

MPV 1085
00213
EMENDA À MEDIDA PROVISÓRIA Nº 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.



CD/22415.34160-00

EMENDA

Dê-se ao art. 68 da Lei nº 4.591, de 1964, a seguinte redação:

“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, ainda que sem área comum, 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”.



* C D 2 2 4 1 5 3 4 1 6 0 0 *



JUSTIFICAÇÃO

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 adquirentes, 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), no qual se destaca a constituição de um patrimônio de afetação para cada empreendimento como fator de 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, 31-F e 32) como para implantação 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.

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 emenda visa preencher essas lacunas mediante regulamentação específica para a incorporação imobiliária realizada sobre lotes isolados, com a



identificação das peças que compõem seu peculiar Memorial, sua interação com a Lei 6.766/1979 e sua contextualização no projeto de parcelamento no qual será implementado cada conjunto de casas isoladas, sem condomínio edilício, em bairros planejados, quando submetida à incorporação imobiliária.

Destaca-se, ainda, a preocupação do Projeto de Lei 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 regimento da Incorporação Imobiliária, tal como a constituição da comissão de representantes, a possibilidade de afetar o patrimônio, submissão regime tributário especial, dentre outros.

A proposição dotará a legislação imobiliária de um instrumento jurídico de grande relevância social, em razão da previsibilidade que constitui fator essencial da segurança jurídica, abrindo novas perspectivas de desenvolvimento do mercado e de proteção aos adquirentes de casa própria.

Sala das Sessões, em de fevereiro de 2022.

Deputado Marcelo Ramos
PL/AM



CD/22415.34160-00

