

**COMISSÃO MISTA DESTINADA A APRECIAR A MEDIDA PROVISÓRIA N. 1.085 DE
2021.**

MEDIDA PROVISÓRIA N. 1.085 DE 2021

Dispõe sobre o Sistema Eletrônico dos Registros Públicos - SERP, de que trata o art. 37 da Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, e altera a Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, a Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, a Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, a Lei nº 8.935, de 18 de novembro de 1994, a Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 - Código Civil, a Lei nº 11.977, de 2009, a Lei nº 13.097, de 19 de janeiro de 2015, e a Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017.

EMENDA ADITIVA

Inclua-se no art. 10 da Medida Provisória n. 1.085 de 27 de dezembro de 2021, o seguinte artigo:

Art. 10. A Lei nº 4.591, de 1964, passa a vigorar com as seguintes alterações:

.....

Art. 68. A atividade de alienação de lotes integrantes de desmembramento ou loteamento, quando vinculada à construção de casas isoladas ou geminadas, promovida por uma das pessoas indicadas no art. 31 desta lei ou no art. 2-A da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, caracteriza incorporação imobiliária sujeita ao regime jurídico instituído por esta lei e às demais normas legais a ele aplicáveis.

§ 1º A modalidade de incorporação de que trata este artigo poderá abranger a totalidade ou apenas parte dos lotes integrantes do parcelamento, e não sujeita o conjunto imobiliário dela resultante ao regime do condomínio edilício, permanecendo as vias e áreas por ele abrangidas sob domínio público.



§ 2º O memorial de incorporação do empreendimento indicará a metragem de cada lote e da área de construção de cada casa, dispensada a apresentação dos documentos referidos nas alíneas “e”, “i”, “j”, “l” e “n” do art. 32.

§ 3º A incorporação será registrada na matrícula de origem em que tiver sido registrado o parcelamento, na qual serão também assentados o respectivo termo de afetação de que tratam o art. 31-A e o art. 2º da Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, e os demais atos correspondentes à incorporação.

§ 4º Após o registro do memorial de incorporação, e até a emissão da carta de habite-se do conjunto imobiliário, as averbações e os registros correspondentes aos atos e negócios relativos ao empreendimento sujeitam-se às normas do art. 237-A e seus parágrafos da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973.

JUSTIFICATIVA:

A emenda tem o objetivo de assegurar o tratamento uniforme à interpretação do art. 68 da Lei de Incorporação Imobiliária, em especial, às regras aplicáveis à incorporação destinada à construção de casas isoladas em lotes de terreno.

Como se sabe, a incorporação imobiliária é atividade empresarial caracterizada pela mobilização dos fatores de produção necessários à construção de empreendimento imobiliário, venda dos imóveis no curso da obra, sua averbação no Registro de Imóveis e entrega aos adquirentes¹⁻²⁻³, regulamentada pela Lei 4.591/1964, que dispõe sobre a complexa rede de contratos e relações jurídicas, arranjos econômicos, mercadológicos e societários necessários à realização do seu fim econômico e, ao mesmo tempo, institui um completo sistema de proteção dos adquirentes dos imóveis a construir que constitui norma precursora do Código de Defesa do Consumidor (Lei nº 8.078/90), ao sujeitar o incorporador aos deveres inerentes à boa-fé e ao cumprimento dos princípios do

1 CHALHUB, Melhim Namem. Incorporação Imobiliária. 5 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2019. p. 9.

2 Nesse mesmo sentido, Orlando Gomes afirma que pelo contrato de incorporação imobiliária: “obriga-se alguém a promover a construção de edifício dividido em unidades autônomas para distintos adquirentes da respectiva fração-ideal do terreno, sob regime de condomínio especial” (GOMES, Orlando. **Contratos**. 26ª ed. Forense: Rio de Janeiro, 2008. p.549).

3 Nesse mesmo sentido, João Nascimento e Nisske Gondo caracterizam a incorporação como a atividade empresarial provocada pelo incorporador de performar um empreendimento mediante a alienação das unidades autônomas do edifício projetado ou em construção (FRANCO, J. Nascimento; GONDO, Nisske. **Incorporações imobiliárias**. 3ª ed. São Paulo, Revista dos Tribunais, 1991, p. 14)



equilíbrio e da função social do contrato e da propriedade, inclusive mediante criação de um patrimônio de afetação para cada empreendimento, que aumenta a segurança jurídica da aquisição.

Esse regime jurídico contempla normas aplicáveis à venda de imóveis a construir tanto para constituição de condomínio edilício (arts. 29, 30 e 32) como para manutenção de casas isoladas em lotes de terreno (art. 68) e, em ambos os casos, sujeita o incorporador ao requisito de registro de um Memorial de Incorporação composto pelos documentos caracterizadores do empreendimento, indicados no art. 32. Aliás, o art. 32 também é objeto da Medida Provisória n. 1.085 de 2021, notadamente para conferir maior segurança e uniformidade no tratamento legal da incorporação.

No que tange às incorporações imobiliárias destinadas à construção de casas isoladas, o art. 68 ressalva que o incorporador deve atender “às exigências constantes no art. 32 (...), no que lhes for aplicável”.

No curso de quase seis décadas de vigência, essa lei vem demonstrando na prática sua extraordinária importância como rigoroso regulamento dessa atividade empresarial e da sua efetividade no atendimento das demandas econômicas e sociais, notadamente no campo da moradia.

Contudo, novas realidades sociais, econômicas e jurídicas surgidas ao longo desse percurso vão deixando à mostra lacunas no art. 68 que dispõe sobre a incorporação imobiliária de casas isoladas em lotes de terreno, o que gera dúvidas sobre toda a extensão dos seus efeitos e pode sujeitar o negócio a indesejada insegurança jurídica, tanto para o empreendedor quanto para os adquirentes.

A sujeição dessa atividade às exigências do art. 32 “no que lhes for aplicável”, da parte final do art. 68 pode gerar dúvidas ou controvérsias sobre quais das suas alíneas seriam aplicáveis ao Memorial de Incorporação de conjuntos de casas isoladas; o mesmo ocorre em relação à identificação da matrícula na qual haveria de ser registrado o Memorial, e mesmo sabendo que se pode extrair respostas do sistema jurídico, ainda assim não estão claras, o que é extremamente inconveniente para uma atividade como a da incorporação imobiliária, que requer elevados investimentos não só por parte do empreendedor, mas também dos adquirentes, que investem suas economias na aquisição.



A clareza das regras se faz essencial para segurança de todos quantos se envolvam na atividade, justificando-se o preenchimento dessas lacunas mediante maior detalhamento na regulamentação da construção de casas em lotes isolados, visando não só identificar com precisão as peças que comporão o Memorial dessa peculiar incorporação imobiliária, mas também definir sua interação com a Lei 6.766/1979 e sua contextualização no projeto de parcelamento no qual será implementado cada conjunto de casas isoladas, além de dispor sobre os correspondentes atos registrares e, enfim, definir parâmetros de previsibilidade capazes de revestir de segurança jurídica essa atividade de tão amplo alcance social e econômico.

Justifica-se, assim, nesta oportunidade de atualização legislativa a revisão do art. 68 em comento para suprir essas lacunas e, em consequência, conferir tratamento legal adequado à comercialização de unidades habitacionais isoladas, sem condomínio edilício, em bairros planejados, quando submetida à incorporação imobiliária. Com isso o Poder Legislativo, exercendo sua função constitucional, garantirá segurança e previsibilidade a empreendedores e consumidores.

Destaca-se, ainda, a preocupação desta Emenda Legislativa com o tratamento uniforme sob a perspectiva registral deste modelo de negócio, aliada a todo o contexto legal de proteção dos adquirentes e ao incorporador, que é atraído pela aplicação do regramento da Incorporação Imobiliária, tal como a constituição da comissão de representantes, a possibilidade de afetar o patrimônio, submissão regime tributário especial, dentre outros.

A mudança legislativa ora proposta por esta emenda tem, assim, o condão de aperfeiçoar a legislação imobiliária, dotando-a de um instrumento jurídico de grande relevância social, o que melhorará o ambiente de negócios, com segurança jurídica, trazendo como benefício o desenvolvimento do mercado e mais oportunidades de aquisição da casa própria, com proteção ao direito dos adquirentes.

Sala de sessões, de de 2022.

Deputado Marcelo Ramos

PL/AM



CD/22399.05988-00



* C D 2 2 3 9 9 0 5 9 8 8 0 0 *



Assinado eletronicamente pelo(a) Dep. Marcelo Ramos
Para verificar a assinatura, acesse <https://infoleg-autenticidade-assinatura.camara.leg.br/CD223990598800>



CD/22399.05988-00



CD223990598800