prosseguimento da obra; essa impugnação será autuada em separado contendo a cópia do relatório e obedecerá ao rito sumário.

**§ 1º** – A impugnação suspenderá a venda desses imóveis até o seu julgamento em primeira instância, exceto no caso da assembléia geral dos adquirentes deliberar pela liquidação do patrimônio de afetação.

**§ 2º** - Reconhecendo a decisão que julgar a impugnação que os condôminos e o credor hipotecário desembolsaram para o incorporador falido quantias superiores ao que foi por esse empregado na incorporação imobiliária, autorizará a Comissão de Representantes a proceder, em caráter definitivo, com a venda desses imóveis, desde que o condomínio preste caução para garantia dos direitos da massa falida.

**§ 3º** - Dessa decisão caberá recurso de agravo de instrumento; provido esse recurso a alienação não será desfeita, recaiando o efeito devolutivo sobre as quantias envolvidas na discussão, que deverão ser imediatamente pagas pelo condomínio.

**§ 4º** - Ao recurso interposto pelos condôminos poderá ser dado efeito suspensivo ativo, para permitir a alienação desses imóveis, observando-se o disposto no parágrafo anterior.

**§ 5º** - havendo recurso, e atendendo requerimento feito pela Comissão de Representantes, o juiz determinará que a venda desses imóveis seja realizada na forma do artigo 11 dessa lei, com o depósito das quantias apuradas com essa venda em conta remunerada vinculada ao juízo, que somente poderá ser movimentada em conformidade com a decisão proferida no julgamento do recurso de agravo de instrumento (§2º, do artigo 207, Dec.-lei 7.661/45).

#### Seção IV





## Venda das unidades não comercializadas

### Alienação pelo síndico

**Art. 11** – Caso as quantias despendidas pelo incorporador falido na incorporação imobiliária sejam superiores a todas as quantias que este recebeu dos adquirentes e do credor hipotecário, o juiz, para assegurar as medidas necessárias ao prosseguimento das obras ou à liquidação do patrimônio de afetação, determinará ao síndico da massa que, em sessenta dias, promova a venda antecipada das frações ideais e respectivas acessões que, até a da decretação da falência, não tiverem sido alienadas pelo incorporador, nos termos do art. 73 do Decreto-lei nº7661, de 21 de junho de 1945, dispensadas as providências de que tratam seus §§ 1º e 2º, subrogando-se o arrematante nos direitos e nas obrigações concernentes ao custeio do restante da obra, na proporção atribuível à fração e acessões adquirida, e, bem assim, se se tratar da hipótese do art. 39 da Lei 4.591/64, nas obrigações perante o proprietário do terreno.

**§ 1º** - O edital de venda será publicado por duas vezes em jornal local de grande circulação e ainda com a intimação do credor hipotecário, se houver, tudo com antecedência mínima de 15 (quinze) dias da data da realização do leilão, sendo que dos documentos para anúncio da venda de que trata este artigo constarão:

- a) a descrição completa do imóvel objeto da venda, e o estágio em que se encontra a obra, informando ainda o percentual já executado;
- b) valor aproximado para a conclusão da obra com relação ao imóvel a ser alienado;
- c) o valor das acessões não pagas pelo incorporador (art. 35, § 6º, da Lei 4.591/64), para efeito de reembolso ao condomínio;





- a descrição completa do imóvel objeto da venda, e o estágio em que se encontra a obra, informando ainda o percentual já executado;
- valor aproximado para a conclusão da obra com relação ao imóvel a ser alienado;
- o valor das acessões não pagas pelo incorporador (art. 35, § 6º, da Lei 4.591/64), para efeito de reembolso ao condomínio;
- o valor atribuído a fração ideal do terreno, caso a compra do terreno pelo incorporador tenha sido feita com base no artigo 39, da Lei 4.591/64;
- preço mínimo para venda.

**§ 2º** - No processo de venda de que trata este artigo, após o pagamento do credor hipotecário, são asseguradas, sucessivamente, as seguintes preferências, em igualdade de condições com terceiros:

- ao proprietário do terreno, se esse tiver sido adquirido pelo incorporador falido na forma do artigo 39, da Lei 4.591/64, e desde que este seja pessoa distinta da pessoa do incorporador, a preferência para aquisição das acessões vinculadas à fração objeto da venda, devendo essa preferência ser exercida nas vinte e quatro horas seguintes à data designada para a venda;
- ao condomínio, caso não exercida a preferência de que trata a alínea anterior, a preferência para aquisição da fração e acessões, que deverá ser deliberada em assembléia geral, pelo voto da maioria dos presentes,





§ 4º - Realizada a venda, ou feito o depósito de que trata o parágrafo anterior, incumbe ao síndico da massa, nos cinco dias que se seguirem ao recebimento do preço, obedecendo a seguinte ordem:

- a) efetuar o pagamento do débito hipotecário que incidir relativamente as unidades imobiliárias vendidas;
- b) entregar ao condomínio a quantia necessária para equilibrar a relação de débitos e créditos encontrada no relatório do síndico (art. 8º.), ou, em caso de impugnação (art. 10º.), e ocorrendo o procedimento previsto no §5º., do artigo 10, dessa lei, depositar em conta remunerada vinculada ao juízo da falência as quantias em discussão, que somente poderão ser movimentadas após o julgamento do recurso de agravo de instrumento (§2º, do artigo 207, Dec.-lei 7.661/45);
- c) entregar ao proprietário do terreno (alínea a do § 2º, desse artigo) o valor apurado na venda, em proporção ao valor atribuído à fração ideal (§ 1º, desse artigo);
- d) efetuar o pagamento dos credores vinculados a incorporação afetada, existentes no momento da alienação judicial, em obediência a gradação de preferências e ao devido rateio, estabelecidos na Lei de Falências; pelo saldo que remanescer o credor poderá habilitar-se na falência do incorporador, para concorrer na classe que lhe for própria;
- e) arrecadar à massa o saldo que porventura remanescer.





## CAPÍTULO IV

### Da Liquidação do Patrimônio Afetado

#### Seção I

#### Deliberação dos condôminos

##### Dos procedimentos para liquidação

**Art. 12** - No caso de destituição ou falência do incorporador, e a maioria dos condôminos decidir em assembléia geral extraordinária pelo não prosseguimento da obra, dar-se-á a liquidação do patrimônio de afetação, sendo que a Comissão de Representantes ficará investida de plenos poderes para realizar todos os atos concernentes a alienação do imóvel afetado, na forma deliberada nessa assembléia geral.

**§ 1º** - A venda do patrimônio afetado será realizada por leilão, efetuado no que couber, na forma do disposto no artigo 63 da Lei 4.591/64, sendo obrigatório a intimação do credor hipotecário, com antecedência mínima de 15 (quinze) dias da data designada para o leilão; poderá ainda esta alienação ser realizada por qualquer outra forma deliberada em assembléia geral, desde que tenha anuência expressa do credor hipotecário.

**§ 2º** - Caso a aquisição do terreno onde esta sendo construído a incorporação imobiliária tenha sido feita pelo incorporador destituído ou falido na forma do artigo 39, da Lei 4.591/64, o valor apurado na liquidação do patrimônio afetado que corresponder ao valor do terreno será entregue ao proprietário do terreno.

**§ 3º** - Após o pagamento do credor hipotecário e a devolução aos adquirentes, de forma proporcional, os recursos que, comprovadamente,





estes tiverem pago ao incorporador destituído ou falido, a quantia remanescente será depositada em conta remunerada em nome do condomínio e colocada a disposição dos credores vinculados ao empreendimento, e utilizados na forma estabelecida no § 4º, do artigo 1º. dessa Lei.

## CAPITULO V

### Da Comissão de Representantes

#### Seção I

#### Atribuições

#### Dos poderes

**Art. 13** – Em caso de destituição, falência do incorporador ou liquidação do patrimônio de afetação, a Comissão de Representantes, em obediência ao que for expressamente deliberado pela assembléia geral dos condôminos, ficará investida de mandato irrevogável e irretratável, com os poderes referidos no parágrafo 5º, do artigo 63, da Lei 4.591/64 para em nome do incorporador destituído ou falido, do proprietário do terreno onde está sendo edificada a incorporação, ou dos promitentes compradores e adquirentes, efetuar todas as transações que forem necessárias para a continuidade das obras ou liquidação do patrimônio de afetação, inclusive:

- I – transferir o domínio da totalidade das frações ideais do terreno e acessões já prometidas a venda e alienar aquelas que ainda não foram comercializadas, com a anuência expressa do credor hipotecário, se houver;





- II** – sub-rogar o débito hipotecário, desde que com a anuência expressa do credor hipotecário, hipótese em que os fiadores do incorporador destituído ou falido só ficarão eximidos de suas responsabilidades para com o credor hipotecário após a liquidação total do débito;
- III** – outorgar a escritura de compra e venda para o arrematante das unidades imobiliárias prometidas a venda ou vendidas aos condôminos que não aderirem a solução de continuidade das obras, as quais serão vendidas em conformidade com o disposto no artigo 63, da Lei 4.591/64;
- IV** – alienação das frações ideais e acessões ainda não comercializadas, na forma determinada em assembléia;
- V** – tomar todas as providências necessárias para a liquidação da incorporação imobiliária, inclusive a outorga da escritura de compra e venda do terreno e acessões ao arrematante ou comprador do patrimônio afetado, desde que com a anuência do credor hipotecário;
- VI** – notificação em geral para prevenir e conservar os direitos dos adquirentes do patrimônio afetado, inclusive para a constituição em mora;
- VII** – representar os condôminos nas negociações necessárias para estabelecer as cláusulas, condições gerais e valores do contrato de construção a ser firmado, não podendo assinar esse contrato sem a aprovação de 2/3 (dois terços) dos adquirentes em assembléia geral especialmente convocada para esse fim;
- VIII** – representar os condôminos, judicial e extrajudicialmente, contratando advogados, ajustando os seus honorários e a forma de pagamento, para proceder a defesa dos direitos e interesses dos condôminos;





**IX** – Abrir e movimentar contas bancárias em nome do condomínio;

**X** – assinar, em nome dos condôminos, documento necessário para assunção das obrigações do incorporador falido ou destituído para com o proprietário do terreno onde esta sendo erigido a incorporação imobiliária, caso essa venda tenha sido realizada na forma do artigo 39, da Lei 4.591/64.

## **CAPITULO VI**

### **Da Extinção do Patrimônio de Afetação**

#### **Seção I**

#### **Hipóteses de extinção**

#### **Hipóteses de extinção**

**Art.14** – O patrimônio de afetação extingue-se:

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





## CAPITULO VII

### Disposições Comuns em casos de destituição ou falência do incorporador

#### Seção I

#### Disposições comuns

**Art. 15** – Em caso de falência ou destituição do incorporador a assembléia geral extraordinária que deliberar pelo prosseguimento da construção estabelecerá as condições para sua continuidade, que será obrigatória para todos os adquirentes.

§ 1º. - Essa assembléia deliberará ainda se a transferência da titularidade de domínio das frações ideais e acessões da incorporação imobiliária, tanto as comercializadas quanto aquelas ainda pendentes de venda, se darão em prol dos adquirentes ou da construtora escolhida para dar continuidade as obras, sendo necessário a anuência do credor hipotecário, se houver;

§2º. – No caso de subrogação do débito hipotecário, desde que com a anuência expressa do credor hipotecário, os fiadores do incorporador destituído ou falido só ficarão eximidos de suas responsabilidades para com o credor hipotecário após a liquidação total do débito;

§3º. - Caso as quantias pagas pelos adquirentes sejam superiores aquelas que foram empregadas pelo incorporador falido na incorporação imobiliária respectiva, conforme apurado pelo relatório do síndico ou na decisão proferida na impugnação a este relatório (artigos 8º e 10º), caberá à Comissão de Representantes, na forma disposta em assembléia, alienar as frações ideais e acessões que ainda não foram comercializadas pelo





incorporador falido, revertendo o valor apurado na venda em prol do condomínio.

**Art. 16** - Em caso de continuidade das obras, os saldos devedores contratuais dos condôminos para com a incorporadora serão pagos diretamente ao condomínio ou, se houver cessão parcial plena ou fiduciária, ao cessionário (§ 6º, do art. 1º, dessa Lei).

§ 1º - Havendo necessidade de revisão dos saldos devedores contratuais dos adquirentes esta só poderá ser autorizada por deliberação da maioria dos votos dos adquirentes em assembléia geral, tomando-se como base o valor de aquisição atualizado e o valor de mercado, sendo esta decisão obrigatória para todos os condôminos, e havendo cessão plena ou fiduciária será necessária a concordância expressa desse (art. 30 §6º, da Lei 4.591/64);

§ 2º - Para a definição pela assembléia geral dos valores referentes aos aportes extras a serem realizados pelos adquirentes serão considerados o valor de mercado do imóvel e os valores que foram por estes pagos ao incorporador, devidamente atualizados.

**Art. 17** - O não comparecimento do condômino na assembléia ou a sua deliberação pelo não prosseguimento das obras é suficiente para que as suas frações ideais e acessões sejam vendidas na forma do disposto no artigo 63, da Lei 4.591/64, permitido ao adquirente evitar essa venda desde que manifeste expressamente no prazo máximo de 30 dias dessa assembléia, à Comissão de Representantes, o desejo de prosseguir na conclusão das obras e de assumir suas obrigações contratuais e outras fixadas pela assembléia geral.





§ 1º - Manifestado o desejo de prosseguir na construção o condômino terá o prazo máximo de 30 (trinta) para assumir as suas obrigações contratuais e outras fixadas pela assembléia geral; excedido esse prazo, a unidade será vendida na forma disciplinada nesse artigo;

§ 2º. - Do valor apurado na venda dessas frações ideais e acessões será entregue ao adquirente dissidente a quantia por ele efetivamente paga ao incorporador, devidamente atualizada, após deduzido o pagamento a ser feito ao credor hipotecário e ao dono do terreno (art. 39, da Lei 4.591/64);

§3º - Remanescendo saldo este será destinado ao pagamento dos credores vinculados ao patrimônio afetado.

**Art. 18** - Deliberando pelo prosseguimento da obra os condôminos ficarão obrigado a assumir todas as obrigações da incorporadora destituída para com o dono do terreno onde esta sendo erigido a incorporação imobiliária, desde que essa venda tenha sido realizada na forma do artigo 39 da Lei 4.591/64.

**§ único** - É permitida a renegociação desses valores quando comprovadamente ficar demonstrada a inviabilidade do prosseguimento da construção com o pagamento do terreno na forma ajustada anteriormente.

#### Regularização fiscal

**Art. 19** – Para a lavratura e o registro do respectivo instrumento público de transferência de titularidade do domínio das frações ideais e acessões do terreno do patrimônio afetado, em favor do condomínio, é imprescindível que esse apresente perante o cartório de registro de imóveis competente, o respectivo comprovante de cadastro perante a Secretaria da Receita Federal.





#### Da execução dos credores vinculados

**Art. 20** - Transcorrido 180 dias da realização da assembléia que destituiu o incorporador ou da data da declaração da falência do incorporador, e não havendo a retomada das obras, o patrimônio afetado ficará sujeito a penhora em execuções promovidas pelos credores mencionados no § 2º. do artigo 1º. , observando-se o disposto no artigo 12, ambos dessa lei.

#### Do leilão extrajudicial

**Art. 21** – Os condôminos em assembléia geral realizada na forma do artigo 49, poderão deliberar pela aplicação do disposto no artigo 63 da Lei 4.591/64 em caso de mora dos adquirentes no cumprimento de suas obrigações contratuais ou estipuladas em assembléia geral.

#### Da rescisão do contrato de construção

**Art. 22** - destituído o incorporador, ficará rescindido o contrato de construção, mesmo quando esse for pessoa distinta da do incorporador.

#### Desnecessidade de substituição do incorporador

**Art. 23** - A destituição do incorporador não implica em sua substituição no memorial de incorporação levado a registro no cartório de registro de imóveis.

#### Da posse do patrimônio de afetação

**Art. 24** – A destituição ou a falência do incorporador cessa de pleno direito todos os direitos de posse por ele exercido até então sobre o patrimônio de afetação, que doravante será exercido em caráter precário e em nome dos condôminos, podendo a Comissão de Representantes tomar todas as providências que forem necessárias para a sua reintegração no imóvel.





§ 1º. – Em hipótese alguma poderá o incorporador destituído ou falido reter o imóvel objeto do patrimônio de afetação;

§ 2º. - o disposto nesse artigo aplica-se também ao construtor ou ao proprietário do terreno.

## CAPÍTULO VIII

### DISPOSIÇÕES ESPECIAIS

#### Seção I

#### Procedimentos Gerais

#### Procedimentos gerais

**Art. 25** – Nas incorporações lançadas a venda antes da entrada em vigor da presente lei, em caso de destituição ou falência do incorporador, aplicar-se-á o disposto nessa lei, com as seguintes alterações:

§1º - Os contratos de venda ou promessa de venda referentes as frações ideais e acessões imobiliárias do empreendimento serão rescindidas de pleno direito com relação aos condôminos que não comparecerem na assembléia ou que deliberarem pelo não prosseguimento das obras, e doravante estas frações ideais e acessões serão consideradas para todos os efeitos dessa lei como não comercializadas;

§2º - Os condôminos referidos no parágrafo anterior poderão pleitear a restituição das quantias que houverem pago ao incorporador falido, na forma do artigo 76 da Lei de Falências, recaiando esta ação restritivamente sobre os valores que houver sido pago pelo condomínio em favor da massa





falida, na forma do § 3º do artigo 11 dessa lei; em caso de destituição observar-se-á o disposto no artigo 17, dessa lei.

**Art. 26** - O disposto nessa lei, no que couber, se aplica também aos casos de falência do incorporador em que a obra se encontre concluída.

## CAPÍTULO IX

### Demais Alterações

#### Seção I

#### Alterações na Lei 4.591/64

#### Alterações diversas

**Art. 27.** A Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, passa a vigorar com as seguintes alterações:

“Art. 32 .....

“ .....

“q) o termo de constituição de patrimônio de afetação integrado pelo terreno e acessões objeto da incorporação, firmado pelo incorporador e, quando for o caso, também pelo construtor, pelo proprietário do terreno e pelos titulares direitos sobre o imóvel objeto da incorporação, sejam de natureza aquisitiva ou de garantia.”





**“Art. 37** – Se o imóvel estiver gravado de ônus real, fiscal ou pessoal ou se contra o incorporador ou alienante houver qualquer ação que possa compromete-lo, o fato será obrigatoriamente mencionado em todos os documentos de ajuste, com a indicação de sua natureza e das condições de liberação;

**Parágrafo único** – Após o registro do memorial de incorporação não será exigido a apresentação de quaisquer certidões negativas para a lavratura da escritura de compra e venda ou outro título que transfira o domínio das frações ideais e acessões, e o seu respectivo registro no cartório de imóveis competente, exceto a relativa aos impostos municipais incidentes e a de ônus reais sobre o respectivo imóvel, aplicável o disposto no artigo 130 do Código Tributário Nacional;”

**“Art. 49** - .....”

**§ 1º** - As assembleias serão convocadas pelo menos por 1/6 (um sexto) dos votos dos contratantes, pelo incorporador ou pelo construtor, com menção expressa do assunto a tratar, sendo admitido comparecimento de procurador bastante.

**§ 2º** .....”

**§ 3º** .....”

**§ 4º** .....”

**“Art. 50** – Será designada no contrato de construção, ou eleita em assembleia geral dos condôminos realizada a qualquer tempo, com a finalidade específica, uma Comissão de Representantes, composta de 03 membros, pelo menos,





escolhida entre os contratantes, para, nos termos definidos nessa lei, representa-los junto ao construtor, ao incorporador, ao dono do terreno, ao credor hipotecário, e, em tudo que interessar ao bom andamento da obra e sua conclusão.

§1º. - .....

§ 2º. - .....

§ 3º. - .....

§ 4º. - .....”

## Seção II

### Alterações no Dec.- Lei 7.661/45

**Art. 28** — O artigo 52 do Decreto-lei 7.661/45 (Lei de Falências), passa a vigorar, acrescido, do seguinte item:

“Artigo 52.....

“

“IX – a venda de bens, móvel ou imóvel, realizada por valores inferiores aos de mercado, de forma que não possam ser considerados como desconto promocional”.

**Art. 29** - Esta lei entra em vigor noventa dias a partir da data de sua publicação.

**Art. 30** – Revogam-se as disposições em contrário.





## JUSTIFICAÇÃO

Recebemos do Sr. Charles Belchieur, Presidente da Associação Nacional dos Clientes da ENCOL, diversas sugestões que foram elaboradas pela Associação com o auxílio do Dr. Micael Heber Mateus, advogado, com longa vivência em Direito Imobiliário e Falimentar.

O Dr. Micael Heber Mateus foi o coordenador geral de todo o processo de transferência dos empreendimentos paralisados pela ENCOL aos condôminos, o que lhe transmitiu grande experiência com o problema.

Essas sugestões oferecem completo arcabouço jurídico visando a alteração da atual legislação de Condomínio e Incorporações de forma a evitar que outros adquirentes de imóveis incorporados passem pelos mesmos problemas que afligiu 42.000 famílias que adquiriram imóveis da ENCOL, estas sugestões estão acompanhadas de diversas justificativas, com as quais concordamos integralmente.

## **DOS PROJETOS DE LEI**

Atualmente tramita na Câmara dos Deputados dois projetos de lei com a finalidade de alterarem em parte a atual Lei de Condomínio e Incorporações.





Entre essas alterações deve ser citada a de maior importância, que é a instituição do patrimônio de afetação, instituto jurídico novo que isola a incorporação imobiliária dos demais bens e ativos pertencentes ao incorporador.

Alardeia-se aos quatro cantos que esta é a solução reclamada pelo mercado imobiliário como forma de dar maior credibilidade e segurança a todos os interessados no sucesso das incorporações imobiliárias, principalmente aos promitentes compradores das unidades imobiliárias que serão construídas, sempre citando que a crise da "ENCOL" poderia ter sido evitada caso houvesse uma legislação moderna.

Do alto de sua experiência, o sr. Charles Belchieur e o Dr. Micael Heber Mateus, que permitiu aos mesmos conduzirem com bastante sucesso a outorga de escritura para cerca de 30.000 (trinta mil) promitentes compradores da ENCOL, sempre criando soluções para enfrentar os diversos problemas que surgiram nesta caminhada, nos afirmam que a reforma proposta não resolverá o problema criado com a insolvência do incorporador imobiliário, a não ser que estes projetos de lei sofram algumas alterações antes de sua votação no plenário da Câmara dos Deputados.

## DA EXPECTATIVA DOS INTERESSADOS

É importante, ante de mais nada definirmos o que se espera com a afetação das incorporações imobiliárias do patrimônio dos incorporadores, para tanto é preciso levar em consideração que são diversos os





interesses daqueles que serão atingidos ou beneficiados com este instituto, isto é, o incorporador, o promitente comprador e o financiador.

Para o **incorporador** que trabalha com seriedade e honestidade, a nova medida deverá aumentar a credibilidade das incorporações imobiliárias, aumentando a segurança dos adquirentes e dos investidores, refletindo diretamente na quebra das desconfianças do interessado na aquisição do produto, o que poderá estimular o mercado imobiliário, mas, por outro lado aumentará as dificuldades para que ele possa desenvolver suas atividades, ficando impedido de girar o dinheiro recebido com a venda das unidades imobiliárias entre as diversas incorporações imobiliárias a seu cargo.

O **promitente comprador** busca apenas a segurança de que o contrato de promessa de compra e venda será integralmente cumprido pelo incorporador, com a entrega do empreendimento dentro do prazo e pelo preço estipulado, na forma especificada, e sem qualquer risco jurídico.

O **financiador** quer apenas que o retorno do empréstimo concedido ao incorporador seja efetuado de forma tranqüila e sem sobressaltos, sem nenhuma surpresa, o que somente será possível se os créditos gerados com a venda das unidades forem integralmente utilizados na construção do empreendimento e no pagamento do débito hipotecário.

Com base nestas expectativas, fazemos a seguinte indagação: os projetos de Lei de nº 2109-A/99 e 3.455/2000, em tramitação na Câmara dos Deputados, que tratam do patrimônio de afetação nas incorporações imobiliárias, se aprovados e transformados em lei federal,





conseguirão cumprir o seu papel, dando tranquilidade aos promitentes compradores e aos financiadores dos empreendimentos imobiliários a serem regidos por este novo instituto?

## DOS RISCOS ATUAIS

Pela legislação em vigor, a incorporação imobiliária, por não se constituir um patrimônio separado dos demais ativos pertencentes ao incorporador ficam sujeita aos seguintes riscos jurídicos:

- a) arrestos e penhoras por dividas diversas do incorporador, a incidir sobre as unidades ainda não comercializadas e, rariíssimas vezes, sobre os créditos provenientes das vendas das demais unidades;
- b) falta de regras claras para o prosseguimento das obras no caso de falência do incorporador;
- c) sujeição dos credores hipotecários do empreendimento em construção, aos efeitos da falência do incorporador;
- d) risco de ser caracterizado fraude a execução ou a credores, em caso da comercialização das unidades pelo incorporador se concretizar na fase de pré-insolvência;
- e) impedimento de comercialização das unidades por falta de certidões negativas de protestos, cíveis e fiscais;





- f) constituição de garantia real sobre as unidades já comercializadas, quando diversos adquirentes já quitaram integralmente o preço da aquisição, aproveitando-se da falta de registro do contrato de promessa de compra e venda no cartório de imóveis competente;
- g) falta de mecanismos jurídicos que permitam a transferência imediata da titularidade do domínio das frações ideais do terreno das unidades já prometidas a venda em favor dos adquirentes e daquelas ainda não comercializadas ao condomínio, em caso de falência ou destituição do incorporador;
- h) falta de mecanismos jurídicos que permitiram a rápida substituição da construtora que atrasar ou paralisar injustificadamente as obras;
- i) venda de unidades em construção por preços bastante inferiores aos de mercado, com a finalidade de socorrer a crise financeira da incorporadora;

## RISCOS DIVERSOS

O incorporador também sofre com a falta de regras definidas na lei atual, principalmente no que se refere à repercussão jurídica e financeira quanto à rescisão da promessa de compra e venda das unidades em





construção, pois, segundo a jurisprudência dos tribunais de justiça (principalmente do STJ) a incorporadora terá que devolver 90% (noventa por cento) das quantias por ele recebidas de uma só vez, sendo que as despesas com a comercialização e publicidade muitas vezes superam o percentual de 10% (dez por cento) retido a título de multa.

Outro fator a ser considerado, diz respeito a possibilidade do imóvel objeto da rescisão ter sofrido uma desvalorização no preço de comercialização, ou, que tenha havido retração no mercado de forma a impossibilitar a devolução imediata destes recursos ao promitente comprador que desistiu da aquisição, pois, em regra os recursos recebidos pela promitente vendedora deveriam ter sido aplicados na construção do empreendimento, o que permite a devolução das quantias já pagas somente quando da revenda desta unidade.

O incorporador muitas vezes, apesar de ter obtido financiamento bancário destinado à construção do empreendimento continua recebendo do promitente comprador as parcelas de venda que seriam utilizadas no pagamento do credor hipotecário, isto ante os subterfúgios por ele utilizados para omitir do banco financiador os dados referentes à comercialização das unidades que integram o empreendimento imobiliário.

Por outro lado, existem instituições financeiras, que, concederam empréstimos ao incorporador sem a exigência de garantias reais, e quando vêm a crise financeira rondar a incorporadora, correm a exigir garantias hipotecárias, e, para atender estas exigências as incorporadoras oferecem aos bancos em garantia hipotecária as frações ideais e benfeitorias





dos empreendimentos em construção, como se não tivessem vendido estas mesmas unidades imobiliárias a terceiros, para tanto, aproveitam-se do fato dos promitentes compradores não terem registrado as suas promessas de compra e venda.

Sabe-se de incorporadores que lançam a venda o empreendimento imobiliário antes do registro do memorial de incorporação, com o único intuito de impedir o registro das promessas de compra e venda, com isto, em caso de crise financeira, poderá obter financiamento bancário mediante garantia hipotecária do empreendimento, e, somente nesta hora efetuar o registro da incorporação.

Para se corrigir todas estas distorções não basta criarmos o patrimônio de afetação, mas, de forma séria e equilibrada, levando em consideração os interesses dos promitentes compradores e dos investidores financeiros, enfrentarmos todos os problemas conhecidos nas incorporações imobiliárias.

## **CONSIDERAÇÕES AOS PROJETOS DE LEI 2.109-A/1999 e 3455/2000**

Como dito, existem 02 (dois) projetos de lei em tramitação na Câmara dos Deputados, em regime de urgência, tratando do tema objeto dessa discussão. Os Projetos de Lei 2.109-A, do Sr. Deputado Ayrton Xerez, e o Projeto 3.455/2000, do Sr. Deputado Ricardo Izar.





Com todo o respeito que os colegas merecem, gostaríamos de fazermos algumas considerações sobre esses dois projetos de lei.

## PROJETO DE LEI 2.109-A

A) O §1º, do artigo 30.a, do Projeto de Lei em questão, diz que “o patrimônio de afetação não responde por dívidas e obrigações não vinculadas à incorporação respectiva”.

No entanto não esclarecem quais são as dívidas e obrigações que se vinculam à incorporação respectiva e como se dará o exercício dos direitos dos credores vinculados à incorporação respectiva, em caso de inadimplência, insolvência ou falência do incorporador.

Esta omissão poderá ocasionar o arresto e a penhora do empreendimento por execuções promovidas por credores trabalhistas, débitos do INSS, Receita Federal, credores hipotecários, e fornecedores, desde que comprovem o vínculo existente entre o seu crédito e a construção objeto do patrimônio de afetação.

B) O §2º., do artigo 30.a, diz que “no caso de cessão, plena ou fiduciária, de direitos creditórios oriundos da comercialização das unidades imobiliárias componentes da incorporação, o produto da cessão passará também a integrar o patrimônio de afetação”.





Ora, como se sabe, os recursos obtidos com a venda das unidades imobiliárias integrantes da incorporação imobiliária afetada terão que ser utilizadas prioritariamente na construção do empreendimento. Assim, é preciso proteger não só o terreno e as benfeitorias a ele acrescidas pelo incorporador, mas também os direitos creditórios oriundos da comercialização das unidades. No texto acima, esta proteção só ocorreria em caso de cessão, plena ou fiduciária.

No caso da inexistência de cessão plena ou fiduciária dos créditos oriundos da comercialização das unidades em construção, estes créditos ficariam a mercê dos credores gerais do incorporador, mesmo aqueles não vinculados ao empreendimento.

É preciso alterar o artigo 30.a, para incluir entre o patrimônio de afetação, os direitos de créditos oriundos da comercialização das unidades a serem construídas.

C) **A primeira parte do §2º. do artigo 30.a**, dizendo que “os bens e direitos integrantes do patrimônio de afetação poderão ser objeto de garantia real, para cumprimento da destinação prevista no art. 30.a”, garante aos promitentes compradores que o patrimônio de afetação não poderá ser objeto de garantia de empréstimo de capital de giro ao incorporador, mas, tão somente para garantir empréstimo destinado a construção do empreendimento.

Poderá haver discussão futura entre os promitentes compradores e o credor hipotecário acerca de empréstimo para financiamento





da construção, em que houve liberação de recursos ao incorporador logo após a assinatura do contrato de financiamento de parcela correspondente as obras efetuadas antes da concessão da garantia hipotecária.

**D) O §2º., do artigo 30.b,** contém regras essenciais para o bom funcionamento do patrimônio de afetação:

“artigo 30.b

§2º. – incumbe ao incorporador:

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





- e) manter registros contábeis específicos, relativamente a cada incorporação.

Estas regras são essenciais para o bom funcionamento da construção do empreendimento imobiliário constituído sobre a forma de patrimônio de afetação.

**O MAIS IMPORTANTE**, no nosso entendimento é disciplinar qual será a sanção aplicada ao incorporador que faltar ao cumprimento destas obrigações. Achamos que essa sanção deveria ser a sua destituição da condição de incorporador, caso os esclarecimentos por ele prestados a comissão de representantes ou aos adquirentes, sejam rejeitados pela maioria absoluta dos votos dos promitentes compradores, em assembléia geral especialmente convocada pela comissão de representantes, ou pelos promitentes compradores, na forma do artigo 49, da Lei 4.591/64.

**E) O §3º., do artigo 30.b,** regula as providência que serão adotadas nos casos de destituição ou falência do incorporador:

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





Dentro da nossa experiência sabemos que estes dois temas merecem maiores cuidados dos que os constantes no projeto de lei, a fim de não se criar situações impraticáveis.

Não basta fazer referência genérica ao tema, é preciso enfrentar os seus detalhes. Por exemplo, uma questão crucial que afeta as incorporações imobiliárias em que houve a destituição ou falência do incorporador, quem outorgará a escritura de compra e venda das frações ideais e das acessões do terreno? Em que condições?

**F) O artigo 30.c,** cuida dos casos de insolvência do incorporador e o destino a ser dado ao patrimônio de afetação.

A imprecisão do termo utilizado pelo referido artigo, dizendo que “A insolvência do incorporador não atingirá os patrimônios de afetação”, poderá gerar muita confusão.

Como se sabe o incorporador pode estar insolvente e não ter tido a sua falência declarada. Como será reconhecida a insolvência do incorporador.

Portanto é preciso substituir a expressão insolvente por “falência”, de forma a caracterizar a massa concursal referida no corpo do artigo 30.c .





Referido artigo diz que não integrará a massa concursal “o terreno, as acessões e demais bens, direitos creditórios, obrigações e encargos objeto da afetação”, sem no entanto esclarecer os seguintes pontos:

- quais são os credores excluídos da massa concursal é que deverão receber seus créditos dos promitentes compradores ou do produto apurado com a liquidação dos bens integrantes do patrimônio de afetação?
- como serão pagos os credores vinculados ao patrimônio de afetação?
- haverá a gradação de preferências como na lei concursal?
- havendo gradação de preferências como na Lei de Falências, qual é a classificação atribuída aos promitentes compradores?
- as multas penais e administrativas sobre os créditos tributários e hipotecários serão devidas?
- em caso dos promitentes compradores deliberarem pelo prosseguimento da construção como será feito o pagamento dos credores vinculados ao empreendimento?





**G)** O §1º, do artigo 30.c, diz que os condôminos instituirão o condomínio da construção (arts. 7º. e 8º.) por instrumento público ou particular. Ora, uma vez que o memorial de incorporação se encontre registrado perante o cartório de registro de imóveis será desnecessário a instituição do condomínio, pois, tal providência já se encontra inserida no registro do memorial de incorporação.

A finalidade principal do registro do memorial de incorporação é permitir ao incorporador a alienação das frações ideais do terreno antes do fim da construção.

Uma vez que a incorporação imobiliária se encontra registrada no cartório de imóveis competente, e foi dado início a venda das unidades, a falência do incorporador não coloca fim a instituição do condomínio.

Não existe nenhuma necessidade de ser instituído o condomínio apenas por que foi destituída a incorporadora.

**H)** O §2º, do artigo 30.c, diz que o juiz autorizará o síndico a promover a venda antecipada das unidades ainda não comercializadas no empreendimento imobiliário.

Ocorre que, muitas vezes os promitentes compradores pagaram para a incorporadora falida quantia superior ao que foi empregado por ela na compra do terreno e na edificação das benfeitorias existentes.





Neste caso, as unidades não comercializadas pela falida no empreendimento, foram construídas com recursos dos promitentes compradores, os quais são os proprietários destas unidades.

I) **A letra “a”, do parágrafo 4º, do artigo 30.c,** atribui ao proprietário do terreno o direito de preferência para aquisição das acessões vinculadas a fração ideal do terreno. Entendemos que esta hipótese somente poderá ser exercida, quando a venda do terreno no qual foi inscrito o patrimônio de afetação tiver sido feita na forma prevista no artigo 39, da Lei 4.591/64.

J) **O inciso III, do artigo 43, da Lei 4.591/64,** sofreria algumas modificações pelo novo projeto de lei. É utilizada a mesma imprecisão gramatical, querendo definir o falido como “**insolvente**”, o que só leva a confusões, devendo ser mantido o texto da lei atual, que diz “em caso de **falência** do incorporador ...”.

Para dar prosseguimento na construção o projeto de lei exige maioria (sem mencionar se é simples ou absoluta) dos condôminos, mas, para deliberar pela venda do patrimônio afetado, exige o quorum qualificado de 2/3 (dois terços) dos promitentes compradores.

Como ficaria caso a maioria decidisse não prosseguir na construção, mas não fosse atingido o quorum qualificado de 2/3 (dois terços) dos condôminos?

Não seria possível vender a incorporação?





Para quem ficaria o imóvel, para os adquirentes ou para a massa falida?

Veja-se que a redação dada ao inciso III, do artigo 43, pelo projeto de lei, diz claramente que “a assembléia geral poderá deliberar, pelo voto de dois terços dos adquirentes, pela venda do terreno, das acessões e demais bens integrantes do patrimônio afetado à incorporação”.

Se esta regra é para os casos de falência do incorporador, e diz respeito ao patrimônio afetado pela incorporação, é evidente o choque com o disposto no artigo 30.c, que trata do mesmo assunto.

Ao que parece trata-se de erro de redação, pois, o artigo 30.c regula as incorporações em que houve a instituição do patrimônio de afetação e a modificação feita pelo projeto de lei no artigo 43, inciso III, é para regular os casos antigos, onde não houve a instituição do patrimônio de afetação.

## PROJETO DE LEI 3.455/2000

A) O §4º., do artigo 30.a, diz que o patrimônio afetado poderá ser objeto de garantia real, **qualquer que seja o estágio da construção** à época da concessão da garantia real.

Esta previsão deve ter um limitador, pois, as obras já efetuadas foram realizadas com recursos recebidos dos promitentes





compradores, e o financiamento a ser concedido deverá se limitar a construção das obras faltantes.

No caso da ENCOL, os bancos concederam financiamento com relação as obras já executadas, as quais foram construídas com recursos dos promitentes compradores.

**B)** O §5º., do artigo 30.a, permite que as unidades autônomas ainda na titulação do incorporador possam ser objeto de garantia real para garantir outras obrigações do incorporador, ainda que desvinculadas da destinação prevista no caput do artigo (construção do empreendimento).

Primeiro é preciso definir o que se quer dizer com “unidades autônomas ainda na titulação do incorporador”.

Pode ocorrer que existam unidades autônomas que apesar de estarem prometidas a venda a terceiros estejam ainda na titulação do incorporador. Aliás, apenas com a outorga da escritura de compra e venda é que essas unidades deixaram de figurar na titulação do incorporador.

Outro ponto que merece destaque é permitir que as unidades ainda de propriedade do incorporador sejam objeto de garantia real para obrigações estranhas ao patrimônio de afetação. Apenas após a conclusão da obra e o pagamento dos seus credores é que o incorporador poderá utilizar-se das unidades que remanesceram, e são se sua propriedade, na forma que desejar.





C) O §6º., do artigo 30.a, diz que “as unidades autônomas ainda **não alienadas** pelo incorporador e os **créditos oriundos da alienação das demais unidades** autônomas a terceiros **respondem**, na forma da lei, **por débitos trabalhistas, previdenciários e fiscais**, que tenham como fato gerador a construção do próprio empreendimento”.

O produto apurado com a comercialização das unidades se destinam a construção do empreendimento imobiliário, sua regularização e o pagamento dos credores.

Acontece que essas prioridades devem ter uma ordem seqüencial, primeiro a conclusão das obras, depois a sua regularização, e por fim o pagamento dos credores.

Caso as unidades ainda não comercializadas e os créditos decorrentes das vendas das unidades respondam pelo pagamento de débitos trabalhistas, previdenciários e fiscais, pode ocorrer de minguar os recursos destinados a conclusão da obra, obrigando os compradores a aportarem recursos extras para atingir essa finalidade.

É preciso estabelecer prioridades que serão dadas com os recursos obtidos na comercialização do empreendimento, como forma de garantir aos promitentes compradores a efetiva proteção que se quer dar ao criar o patrimônio de afetação.

D) O § 8º., do artigo 30.a, permite ao incorporador alienar, total ou parcialmente, o imóvel, com cessão também da incorporação,





caso em que o adquirente se sub-rogará nos direitos e obrigações do anterior incorporador.

Os promitentes compradores ao adquirirem um imóvel que esta sendo construído (na planta), não estão só adquirindo um imóvel, mas também a confiança depositada em quem esta a frente da incorporação, por julga-la uma empresa séria e responsável.

O incorporador somente poderia ceder a incorporação imobiliária com a autorização da assembléia geral dos adquirentes.

E) O § 11º., do artigo 30.a, esta com redação confusa, devendo fazer se mais claro, mas de qualquer forma, o incorporador jamais poderá ter livre disposição dos recursos do patrimônio de afetação, exceto no cumprimento desta obrigação.

F) O inciso I, do §3º., do artigo 30.b, vincula a outorga da escritura de compra e venda ao cumprimento integral das obrigações do promitente comprador.

Ora, pode acontecer da necessidade do recebimento da escritura de compra e venda como forma de outorgar garantia real ao financiador da conclusão do empreendimento.

Pode ocorrer ainda que os valores pagos pelos promitentes compradores aos incorporador sejam superiores aos valores que





esse aplicou na construção, e apesar disso, existir saldos contratuais em favor do falido.

**G)** O inciso I, do §1º, do artigo 30.c, diz que somente os adquirentes que comprovarem a quitação integral de suas obrigações, em caso de prosseguimento das obras, é que terão direito de receber a escritura de compra e venda.

É caso a conclusão das obras venha ser feita por uma instituição financeira que deverá forrar-se de garantia hipotecária?

**H)** A letra “b” do inciso II, do §1º, do artigo 30.c, diz que é passível de arrecadação as quantias devidas pelos condôminos que excederem ao valor necessário para a conclusão e regularização jurídica do empreendimento.

Na prática esta se dizendo que a incorporadora falida mantém o direito de receber o lucro que teria direito caso cumprisse com suas obrigações contratuais.

Ora, com a destituição ou insolvência da incorporadora, essa não terá direito a receber mais nada dos adquirentes, pois, esses terão que contratar uma nova construtora, que irá ficar com o lucro anteriormente destinado a falida.

**I)** A letra “c” do inciso II, do §1º, do artigo 30.c, diz que os custos de construção, em caso de falência do incorporador, serão





suportados de forma igualitária pelos promitentes compradores, de acordo com as suas frações ideais, independentemente do que houverem pago ao incorporador falido ou destituído.

Assim, aqueles adquirentes que pagaram integralmente o preço da venda do imóvel, ficara em situação igual ao adquirente que pagou somente 5% (cinco por cento) do valor de venda.

E na hipótese de ter sido construído 50% (cinquenta por cento) do empreendimento, aquele adquirente que pagou somente 5% (cinco por cento) terá de saída uma vantagem de 45% (quarenta e cinco por cento).

Devendo ser considerado ainda o clima de animosidade que será tomada entre os adquirentes, já que deixa para a assembléia geral a possibilidade de votar contra essa regra.

**J)** O inciso II, do §2º, do artigo 30.c, diz que o remanescente no valor da venda da unidade ainda não comercializada pelo falido, pertencerá a massa falida.

Ora, é na hipótese dos adquirentes pago ao falido quantias bem superiores ao que ele aplicou na construção do imóvel, ainda assim os promitentes compradores terão que pagar por aquilo que foi construído com o dinheiro deles?





**L)** O inciso III, do §2º, do artigo 30.c, diz que caso o valor pago pelo arrematante da unidade ainda não comercializada pelo falido seja inferior ao valor necessário para o pagamento da amortização ou liquidação do débito de construção e o pagamento dos honorários advocatícios, anúncios e comissão de leiloeiro, esse terá que completar o valor faltante.

Quem irá se propor a arrematar um imóvel e ficar obrigado a completar o valor dos débitos do imóvel, mesmo que isso não constasse do edital de venda?

**M)** A alteração proposta para o § 3º. do artigo 41, da Lei 4.591/64 trará dificuldades para a venda de imóveis em construção.

Ela estabelece que, em caso de rescisão de contrato de promessa de compra e venda, os valores que devam ser devolvidos ao ex-promitente comprador, serão efetuadas na forma estabelecida em contrato, vencendo-se a primeira prestação dentro de 180 (cento e oitenta) dias, contados da data da averbação da construção.

Essa regra será muito prejudicial para aqueles que compraram imóvel em construção e desejem rescindir esse contrato.

Os interessados em adquirir imóvel em construção irão pensar muito antes de sua efetivação.





## **DAS JUSTIFICATIVAS DO PROJETO DE LEI ORA APRESENTADO**

Ao invés de se alterar dispositivos da Lei 4.591/64 entendemos que é melhor que a instituição do patrimônio de afetação e suas conseqüências seja feito em uma nova lei, que ira reformar alguns dos dispositivos legais insertos na Lei de Condomínio e Incorporações e criar outros, tratando desse tema tão importante.

### **1. CONCEITO DO PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO**

No artigo 1º., aproveitamos grande parte do texto contido nos projetos de lei 2.109-A/99 e 3.455/2000, dada a sua excelente técnica de redação e a perfeição com que aborda o tema.

#### **1.1**

#### **Dos credores vinculados ao patrimônio afetado**

Uma das alterações que julgamos de grande importância e esclarecer quais são as dívidas e obrigações vinculadas à incorporação respectiva, regulando ainda como estes credores irão exercer os seus direitos de crédito, se sobre as frações ideais e benfeitorias pertencentes ao incorporador e dos direitos creditórios das unidades já vendidas, o que inviabilizará a conclusão do empreendimento.





Para nós, os credores vinculados ao patrimônio de afetação são aqueles detentores de títulos de crédito ou obrigações que inequivocadamente tenham sido contraídas em prol do patrimônio afetado.

**1.2**

**Do exercício do direito de crédito desses credores**

O ideal é que esses credores exerçam os seus direitos de créditos sobre o que remanescer em prol do incorporador, após a conclusão do empreendimento, a exceção do credor hipotecário, que poderá valer se do seu direito de seqüela, e promover a respectiva execução hipotecária.

**1.3**

**Impenhorabilidade do patrimônio de afetação**

Para tanto o patrimônio de afetação seria impenhorável, mesmo para aqueles credores vinculados ao empreendimento, a exceção do credor hipotecário.

No nosso entender, a penhora em favor dos credores vinculados ao empreendimento deveria sempre recair sobre o remanescente dos direitos de crédito oriundos da comercialização das unidades imobiliárias em construção, após o resguardo de quantia necessária para a conclusão e regularização do empreendimento e pagamento do credor hipotecário.

**1.4**

**Garantia do pagamento aos credores vinculados**

Desta forma, somente após a conclusão das obras, regularização jurídica da incorporação e pagamento do credor hipotecário e





que os créditos remanescentes em favor do incorporador poderão garantir o pagamento dos credores vinculados ao empreendimento.

### 1.5

#### **Os adquirentes não são devedores solidários dos débitos do incorporador**

Os adquirentes não são devedores solidários do incorporador para com as obrigações contraídas com os credores vinculados ao empreendimento.

Não devemos esquecer que conforme prescreve o Decreto 3048/99, em seu artigo 221, o promitente comprador de imóvel em construção sob a égide da Lei 4.591/64 não é devedor solidário da incorporadora ou construtora.

**“Art. 221 – Exclui-se da responsabilidade solidária perante a seguridade social o adquirente de prédio ou unidade imobiliária que realize a operação com empresa de comercialização ou com incorporador de imóveis definido na Lei nº 4.591, de 1964, ficando estes solidariamente responsáveis com o construtor, na forma prevista no art. 220”.**

Ora, é extrema de qualquer dúvida que os promitentes compradores de imóveis incorporados não são solidários com esta em seus débitos para com o INSS, pois adquiriram estes imóveis de empresas





incorporadores, o que torna aplicável a regra legal inserta no artigo 221, do Decreto 3048/99.

Imagine o caos que seria causado caso os adquirentes tivessem que responder pelos débitos tributários do empreendimento, como por exemplo, o Confins, ou ainda pelos créditos dos empregados, e mais, assumiria o risco de suceder o incorporador nestes débitos sem ao menos saber o seu valor.

#### **1.6 Intervenção dos adquirentes nas ações e execuções dos credores vinculados ao patrimônio afetado**

Além da proteção a ser dada aos adquirentes por força de texto legal, afirmando que não são devedores solidários para com o incorporador nas obrigações contraídas, mesmo aquelas por credores vinculados ao empreendimento, outra questão deve ser regulada, com respeito à necessidade ou não da intervenção do condomínio nas ações e execuções propostas pelos credores vinculados ao empreendimento visando o recebimento dos seus créditos.

Entendemos que deverá ser obrigatória a citação do condomínio para contestar ou embargar a ação ou execução proposta pelo credor vinculado ao empreendimento, como forma de permitir a este o exercício do direito de defesa com relação aos créditos reclamados, evitando sejam constituídos créditos fraudulentos (principalmente trabalhistas).

Assim, para atender a necessidade de concessão de ampla defesa ao condomínio, com relação às ações e execuções dos credores





vinculados ao empreendimento, teria que ser sempre obrigatório que, após o início das vendas fosse eleito o síndico do condomínio ou a comissão de representantes.

Esta solução não é fácil de ser implementada, haja vista a necessidade de recursos para o pagamento dos honorários advocatícios ao advogado constituído para fazer a defesa dos promitentes compradores, a menos que se permitisse descontar estes custos dos pagamentos ainda pendentes de serem efetuados pelos adquirentes.

A nossa sugestão é que o direito dos credores vinculados ao empreendimento ficassem restritos aos créditos que remanescesse dos direitos creditórios obtidos com a venda de todas as unidades do empreendimento, após o pagamento de todos os custos inerentes a construção e o crédito do credor hipotecário, seria desnecessário a participação do condomínio na ação ou execução destes credores.

## 2.

## OBRIGAÇÕES DO INCORPORADOR

Quanto ao artigo dos projetos de lei que tratam das obrigações do incorporador, no nosso entender, apenas pequenas alterações deverão ser feitas, mais especificamente, nas letras “b”, “d”, e “e”, com alguns outros acréscimos para maior utilidade da regra, a seguir descritos.

### 2.1

### Modificações nos projetos de lei apresentados





**Na letra “b”**, acrescentar que todos os recursos financeiros recebidos pela incorporadora, que tenham como origem à incorporação imobiliária respectiva, deverão ser mantidos em conta corrente separada, com movimentação somente através de cheques nominais.

**Na letra “d”**, tornar obrigatório à apresentação do demonstrativo referido bimestralmente ao invés de semestralmente, não só aos adquirentes, mas também ao credor hipotecário.

**Na letra “e”**, tornar obrigatório à exibição dos livros e documentos contábeis da incorporação imobiliária específica, sempre que requerido pelo credor hipotecário ou pela comissão dos representantes dos promitentes compradores, com a finalidade de comprovar o cumprimento das obrigações assumidas pelo incorporador no contrato ou ditadas pela Lei de Condomínio e Incorporações.

## 2.2

### **Acréscimos aos projetos de lei apresentados**

**Acréscitar letra “f”**, tornando obrigatório ao incorporador fornecer a qualquer um dos promitentes compradores ou ao credor hipotecário a relação com nome e endereço e demais dados pessoais, exceto financeiros, de todos os demais adquirentes de unidades imobiliárias no empreendimento imobiliário, a fim de permitir o intercâmbio entre eles.

**Acréscitar letra “g”**, tornando obrigatório ao incorporador comunicar ao credor hipotecário e a comissão de representantes todas as vendas efetuadas, no prazo máximo de 15 (quinze) dias após a





assinatura do compromisso de compra e venda, fornecendo ainda cópia do contrato.

**Acrescentar letra “h”**, tornando obrigatório ao incorporador fornecer a comissão de representantes dos adquirentes cópias de todos os projetos técnicos de construção e demais documentos que forem considerados necessários para a comissão de representantes. No caso da ENCOL, existem muitos empreendimentos que os projetos técnicos desapareceram.

**Acrescentar letra “i”**, tornando obrigatório ao incorporador manter em dia o pagamento de todos os tributos vinculados ao empreendimento imobiliário, apresentando sempre que solicitado pelo credor hipotecário ou pela comissão de representante dos adquirentes, os comprovantes destes pagamentos.

**Acrescentar letra “j”**, estipulando como causa para destituição do incorporador, além das hipóteses acima mencionadas, a paralisação da obra por prazo superior a 30 (trinta) dias ou o seu atraso de forma injustificada.

### **3. DESTITUIÇÃO DO INCORPORADOR**

#### **3.1 Como sanção pelo descumprimento de suas obrigações**





O mais importante para nós, é que além de estipular as obrigações gerais do incorporador a nova lei terá que determinar qual será a penalidade para o caso de sua inadimplência.

De nada adianta criarmos tantas obrigações, em garantia dos direitos do adquirente, se o seu descumprimento pelo incorporador não trazer nenhuma consequência. No nosso entender, a penalidade deverá ser sempre a destituição do incorporador.

### 3.2

#### **Prévia Notificação do Incorporador**

A assembléia geral extraordinária para a destituição do incorporador somente poderá ser realizada após prévia notificação do incorporador para cumprir com suas obrigações contratuais, no prazo máximo de 30 (trinta) dias.

### 3.3

#### **Defesa oral ou escrita do Incorporador**

É permitido ao incorporador, apresentar na assembléia geral extraordinária a sua defesa, oral ou escrita, que poderá ser aceita ou rejeitada pela maioria absoluta dos adquirentes.

### 3.4

#### **Transferência do domínio do patrimônio afetado**

Na legislação atual, a destituição do incorporador traz um problema quase insolúvel, os adquirentes terão que buscar apoio no poder judiciário para receber a escritura de compra e venda do seu imóvel.





Sem obterem o domínio sobre seus imóveis dificilmente terão como prosseguir na construção, pois em geral é necessário obterem financiamento bancário, o qual está vinculado a necessidade de oferta de garantia real, e sem o domínio do imóvel, é impossível constituir a garantia.

### **3.5 Do mandato outorgado em favor da Comissão de Representantes**

Por força de artigo de lei, a ser inserido na modificação da Lei 4.591/64, seria outorgado mandato procuratório em caráter irrevogável e irretratável para que a comissão de representantes eleita em assembléia geral realizada com esta finalidade, em nome do incorporador ou do dono do terreno, e com a anuência do credor hipotecário, possa outorgar as respectivas escrituras de compra e venda das frações ideais do terreno e das benfeitorias acrescentadas pelo incorporador em favor dos promitentes compradores ou da nova construtora.

As unidades ainda não comercializadas teriam o domínio transferido para o condomínio, ou a nova construtora escolhida pelos promitentes compradores, em assembléia geral extraordinária.

### **3.6 Do credor hipotecário**

Em caso de existir gravame hipotecário, a escolha da nova construtora deverá ser submetida previamente pelos adquirentes ao credor hipotecário, para sua aprovação. Esta sujeição prévia ao credor





hipotecário tem a finalidade de permitir que o mesmo aprove a sub-rogação do débito hipotecário do antigo incorporador a construtora escolhida para a conclusão do empreendimento.

A comissão de representantes dos adquirentes, por força de lei, possuirá mandato em caráter irrevogável e irretratável, para em nome do incorporador destituído ou falido, assinar junto ao credor hipotecário o novo contrato de sub-rogação dos débitos hipotecários para a nova construtora, neste caso, os fiadores da incorporadora destituída somente serão eximidos de sua responsabilidade pelo débito contraído, após a liquidação integral do saldo devedor junto ao credor hipotecário.

### 3.7

#### **Desnecessidade de substituição do incorporador perante o registro de imóveis**

Em caso de destituição da incorporadora é desnecessário que seja efetuada a substituição do incorporador perante o cartório de registro de imóveis, havendo apenas a escolha, na forma acima mencionada, da nova construtora.

### 3.8

#### **Rescisão do contrato de construção**

Caso a incorporação e a construção do empreendimento tenham sido designados a pessoas distintas, a destituição da incorporadora ocasionará a rescisão automática do contrato de construção com a construtora, a menos que a assembléia geral extraordinária dos adquirentes, por maioria absoluta dos adquirentes, decida em sentido contrário, quando





então será elaborado novo contrato de construção, podendo a nova construtora, a obrigação pela sub-rogação do débito hipotecário perante o credor hipotecário, com a concordância prévia deste.

Nos casos do artigo 43, em que a incorporadora e a construtora se confundem na mesma pessoa, a destituição da incorporadora também terá que afetar de imediato o contrato de construção, que já estava inserido dentro do contrato de promessa de compra e venda.

No caso da incorporadora e a construtora serem pessoas distintas é indispensável que a destituição da incorporadora ocasione de imediato a rescisão do contrato de construção.

### 3.9

#### **Procedimentos para destituição do incorporador**

Ocorrendo violação pelo incorporador de suas obrigações contratuais ou legais, o juiz a requerimento de qualquer promitente comprador notificará o incorporador para que cumpra com suas obrigações, dentro do prazo máximo de 30 (trinta) dias, e em caso de permanecer o incorporador em mora, mesmo depois de transcorrido este prazo, os condôminos poderão em assembléia geral extraordinária, convocada pela comissão de representantes, ou pelos promitentes compradores na forma do artigo 49, da Lei 4.591/64, deliberarem, por maioria absoluta pela destituição do incorporador, caso as justificativas apresentadas pelo mesmo sejam rejeitadas.





**3.10**

**Procedimentos para prosseguimento da obra ou  
liquidação do patrimônio afetado**

Em caso de aprovação da destituição do incorporador, deverá ser designada a data para a realização de uma nova assembléia geral extraordinária, que não poderá exceder a 90 (noventa) dias, com a finalidade exclusiva de aprovar o prosseguimento da obra ou a liquidação do patrimônio de afetação.

Aprovada a destituição do incorporador, os condôminos designarão uma comissão de representantes, que com o auxílio de técnicos especializados irá elaborar o estudo para demonstrar a viabilidade ou não do prosseguimento da construção, considerando as receitas ainda existentes e os débitos para com os credores vinculados ao empreendimento e os custos necessários a conclusão e regularização das obras faltantes.

Havendo credor hipotecário, este querendo, poderá designar técnico especializado para auxiliar a comissão de representantes, que deverá comparecer na assembléia geral extraordinária que irá apreciar o estudo de viabilidade do prosseguimento da construção para esclarecer o seu ponto de vista.

**3.11**

**Do prazo para deliberar pelo prosseguimento da  
obra e a sanção pelo seu descumprimento**

Transcorrido o prazo de 90 (noventa) dias da realização da assembléia que destituiu o incorporador sem que tenha sido realizada uma nova assembléia geral extraordinária para deliberar pelo





prosseguimento ou não da construção, os credores vinculados ao empreendimento poderão promover a execução judicial para recebimento dos seus créditos.

Após a conclusão destes estudos, e no prazo máximo de 90 (noventa) dias contados da assembléia geral extraordinária que houver destituído o incorporador, deverá ser realizada nova assembléia geral extraordinária com a finalidade de deliberar pelo prosseguimento ou não da construção.

### 3.12

#### **Da falta de anuência do credor hipotecário**

Caso o credor hipotecário não aprove a sub-rogação do débito hipotecário para a construtora escolhida pelos condôminos, o mesmo poderá promover a execução hipotecária do seu crédito.

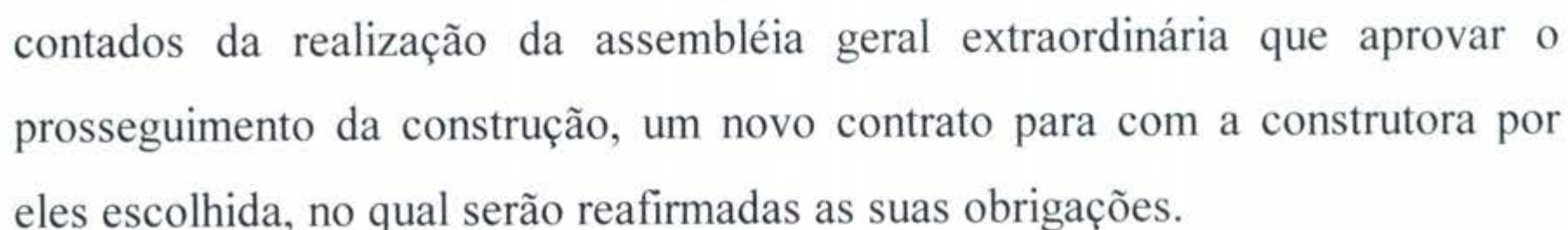
O vencimento antecipado do contrato de financiamento concedido pelo credor hipotecário ao incorporador não depende de sua destituição da condição de incorporador.

Por sua vez, a destituição do incorporador sempre ocasionará o vencimento antecipado do débito.

### **3.13 Dos procedimentos após a deliberação pelo prosseguimento das obras**

Aprovando o prosseguimento das obras, os promitentes compradores deverão firmar no prazo máximo de 30 (trinta) dias





### Venda das unidades da minoria dissidente

### Transferência do domínio do patrimônio de afetação

Neste mesmo instrumento será acordado as condições entre o credor hipotecário e a nova construtora, com referência ao débito hipotecário.





### 3.13.3

### Ajustes com a nova construtora

Nos novos contratos de ajustes a serem realizados entre a nova construtora e os promitentes compradores que desejarem prosseguir com a construção, esta ficará obrigada a outorgar a escritura de compra e venda na forma que ajustar com o promitente comprador.

### 3.14

### Direitos do Incorporador destituído

Remanescerá ao incorporador destituído o direito de propor ação ordinária visando a cobrança dos créditos que lhe for devido, em decorrência de ter aplicado na construção do empreendimentos recursos superiores aqueles que forem recebidos dos adquirentes, não podendo de forma alguma impedir a transferência das unidades ainda não comercializadas no empreendimento.

Os condôminos poderão a qualquer tempo propor contra o incorporador destituído a ação de perdas e danos com o intuito de reparar os danos sofridos pela inadimplência deste, ou pelos prejuízos que este efetivamente tenha causado aos adquirentes.

### 3.15

### Saldos devedores dos adquirentes

Em caso de destituição ou falência do incorporador, e a assembléia geral dos adquirentes deliberar pelo prosseguimento das obras, os saldos devedores dos promitentes compradores para com a incorporadora falida ou destituída será pago diretamente ao condomínio.





Caso seja necessário a revisão dos saldos devedores, essa só poderá ocorrer por deliberação da assembléia geral extraordinária, o mesmo valendo para os casos de aportes extras, tomando sempre como base o valor pago e o valor de mercado do bem.

Dessa forma será possível corrigir distorções, tais como, promitentes compradores que adquiriram o imóvel por preço bem inferior ao de mercado, em prejuízo dos demais compradores, ou, o inverso, saldos devedores contratuais superiores ao valor de mercado do imóvel.

Nessas hipóteses poderá a assembléia geral deliberar pelo ajuste dos saldos devedores, fazendo justiça, pois estará sempre baseada nos valores de aquisição (pagamentos realizados) e o valor de mercado.

Essa regra vale também para os casos de falência do incorporador.

## **4. FALENCIA DO INCORPORADOR**

### **4.1 Não arrecadação do patrimônio de afetação pela massa falida**

O Patrimônio de afetação não fica sujeito a arrecadação em processo de falência do incorporador.

Os adquirentes poderão deliberar, em caso de falência do incorporador, pelo prosseguimento da obra ou pela liquidação do patrimônio de afetação.





**4.2**

**Relatório do Sindico acerca do patrimônio afetado**

Com a finalidade de oferecer subsídios para que os adquirentes realizem a assembléia geral para deliberar pelo prosseguimento das obras ou pela liquidação do patrimônio afetado, o síndico esta obrigado no prazo máximo de 90 (noventa dias) contados da assinatura do termo de compromisso, em que informará:

- a) valor atualizado a título de compra do terreno;
- b) valor atualizado e discriminado de todos os pagamentos realizados com a comercialização e construção das acessões;
- c) valor atualizado e discriminado de todos os pagamentos realizado pelos promitentes compradores para a incorporadora falida;
- d) identificação das unidades ainda não comercializadas e o seu valor físico;
- e) valor atualizado e discriminado das importâncias ainda devidas pelos promitentes compradores;
- f) valor atualizado e discriminado do passivo correspondentes aos credores vinculados ao empreendimento.

Obedecido pelo incorporador as suas obrigações constantes no artigo 2º., de manter contabilidade separada para cada





incorporação imobiliária, será de grande facilidade a elaboração desse relatório pelo síndico.

#### **4.3 Deliberação dos adquirentes de unidades no patrimônio afetado**

Essas informações, constantes do relatório do síndico são imprescindíveis para que os adquirentes possam deliberar em assembléia geral pelo prosseguimento da obra ou pela liquidação do patrimônio de afetação.

Por isso é que deverá ser fixado um prazo máximo após a entrega desse relatório para que seja realizada a assembléia geral extraordinária que irá deliberar pelo prosseguimento das obras ou pela liquidação do patrimônio afetado.

#### **4.5 Finalidade desse relatório**

A principal finalidade desse relatório é apurar os direitos e deveres de cada parte, demonstrando qual foi a quantia total paga pelos adquirentes ao incorporador e quanto esse aplicou na construção do imóvel e compra do terreno.

#### **4.6 Regras para o encontro de contas entre os adquirentes e a incorporadora falida**

Sempre que os condôminos tiverem pago a incorporadora quantia superior ao que foi empregado na incorporação





imobiliária, aos adquirentes deverá ser transferido a totalidade do patrimônio afetado, sem qualquer outro custo ou pagamento.

Por outro lado, os condôminos deverão completar para a incorporadora falida a quantia faltante para a quitação do valor empregado por ela na incorporação imobiliária, sempre que esse valor superar as quantias pagas pelos adquirentes.

No caso dos adquirentes não completarem as quantias faltantes para que o incorporador falido seja ressarcido de todas as quantias que empregou na incorporação imobiliária, as unidades ainda não comercializadas serão vendidas pelo síndico, de imediato, e o produto da venda revertido em prol da massa falida, após o pagamento das quantias devidas pela continuidade das obras após a falência e ao dono do terreno.

#### 4.7

#### **Eleição da Comissão de Representantes**

Nessa assembléia será eleita ainda a Comissão de Representantes, que ficará investida em mandato irrevogável e irretratável para em nome do incorporador falido, do dono do terreno, dos promitentes compradores, praticar todos os atos que forem necessários para o prosseguimento das obras ou liquidação do patrimônio de afetação em conformidade com o que ficar deliberado nessa assembléia.





**4.8 Mandato para que a Comissão de Representantes pratique todos os atos jurídicos necessários a viabilidade do prosseguimento das obras ou a liquidação do patrimônio de afetação**

Pela nossa proposta, sempre que se registrar uma incorporação imobiliária, o incorporador, por força dessa lei, inserido na mesma, em caráter irrevogável e irretratável, outorgou mandato para que a comissão de representantes a ser eleita em assembléia especialmente convocada para essa finalidade, com os poderes de:

- a) transferir o domínio do terreno e acessões para os promitentes compradores ou terceiros, conforme o deliberado em assembléia geral;
- b) ceder os direitos de créditos decorrentes das promessas de compra e venda;
- c) representar o incorporador na sub-rogação do crédito hipotecário para os adquirentes ou para a nova construtora, escolhida pelos condôminos.

Esse mandato somente poderá ser exercido dentro dos limites da deliberação da assembléia geral que decidir pelo prosseguimento da obra ou pela liquidação do patrimônio afetado.





Essa é a grande novidade dessa reestruturação das incorporações imobiliárias no Brasil.

Pela legislação em vigor, somente através do Poder Judiciário é que os condôminos, por sua maioria, podem obter do incorporador falido ou destituído a transferência do domínio da incorporação imobiliária, residindo nesse ponto, a maior causa que contribui para a inviabilização da conclusão dos empreendimentos paralisados pelas incorporadoras.

#### 4.9

#### **Crédito em favor dos condôminos**

Sempre que o relatório do síndico demonstrar que os adquirentes pagaram para a incorporadora quantia superior ao que foi por ela empregado na construção do imóvel, aos adquirentes será transferido todos os ativos que integram o patrimônio de afetação.

Comprovada esta evidência pela simples análise dos documentos contábeis do patrimônio de afetação, os promitentes compradores poderão requerer ao juiz da vara por onde tramita o processo de falência, que autorize a comissão de representantes a outorgar a respectiva escritura de compra e venda das unidades ainda não comercializadas em favor do condomínio.

É facultado aos promitentes compradores efetuarem o pagamento para a massa falida da quantia devida a falida equivalente a diferença entre o que esta tenha aplicado na construção do empreendimento e a





quantia que aquela recebeu dos adquirentes, quando será autorizado a outorga da escritura de compra e venda.

**4.11**

**Crédito em favor da incorporadora falida**

Caso os valores pagos pelos adquirentes sejam inferiores aqueles que foram aplicados pela incorporadora falida, esses poderão completar à massa falida a quantia faltante para obterem a escritura de compra e venda, ou, simplesmente, deixar que a massa proceda com a venda das unidades ainda não comercializadas em leilão extrajudicial.

**4.12**

**Impugnação ao relatório do síndico**

Os adquirentes poderão, no prazo máximo de 30 (trinta) dias da realização da assembléia que houver deliberado pelo prosseguimento da obra ou pela liquidação do patrimônio de afetação, impugnar quaisquer dos valores apresentados pelo síndico em seu relatório.

Sala das Sessões, em 14 de novembro de 2000.



Deputado Jovair Arantes



Lote: 79 Caixa: 91  
PL N° 3751/2000  
70

|                     |   |
|---------------------|---|
| PLENÁRIO - RECEBIDO |   |
| Em                  | 14/11/00 às 16 <sup>h</sup> 30 <sup>min</sup> |
| Nome                | _____<br>3.861                                |
| Ponto               | _____<br>3.861                                |





**LEI Nº 4.591, DE 16 DE DEZEMBRO DE 1964.**

DISPÕE SOBRE O CONDOMÍNIO EM  
EDIFICAÇÕES E AS INCORPORAÇÕES  
IMOBILIÁRIAS.

TÍTULO II  
DAS INCORPORAÇÕES

CAPÍTULO I  
DISPOSIÇÕES GERAIS

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

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

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

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

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

d) projeto de construção devidamente aprovado pelas autoridades competentes;





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

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

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

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

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

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

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. 35. O incorporador terá o prazo máximo de 60 (sessenta) dias, a contar do termo final do prazo de carência, se houver, para promover a celebração do competente contrato relativo à fração ideal de terreno, e, bem assim, do contrato de construção e da Convenção do Condomínio, de acordo com discriminação constante da alínea "i" do art. 32.

*\* O prazo de 60 (sessenta) dias foi determinado pela Lei nº 4.864, de 29 de novembro de 1965.*

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

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

§ 3º Se, dentro do prazo de carência, o incorporador não denunciar a incorporação, embora não se tenham reunido as condições a que se refere o § 1º, o outorgante do mandato, de que trata o § 1º, do art. 31, poderá fazê-lo nos 5 (cinco) dias subseqüentes ao prazo de carência, e nesse caso ficará solidariamente responsável com o incorporador pela devolução das quantias que os adquirentes ou candidatos à aquisição houverem entregue ao incorporador, resguardado o direito de regresso sobre eles, dispensando-se, então, do cumprimento da obrigação fixada no "caput" deste artigo.

§ 4º Descumprida pelo incorporador e pelo mandante de que trata o § 1º do art. 31 a obrigação da outorga dos contratos referidos no "caput" deste artigo, nos prazos ora fixados, a carta-proposta ou o documento de ajuste preliminar poderão ser averbados no Registro de Imóveis, averbação que conferirá direito real oponível a terceiros, com o conseqüente direito à obtenção compulsória do contrato correspondente.

§ 5º Na hipótese do parágrafo anterior, o incorporador incorrerá também na multa de 50% (cinquenta por cento) sobre a quantia que efetivamente tiver recebido, cobrável por via executiva, em favor do adquirente ou candidato à aquisição.





§ 6º Ressalvado o disposto no art. 43, do contrato de construção deverá constar expressamente a menção dos responsáveis pelo pagamento da construção de cada uma das unidades. O incorporador responde, em igualdade de condições, com os demais contratantes, pelo pagamento da construção das unidades que não tenham tido a responsabilidade pela sua construção assumida por terceiros e até que o tenham.

.....

Art. 37. Se o imóvel estiver gravado de ônus real ou fiscal ou se contra os alienantes houver qualquer ação que possa comprometê-lo, o fato será obrigatoriamente mencionado em todos os documentos de ajuste, com a indicação de sua natureza e das condições de liberação.

.....

Art. 39. Nas incorporações em que a aquisição do terreno se der com pagamento total ou parcial em unidades a serem construídas, deverão ser discriminadas em todos os documentos de ajuste:

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

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

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

.....

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

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





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

.....

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

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).

.....





### CAPÍTULO III DA CONSTRUÇÃO DE EDIFICAÇÕES EM CONDOMÍNIO

#### Seção I Da Construção em Geral

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

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

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

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

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

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

§ 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 subrogatário, 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.

#### CAPÍTULO IV DA INFRAÇÕES

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

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

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





§ 3º No prazo de 24 (vinte e quatro) horas após a realização do leilão final, o condomínio, por decisão unânime de assembléia geral em condições de igualdade com terceiros, terá preferência na aquisição dos bens, caso em que serão adjudicados ao condomínio.

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

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

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

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

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

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



LEGISLAÇÃO CITADA ANEXADA PELA  
COORDENAÇÃO DE ESTUDOS LEGISLATIVOS-CEDI



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

.....  
.....





**LEI Nº 5.172, DE 25 DE OUTUBRO DE 1966.**

DISPÕE SOBRE O SISTEMA TRIBUTÁRIO  
NACIONAL E INSTITUI NORMAS GERAIS DE  
DIREITO TRIBUTÁRIO APLICÁVEIS À UNIÃO,  
ESTADOS E MUNICÍPIOS.

LIVRO SEGUNDO  
NORMAS GERAIS DE DIREITO TRIBUTÁRIO

TÍTULO II  
OBRIGAÇÃO TRIBUTÁRIA

CAPÍTULO V  
RESPONSABILIDADE TRIBUTÁRIA

**Seção II**  
**Responsabilidade dos Sucessores**

Art. 130. Os créditos tributários relativos a impostos cujo fato gerador seja a propriedade, o domínio útil ou a posse de bens imóveis, e bem assim os relativos a taxas pela prestação de serviços referentes a tais bens, ou a contribuições de melhoria, sub-rogam-se na pessoa dos respectivos adquirentes, salvo quando conste do título a prova de sua quitação.

Parágrafo único. No caso de arrematação em hasta pública, a sub rogação ocorre sobre o respectivo preço.

TÍTULO III  
CRÉDITO TRIBUTÁRIO





CAPÍTULO VI  
GARANTIAS E PRIVILÉGIOS DO CRÉDITO TRIBUTÁRIO

---

**Seção II**  
**Preferências**

Art. 186. O crédito tributário prefere a qualquer outro, seja qual for a natureza ou o tempo da constituição deste, ressalvados os créditos decorrentes da legislação do trabalho.

---

---





**LEI Nº 4.864, DE 29 DE NOVEMBRO DE 1965.**

**CRIA MEDIDAS DE ESTÍMULO À INDÚSTRIA  
DE CONSTRUÇÃO CIVIL.**

.....

Art. 22. Os créditos abertos nos termos do artigo anterior pelas Caixas Econômicas, bem como pelas sociedades de crédito imobiliário, poderão ser garantidos pela caução, a cessão parcial ou a cessão fiduciária dos direitos decorrentes dos contratos de alienação das unidades habitacionais integrantes do projeto financiado.

§ 1º Nas aberturas de crédito garantidas pela caução referida neste artigo, vencido o contrato por inadimplemento da empresa financiada, o credor terá o direito de, independentemente de qualquer procedimento judicial e com preferência sobre todos os demais credores da empresa financiada, haver os créditos caucionados diretamente dos adquirentes das unidades habitacionais, até a final liquidação do crédito garantido.

§ 2º Na cessão parcial referida neste artigo, o credor é titular dos direitos cedidos na percentagem prevista no contrato, podendo, mediante comunicações ao adquirente da unidade habitacional, exigir, diretamente, o pagamento em cada prestação da sua percentagem nos direitos cedidos.

Art. 23. Na cessão fiduciária em garantia referida no art. 22, o credor é titular fiduciário dos direitos cedidos até a liquidação da dívida garantida, continuando o devedor a exercer os direitos em nome do credor, segundo as condições do contrato e com as responsabilidades de depositário.

§ 1º No caso de inadimplemento da obrigação garantida, o credor fiduciário poderá, mediante comunicação aos adquirentes das unidades habitacionais, passar a exercer diretamente todos os direitos decorrentes dos créditos cedidos, aplicando as importâncias recebidas no pagamento do seu crédito e nas despesas decorrentes da cobrança, e entregando ao devedor o saldo porventura apurado.

§ 2º Se a importância recebida na realização dos direitos cedidos não bastar para pagar o crédito do credor fiduciário, bem como as despesas referidas no parágrafo anterior, o devedor continuará pessoalmente obrigado a pagar o saldo remanescente.



LEGISLAÇÃO CITADA ANEXADA PELA  
COORDENAÇÃO DE ESTUDOS LEGISLATIVOS-CEDI



§ 3º É nula a cláusula que autoriza o cessionário fiduciário a ficar com os direitos cedidos em garantia, se a dívida não for paga no seu vencimento.

§ 4º A cessão fiduciária em garantia somente valerá contra terceiros depois que o seu instrumento, público ou particular, qualquer que seja o seu valor, for arquivado por cópia no Registro de Títulos e Documentos.

.....  
.....





**DECRETO-LEI Nº 70, DE 21 DE NOVEMBRO DE 1966.**

AUTORIZA O FUNCIONAMENTO DE  
ASSOCIAÇÕES DE POUPANÇA E  
EMPRÉSTIMO E INSTITUI A CÉDULA  
HIPOTECÁRIA.

.....

CAPÍTULO IV  
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

.....

Art. 43. Os empréstimos destinados ao financiamento da construção ou da venda de unidades imobiliárias poderão ser garantidos pela caução, cessão parcial ou cessão fiduciária dos direitos decorrentes de alienação de imóveis, aplicando-se, no que couber, o disposto nos parágrafos 1º e 2º do art. 22 da Lei nº 4.864, de 9 de novembro de 1965.

Parágrafo único. As garantias a que se refere este artigo constituem direitos reais sobre os respectivos imóveis.

.....

.....





**LEI Nº 9.514, DE 20 DE NOVEMBRO DE 1997.**

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

**CAPÍTULO I**  
**DO SISTEMA DE FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO**

**Seção VII**  
**Das Garantias**

Art. 19. Ao credor fiduciário compete o direito de:

I - conservar e recuperar a posse dos títulos representativos dos créditos cedidos, contra qualquer detentor, inclusive o próprio cedente;

II - promover a intimação dos devedores que não paguem ao cedente, enquanto durar a cessão fiduciária;

III - usar das ações, recursos e execuções, judiciais e extrajudiciais, para receber os créditos cedidos e exercer os demais direitos conferidos ao cedente no contrato de alienação do imóvel;

IV - receber diretamente dos devedores os créditos cedidos fiduciariamente.

§ 1º As importâncias recebidas na forma do inciso IV deste artigo, depois de deduzidas as despesas de cobrança e de administração, serão creditadas ao devedor cedente, na operação objeto da cessão fiduciária, até final liquidação da dívida e encargos, responsabilizando-se o credor fiduciário perante o cedente, como depositário, pelo que receber além do que este lhe devia.

§ 2º Se as importâncias recebidas, a que se refere o parágrafo anterior, não bastarem para o pagamento integral da dívida e seus encargos, bem como das despesas de cobrança e de administração daqueles créditos, o devedor continuará obrigado a resgatar o saldo remanescente nas condições convencionadas no contrato.



LEGISLAÇÃO CITADA ANEXADA PELA  
COORDENAÇÃO DE ESTUDOS LEGISLATIVOS-CEDI



Art. 20. Na hipótese de falência do devedor cedente e se não tiver havido a tradição dos títulos representativos dos créditos cedidos fiduciariamente, ficará assegurada ao cessionário fiduciário a restituição na forma da legislação pertinente.

Parágrafo único. Efetivada a restituição, prosseguirá o cessionário fiduciário no exercício de seus direitos na forma do disposto nesta seção.

.....  
.....





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

### LEI DE FALÊNCIAS

#### TÍTULO II DOS EFEITOS JURÍDICOS DA SENTENÇA DECLARATÓRIA DA FALÊNCIA

##### Seção Quinta Da Revogação de Atos Praticados pelo Devedor antes da Falência

Art. 52. Não produzem efeito relativamente à massa, tenha ou não o contratante conhecimento do estado econômico do devedor, seja ou não intenção deste fraudar credores:

I - o pagamento de dívidas não vencidas realizado pelo devedor dentro do termo legal da falência, por qualquer meio extintivo do direito de crédito, ainda que pelo desconto do próprio título;

II - o pagamento de dívidas vencidas e exigíveis realizado dentro do termo legal da falência, por qualquer forma que não seja a prevista pelo contrato;

III - a constituição de direito real de garantia, inclusive a retenção, dentro do termo legal da falência, tratando-se de dívida contraída antes desse termo, se os bens dados em hipoteca forem objeto de outras posteriores, a massa receberá a parte que devia caber ao credor da hipoteca revogada;

IV - a prática de atos a título gratuito, salvo os referentes a objetos de valor inferior a hum mil cruzeiros, desde 2 (dois) anos antes da declaração de falência;

V - a renúncia à herança ou a legado, até 2 (dois) anos antes da declaração da falência;

VI - a restituição antecipada do dote ou a sua entrega antes do prazo estipulado no contrato antenupcial;

VII - as inscrições de direitos reais, as transcrições de transferência de propriedade entre vivos, por título oneroso ou gratuito, ou a averbação relativa a imóveis, realizadas após a decretação do sequestro ou a declaração da falência, a menos que tenha havido prenotação anterior; a falta de inscrição do ônus real dá ao credor o direito de concorrer à massa como quirografário, e a falta de transcrição dá ao adquirente ação para haver o preço até onde bastar o que se apurar na venda do imóvel;





VIII - a venda, ou transferência de estabelecimento comercial ou industrial, feita sem o consentimento expresso ou o pagamento de todos os credores, a esse tempo existentes, não tendo restado ao falido bens suficientes para solver o seu passivo, salvo se, dentro de 30 (trinta) dias, nenhuma oposição fizeram os credores à venda ou transferência que lhes foi notificada; essa notificação será feita judicialmente ou pelo oficial do registro de títulos e documentos.

.....

#### TÍTULO IV

#### DA ARRECADAÇÃO E GUARDA DOS BENS, LIVROS E DOCUMENTOS DO FALIDO

.....

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

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

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

.....

#### TÍTULO V

#### DO PEDIDO DE RESTITUIÇÃO E DOS EMBARGOS DE TERCEIRO

Art. 76. Pode ser pedida a restituição de coisa arrecadada em poder do falido quando seja devida em virtude de direito real ou de contrato.

§ 1º A restituição pode ser pedida, ainda que a coisa já tenha sido alienada pela massa.

§ 2º Também pode ser reclamada a restituição das coisas vendidas a crédito e entregues ao falido nos 15 (quinze) dias anteriores ao requerimento da falência, se ainda não alienadas pela massa.

.....





### TÍTULO XIII DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

.....

Art. 207. O processo e os prazos da apelação e do agravo de instrumento são os do Código de Processo Civil.

*\* Artigo com redação determinada pela Lei nº 6.014, de 27 de dezembro de 1973.*

§ 1º Em segunda instância, o relator terá o prazo de 10 (dez) dias para o exame dos autos, e, na sessão do julgamento, a cada uma das partes será concedida a palavra pelo prazo de 10 (dez) minutos.

§ 2º O acórdão proferido em recurso de agravo de instrumento pode ser executado mediante certidão do julgado.

.....

.....





**DECRETO Nº 3.048, DE 6 DE MAIO DE 1999.**

APROVA O REGULAMENTO DA PREVIDÊNCIA  
SOCIAL, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

REGULAMENTO DA PREVIDÊNCIA SOCIAL

---

LIVRO III  
DO CUSTEIO DA SEGURIDADE SOCIAL

TÍTULO I  
DO FINANCIAMENTO DA SEGURIDADE SOCIAL

---

CAPÍTULO VIII  
DA ARRECADAÇÃO E RECOLHIMENTO DAS CONTRIBUIÇÕES

---

**Seção II**  
**Da Retenção e da Responsabilidade Solidária**

---

Art. 220. O proprietário, o incorporador definido na Lei nº 4.591, de 1964, o dono da obra ou condômino da unidade imobiliária cuja contratação da construção, reforma ou acréscimo não envolva cessão de mão-de-obra, são solidários com o construtor, e este e aqueles com a subempreiteira, pelo cumprimento das obrigações para com a seguridade social, ressalvado o seu direito regressivo contra o executor ou contratante da obra e admitida a retenção de importância a este devida para garantia do cumprimento dessas obrigações, não se aplicando, em qualquer hipótese, o benefício de ordem.

§ 1º Não se considera cessão de mão-de-obra, para os fins deste artigo, a contratação de construção civil em que a empresa construtora assuma a responsabilidade direta e total pela obra ou repasse o contrato integralmente.





§ 2º O executor da obra deverá elaborar, distintamente para cada estabelecimento ou obra de construção civil da empresa contratante, folha de pagamento, Guia de Recolhimento do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço e Informações à Previdência Social e Guia da Previdência Social, cujas cópias deverão ser exigidas pela empresa contratante quando da quitação da nota fiscal ou fatura, juntamente com o comprovante de entrega daquela Guia.

§ 3º A responsabilidade solidária de que trata o "caput" será elidida:

I - pela comprovação, na forma do parágrafo anterior, do recolhimento das contribuições incidentes sobre a remuneração dos segurados, incluída em nota fiscal ou fatura correspondente aos serviços executados, quando corroborada por escrituração contábil; e

II - pela comprovação do recolhimento das contribuições incidentes sobre a remuneração dos segurados, aferidas indiretamente nos termos, forma e percentuais previstos pelo Instituto Nacional do Seguro Social.

§ 4º Considera-se construtor, para os efeitos deste Regulamento, a pessoa física ou jurídica que executa obra sob sua responsabilidade, no todo ou em parte.

.....

Art. 221. Exclui-se da responsabilidade solidária perante a seguridade social o adquirente de prédio ou unidade imobiliária que realize a operação com empresa de comercialização ou com incorporador de imóveis definido na Lei nº 4.591, de 1964, ficando estes solidariamente responsáveis com o construtor, na forma prevista no art. 220.

.....

.....



# CÂMARA DOS DEPUTADOS

Seção de Proposições / SGM (R: 7503)

Protocolo: 008796

20/11/00 17:31:33

Página: 001

**PL.-3751/00**

**Autor:** JOVAIR ARANTES (PSDB/GO)

**Apresentação:** 14/11/00

**Prazo:**

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

**Despacho:** Apense-se ao PL 2109/99  
(Ordinária - Art. 151, III, RICD)

*CD C MAM - CCOR*

**Destino dos Originais:** CCP

Recebi em 20 de Novembro de 2000.

**Assinatura:** \_\_\_\_\_ **Ponto:** \_\_\_\_\_

**Cópias:**

**BALCÃO** Assinatura: \_\_\_\_\_ Ponto: \_\_\_\_\_

**CCP** Assinatura: \_\_\_\_\_ Ponto: \_\_\_\_\_

**CEL** Assinatura: \_\_\_\_\_ Ponto: \_\_\_\_\_

**COAPP** Assinatura: \_\_\_\_\_ Ponto: \_\_\_\_\_

**DETAQ** Assinatura: \_\_\_\_\_ Ponto: \_\_\_\_\_

**SEATA** Assinatura: \_\_\_\_\_ Ponto: \_\_\_\_\_

**SEAUT** Assinatura: \_\_\_\_\_ Ponto: \_\_\_\_\_

**SECAD** Assinatura: \_\_\_\_\_ Ponto: \_\_\_\_\_

**SEPUB** Assinatura: \_\_\_\_\_ Ponto: \_\_\_\_\_

**SERCO** Assinatura: \_\_\_\_\_ Ponto: \_\_\_\_\_

**SESQO** Assinatura: \_\_\_\_\_ Ponto: \_\_\_\_\_

**SINOPSE** Assinatura: \_\_\_\_\_ Ponto: \_\_\_\_\_