

PROJETO DE LEI Nº 3.065/04
(do Poder Executivo)

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

EMENDA ADITIVA

Acrescente-se um parágrafo ao art. 32 da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, com a seguinte redação:

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

JUSTIFICAÇÃO

A comercialização de unidades imobiliárias integrantes de incorporações imobiliárias seguem o padrão definido pela Lei nº 4.591/64, que dispõe sobre seus requisitos essenciais.

Em regra, a comercialização das unidades nas incorporações se faz mediante promessa de compra e venda. Em face disso, o promitente comprador só se tornará proprietário da unidade mediante uma outra escritura, isto é, a “definitiva” de compra e venda, que a empresa incorporadora outorgará depois de completado o pagamento do preço da promessa.

Esse segundo contrato (a escritura “definitiva”), praticamente reproduz o conteúdo do contrato de promessa (partes, objeto e o preço), distinguindo-se da promessa somente num aspecto: na promessa há saldo devedor e na “definitiva” o vendedor dá quitação do preço.

O segundo contrato é, assim, formalidade absolutamente desnecessária, porque é repetição do primeiro contrato, e, além disso, é onerosa e pode causar graves prejuízos ao comprador.

A emenda visa dispensar esse segundo contrato.

Já existe precedente no direito brasileiro nesse sentido. É o § 6º do art. 26 da Lei de Parcelamento do Solo Urbano, que reconhece o compromisso de venda de lotes de terreno como instrumento válido e eficaz para registro da propriedade em nome do promitente comprador, dispensando a lavratura de escritura definitiva de venda, bastando para tal que comprove a quitação do preço (art. 26, § 6º, da Lei nº 6.766/79).

A idéia da simplificação dos contratos vem sendo defendida por grande parte da doutrina. Nesse sentido, em obra recente sobre os direitos reais no novo Código Civil, o Professor Melhim Chalhub defende a dispensa da escritura definitiva, sustentando que “uma tal dispensa teria extraordinário alcance social e produziria efeitos benéficos no campo processual, contribuindo para reduzir a carga do Judiciário, na medida em que seria possível suprimir um sem-número de ações de adjudicação compulsória e possibilitaria aos interessados a obtenção do registro do domínio por meios extrajudiciais e a baixo custo.” (Direitos Reais, Rio de Janeiro: Editora Forense, 2003, p. 180).

Para maior segurança dos adquirentes, a emenda ora proposta só admite a dispensa da escritura “definitiva” quando a promessa tiver sido celebrada por instrumento público, exigindo para o registro a prova da quitação do preço e o pagamento do imposto de transmissão *inter vivos*.

Sala das Sessões, de de 2004

MOREIRA FRANCO
Deputado Federal