

MEDIDA PROVISÓRIA 1.085 DE 27 DE DEZEMBRO 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.



CD/22849.96108-00

EMENDA SUPRESSIVA Nº

Suprimir do Art. 20 da Medida Provisória 1.085, de 27 de dezembro 2021 o §2º do art. 32, da Lei nº 4.591/64.

Art. 1º. Suprima-se a alínea “b” do item I, do art. 20 da Medida Provisória 1085 de 2021, renumerando, no que couber, os demais dispositivos.

JUSTIFICATIVA

Em relação aos itens inerentes à **Lei nº 4.591, de 1964**, destaca-se a exclusão do §2º do art. 32, do rol de dispositivos revogados constante do art. 20 da MP, aqui proposta. Referido parágrafo dispõe que, no âmbito das incorporações imobiliárias, os contratos de compra e venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de unidades autônomas são irretratáveis e constituem direito real oponível a terceiros, na medida em que registrados nas respectivas matrículas.

Manter sua revogação e, conseqüentemente, remover o caráter irretratável dos contratos de compra e venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de unidades autônomas no âmbito da Lei 4.591/64 configura um grande retrocesso nos direitos e nas garantias dos cidadãos e, assim, certamente trará instabilidade nas relações daí decorrentes.

Isso porque, a irretratabilidade destes instrumentos proporciona segurança jurídica para as partes – em especial ao consumidor – uma vez que tais contratos conferem direito de aquisição daquele imóvel e, uma vez registrado, direito real oponível a terceiros. Esse é um atributo que somente a irrevogabilidade contida na lei assegura que possa vir a ser gozado pelo consumidor e que, uma vez retirada essa irrevogabilidade, será desvirtuada em prejuízo do consumidor.

Relegar isso aos próprios contratos, retira base de toda legislação a respeito das possibilidades de distrato que asseguram às partes uma solução pré-concebida para essa situação, protegendo-as. Mesmo que a irretratabilidade não estivesse prevista expressamente em lei, ainda assim, permaneceria como condição essencial a estes instrumentos pela forma como se



dão, atualmente, as relações sociais do mercado imobiliário. Deixar para os contratos estabelecer ou não a irretratabilidade é retirar do adquirente de unidade o direito de exigir a escritura, de exercer a ação para ter essa obrigação cumprida, pois estaria ele, então, sujeito ao arrependimento. Tal segurança expressa em Lei nos parece fundamental.

Um exemplo dessa situação onde a irrevogabilidade é base da relação contratual, é o prazo de carência previsto no art. 34 da Lei nº 4.591/64. De acordo com esse dispositivo, é uma prerrogativa do incorporador, observados os requisitos próprios, desistir do empreendimento caso as vendas ou promessas de venda não alcancem determinado percentual¹.

A teor da doutrina de Caio Mário da Silva Pereira, incrementada por Sylvio Capanema de Souza e Melhim Namem Chalub, este dispositivo visa permitir que o incorporador se certifique das condições de aceitação do mercado e ateste a viabilidade do empreendimento.

Pois bem. É evidente que a alternativa do empreendedor de seguir ou não com o empreendimento se dá, justamente, porque a venda é irretratável. Há, assim, regra própria especial relacionada à viabilidade ou não do empreendimento, seja ele qual for, mas fundado no comprometimento irrevogável entre as partes no qual se ancora o direito do adquirente de cobrar a escritura, se necessário.

A recíproca é verdadeira. A retratabilidade destes instrumentos permite que, em situações comuns nos negócios imobiliários em que há relevante valorização do bem no curso de sua construção, passe a ser economicamente interessante o desfazimento de um contrato para que o mesmo imóvel seja negociado em novas e mais vantajosas condições.

Neste aspecto, é necessário considerar que as modalidades de negócio aqui tratadas compreendem uma forma de captação de recursos para o atendimento de demanda habitacional, não bastando outras regras que protegem as partes do mero arrependimento, pois esse sistema protetivo impõe reconhecer essa irrevogabilidade específica por força de lei.

Nessa hipótese, o próprio texto da lei já indica qual parte será a mais afetada com a retratabilidade destes instrumentos – o consumidor – inclusive na hipótese de insolvência posterior ao término da obra.

Não se ignora, ainda, que o direito de arrependimento, trazido modo expresso para o âmbito das Leis nº 4.591/64 e nº 6.766/79, veio exatamente para confirmar e reforçar a irretratabilidade dos compromissos de venda e compra, pois regula, dentre outras coisas, o direito de arrependimento para os compradores de imóveis em produção, assim como o distrato e a resolução de compromissos de compra e venda de imóveis por inadimplemento dos adquirentes.

Portanto, é muito importante que a irretratabilidade seja reafirmada e conste expressamente em lei, de modo que a vontade das partes, manifestada na assinatura do contrato, seja observada durante todas as etapas de seu cumprimento, permitido o seu término apenas naquelas hipóteses já legalmente tratadas e em prestígio à necessária segurança dos direitos dos consumidores.

Deputado Marcelo Ramos
PL/AM

¹ Art. 34 da Lei nº 4.591/64: O incorporador poderá fixar, para efetivação da incorporação, prazo de carência, dentro do qual lhe é lícito desistir do empreendimento.

