



MPV 1085
00216

CÂMARA DOS DEPUTADOS
Liderança do Partido Republicano da Ordem
Social - PROS

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.

EMENDA ADITIVA Nº DE 2021

Inclua-se no artigo 10 da Medida Provisória, que altera a Lei nº 4.591, de 1964, os seguintes dispositivos:

"Art. 28.

Parágrafo único. Para efeito desta lei, considera-se incorporação imobiliária a atividade exercida com o intuito de promover e realizar a construção para alienação total ou parcial de unidades autônomas, com ou sem construção, bem como edificações isoladas, quando se pretenda negociá-las antes de concluídas."

"Art. 29. Considera-se incorporador pessoa física ou jurídica, comerciante ou não, que, embora não efetuando a construção, compromisse ou efetive a venda de frações ideais de terreno objetivando a vinculação de tais frações a unidades autônomas com ou sem construção, em edificações a serem construídas ou em construção sob regime condominial, bem como edificações isoladas antes de concluídas, ou que meramente aceita propostas para



CD/22056.89593-00



* C D 2 2 0 5 6 8 9 5 9 3 0 0 *



CÂMARA DOS DEPUTADOS

Liderança do Partido Republicano da Ordem Social - PROS

efetivação de tais transações, coordenando e levando a termo a incorporação e responsabilizando-se, conforme o caso pela entrega, a certo prazo, preço e determinadas condições das obras concluídas."

"Art. 31.

a) o proprietário do terreno, o promitente comprador, o promitente permutante, o cessionário destes ou promitente cessionário com título que satisfaça os requisitos da alínea "a" do art. 32;

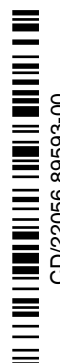
....."

JUSTIFICATIVA

Em relação aos itens inerentes à Lei nº 4.591, de 1964, as alterações no parágrafo único do artigo 28 e no artigo 29, e as inclusões já propostas no art. 10 da MP, tem a intenção de incluir, nos dispositivos legais, redação para afastar dúvidas a respeito de que tanto a venda de unidades de condomínio de lotes durante a construção, quanto as edificações isoladas antes de concluídas, também estão abrangidas pelo conceito da incorporação imobiliária, tal como preceitua a Lei nº 13.465/17.

Fundamental para os negócios e, assim, para o consumidor afastar quaisquer dúvidas e deixar claro na norma que as vendas feitas na planta ou antes e durante a construção de edificações isoladas previstas no art. 68 desta norma, também são consideradas incorporações imobiliárias naquilo que couber. Desse modo, com essa clareza, poderá o consumidor saber qual o regime jurídico a que está sujeito, quais as regras aplicáveis ao contrato celebrado entre ele e o desenvolvedor imobiliário e, consequentemente, saber quais as regras aplicáveis à essa sua relação, notadamente no que se refere à aplicação das regras que lhe são protetivas.

No artigo 31, alínea "a", propõe-se a inclusão da figura do promitente permutante, que já é consagrada a partir do registro do instrumento de permuta ou promessa de permuta, previsto na alínea "a" do artigo 32. Este também é um ponto fundamental para as relações daí decorrentes por ser a permuta uma modalidade de negócio muito comum no desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários. Não se pode afastar o promitente permutante, aquele titular de imóvel que o disponibiliza para o desenvolvimento de um empreendimento imobiliário, das obrigações, dos



CD/22056.89593-00



* C D 2 2 0 5 6 8 9 5 9 3 0 0 *





CÂMARA DOS DEPUTADOS

Liderança do Partido Republicano da Ordem Social - PROS

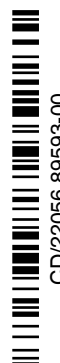
direitos e das responsabilidades que daí decorrem e que repercutem diretamente nos direitos dos consumidores que pretendem adquirir as unidades de tal empreendimento.

Destaca-se a pertinência da proposta aqui apresentada na defesa dos interesses dos consumidores, em prestígio ao relacionamento claro afastado de dúvidas ou de interpretações dúbias para a promoção da fundamental previsibilidade da aplicação da regra, um dos pilares que sustentam a segurança jurídica que se pretende dar à tais relações.

Sala da Comissão, 03 de fevereiro de 2022.

Deputado **TONINHO WANDSCHEER**

PROS/PR



CD/22056.89593-00



Assinado eletronicamente pelo(a) Dep. Toninho Wandscheer
Para verificar a assinatura, acesse <https://infoleg-autenticidade-assinatura.camara.leg.br/CD220568959300>



* C D 2 2 0 5 6 8 9 5 9 3 0 0 *