



CÂMARA DOS DEPUTADOS

## \*PROJETO DE LEI N.º 5.147, DE 2019 (Do Sr. Carlos Bezerra)

Acrescenta novo § 1º ao art. 29 da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, que "Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias".

**NOVO DESPACHO:**

ÀS COMISSÕES DE:

DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO;

INDÚSTRIA, COMÉRCIO E SERVIÇOS; E

CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA (MÉRITO E ART. 54, RICD)

**APRECIAÇÃO:**

Proposição Sujeita à Apreciação Conclusiva pelas Comissões - Art. 24 II

### PUBLICAÇÃO INICIAL

Art. 137, caput – RICD

(\*) Atualizado em 11/4/2023 em virtude de novo despacho.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º Esta Lei acrescenta novo § 1º ao art. 29 da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, para fins de equiparar a sociedade de propósito específico ao incorporador de incorporação imobiliária para os fins de incidência do patrimônio de afetação, previsto no art. 31-A e seguintes daquela legislação.

Art. 2º O art. 29 da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, passa a vigorar acrescido do seguinte § 1º, renumerando-se o atual parágrafo único para § 2º:

“Art. 29. Considera-se incorporador a 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, em edificações a serem construídas ou em construção sob regime condonial, ou que meramente aceite propostas para 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.

§ 1º Para os fins desta Lei, equipara-se ao incorporador, conceituado no *caput* deste artigo, a sociedade de propósito específico ou outra massa patrimonial que venha a ser constituída sob qualquer outra forma ou modalidade societária legalmente admitida.

§ 2º Presume-se a vinculação entre a alienação das frações do terreno e o negócio de construção, se, ao ser contratada a venda, ou promessa de venda ou de cessão das frações de terreno, já houver sido aprovado e estiver em vigor, ou pender de aprovação de autoridade administrativa, o respectivo projeto de construção, respondendo o alienante como incorporador.

Art. 3º Esta lei entra em vigor na data de sua publicação oficial.

## **JUSTIFICAÇÃO**

A motivação para que apresentássemos o presente projeto de lei decorreu do bom artigo jurídico, intitulado “Recuperação Judicial de incorporadoras”, publicado no jornal Valor Econômico, em sua edição de 31/10/2017, de autoria do advogado Melhim Chalhub, que é membro efetivo do Instituto dos Advogados

Brasileiros e da Academia Brasileira de Direito Civil, e um dos idealizadores do anteprojeto de lei que resultou na ótima Lei nº 9.514, de 1997, que criou o sistema financeiro imobiliário e instituiu a alienação fiduciária sobre bens imóveis no Brasil.

Em meio a grave crise econômica que se abateu sobre a economia nacional e especialmente sobre o setor da construção civil, o advogado Melhim Chalhub abordou a problemática das incorporadoras imobiliárias que buscaram descharacterizar seus empreendimentos imobiliários utilizando-se da constituição de sociedades de propósito específico, com a clara finalidade de não os submeterem aos efeitos do patrimônio de afetação, previstos nos art. 31-A e seguintes da Lei nº 4.591/64 (introduzidos por meio da Lei nº 10.931/2004), burlando os propósitos e o alcance daquela boa legislação, que preserva os interesses dos adquirentes de unidades imobiliárias no País.

Tal expediente, certamente concebido com recurso de sofisticada construção jurídica, teve, na opinião do advogado, o propósito de afetar e pôr em risco a preservação da intangibilidade do patrimônio de afetação e a satisfação dos direitos dos adquirentes e consumidores brasileiros.

Considerando a clareza e riqueza de informações e argumentos contidos no artigo jurídico supramencionado, tomamos a liberdade de reproduzi-lo a seguir, com o objetivo de melhor fundamentar a presente proposição legislativa:

*“Recentes procedimentos de recuperação judicial de empresas incorporadoras põem em destaque a eficácia do regime legal de proteção do grupo de credores vinculado a empreendimentos submetidos ao regime do patrimônio de afetação.*

*Por esse regime, instituído pela Lei nº 4.591/1964 e reforçado pela impenhorabilidade dos créditos oriundos das vendas vinculados à execução da obra (CPC, art. 833, XII), o conjunto dos bens e direitos correspondente a um empreendimento é alocado em um compartimento separado do patrimônio geral da incorporadora, onde permanece incomunicável até que cumprida sua função, isto é, execução da obra, entrega do edifício aos adquirentes e pagamento do passivo da construção. Por incomunicável, o patrimônio de afetação só responde pelas obrigações correspondentes ao respectivo empreendimento.*

*Em caso de recuperação judicial ou falência da incorporadora, é legalmente assegurado o prosseguimento da obra livre dos efeitos da*

*insolvência e só depois de cumprida a função do patrimônio de afetação é que o remanescente pode ser reincorporado ao patrimônio geral da incorporadora.*

*O que importa é a preservação da intangibilidade do patrimônio de afetação e a satisfação dos direitos dos adquirentes*

*Na contramão desse regime especial, recentemente algumas incorporadoras requereram recuperação judicial e propuseram a consolidação substancial do patrimônio geral da empresa holding e de cada sociedade de propósito específico (SPE) a ela vinculada, inclusive as SPEs cujo empreendimento esteja submetido ao regime da afetação.*

*A pretensão foi rejeitada em decisão pioneira da 2ª Câmara de Direito Empresarial do Tribunal de Justiça de São Paulo, que, em agravo de instrumento, indeferiu o pedido de consolidação substancial, determinou a realização de um procedimento de recuperação judicial para cada SPE sem patrimônio de afetação, e negou legitimidade às SPEs com patrimônio de afetação para requerer recuperação judicial.*

*A situação é merecedora de atenção à luz da caracterização legal da segregação de riscos típica da afetação e sua interface com o procedimento de recuperação judicial de empresa, particularmente em relação àquela titular de um único empreendimento sob regime de afetação, a SPE.*

*Como se sabe, apesar de o patrimônio de afetação ser constituído mediante simples averbação de um "termo de afetação" no Registro de Imóveis, sem necessidade de criação de uma nova personalidade jurídica para a incorporação afetada, desenvolveu-se a prática de se criar uma SPE para cada incorporação imobiliária e de se constituir nessa um patrimônio de afetação.*

*Assim, há no mercado sociedades titulares de diversas incorporações imobiliárias e sociedades cujo objeto social é apenas um empreendimento, constituídas em forma de SPE.*

*Pouco importando a conformação societária adotada, coexistem o patrimônio geral da sociedade, que abrange a totalidade dos seus direitos e obrigações, e o patrimônio separado, de afetação, composto pelos elementos vinculados à execução da obra, entrega do edifício e liquidação do passivo da construção. É o que deflui do § 8º do art. 31-A da Lei 4.591/1964: "excluem-se do patrimônio de afetação: I - os recursos financeiros que excederem a importância necessária à conclusão da obra" e à amortização do financiamento da construção.*

*Por efeito dessa discriminação legal, fica claro que o patrimônio de afetação não é a exata projeção do patrimônio geral. Não há,*

*portanto, simetria entre eles, seja numa sociedade com diversas incorporações ou numa SPE, com um único empreendimento.*

*A separação assim demarcada confere efeito prático à incomunicabilidade e autonomia do patrimônio de afetação, possibilitando a que prossiga sua atividade livre dos efeitos da crise, qualquer que seja a estrutura societária a que esteja vinculado.*

*Dadas essas premissas, a incorporadora estará habilitada à recuperação judicial se, em situação de crise, demonstrar sua viabilidade econômica, pouco importando se é uma sociedade com diversas incorporações ou se é uma SPE; em qualquer das duas conformações a sociedade prosseguirá sua atividade sob fiscalização do administrador judicial (Lei 11.101/2005, art. 47) com observância da incomunicabilidade e da vinculação de receitas instituído pela Lei 4.591/1964, vedado o desvio dessas receitas para pagamento de obrigações estranhas à obra do patrimônio afetado.*

*Se, ao contrário, não se demonstrar viabilidade econômica, a sociedade sujeitar-se-á à falência e, nesse caso, a administração do patrimônio de afetação será transferido à administração da Comissão de Representantes dos adquirentes, que dará prosseguimento à obra ou liquidará o patrimônio de afetação.*

*Assim, ressalvadas circunstâncias casuísticas que inabilitem a sociedade à recuperação ou inviabilizem o plano, o simples fato de o patrimônio de afetação estar segregado no patrimônio geral de uma SPE não a inabilita à recuperação, pois trata-se de uma faculdade conferida indiscriminadamente a toda e qualquer sociedade empresária, pouco importando sua conformação societária. Ademais, as únicas espécies de sociedade impedidas de requerer recuperação são aquelas indicadas no art. 2º da Lei 11.101/2005, e a SPE de incorporação com patrimônio de afetação não se enquadra nessas exceções.*

*O que importa é que seja preservada a intangibilidade do patrimônio de afetação e destinadas suas receitas à satisfação dos direitos do grupo de credores a ele vinculado, notadamente os adquirentes".*

Isto posto e pela importância do tema, que, certamente, poderá afetar negativamente a vida de milhões de adquirentes de imóveis no Brasil, esperamos contar com o apoio de nossos ilustres Pares para a aprovação desta proposição nas Comissões temáticas desta Casa.

Sala das Sessões, em 18 de setembro de 2019.

Deputado CARLOS BEZERRA

**LEGISLAÇÃO CITADA ANEXADA PELA**  
**Coordenação de Organização da Informação Legislativa - CELEG**  
**Serviço de Tratamento da Informação Legislativa - SETIL**  
**Seção de Legislação Citada - SELEC**

**LEI N° 4.591, DE 16 DE DEZEMBRO DE 1964**

Dispõe sobre o condomínio em edificações e  
as incorporações imobiliárias.

**O PRESIDENTE DA REPÚBLICA**

Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

**TÍTULO II**  
**DAS INCORPORAÇÕES**

**CAPÍTULO I**  
**DISPOSIÇÕES GERAIS**

Art. 28. As incorporações imobiliárias, em todo o território nacional, reger-se-ão pela presente Lei.

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 edificações ou conjunto de edificações compostas de unidades autônomas, VETADO.

Art. 29. Considera-se incorporador a 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, VETADO em edificações a serem construídas ou em construção sob regime condominial, ou que meramente aceite propostas para 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.

Parágrafo único. Presume-se a vinculação entre a alienação das frações do terreno e o negócio de construção, se, ao ser contratada a venda, ou promessa de venda ou de cessão das frações de terreno, já houver sido aprovado e estiver em vigor, ou pender de aprovação de autoridade administrativa, o respectivo projeto de construção, respondendo o alienante como incorporador.

Art. 30. Estende-se a condição de incorporador aos proprietários e titulares de direitos aquisitivos que contratem a construção de edifícios que se destinem a constituição em condomínio, sempre que iniciarem as alienações antes da conclusão das obras.

Art. 30-A. ([Artigo acrescido pela Medida Provisória nº 2.221, de 4/9/2001 e revogado pela Lei nº 10.931, de 2/8/2004](#))

Art. 30-B. ([Artigo acrescido pela Medida Provisória nº 2.221, de 4/9/2001 e revogado pela Lei nº 10.931, de 2/8/2004](#))

Art. 30-C. ([Artigo acrescido pela Medida Provisória nº 2.221, de 4/9/2001 e revogado pela Lei nº 10.931, de 2/8/2004](#))

Art. 30-D. ([Artigo acrescido pela Medida Provisória nº 2.221, de 4/9/2001 e revogado pela Lei nº 10.931, de 2/8/2004](#))

Art. 30-E. ([Artigo acrescido pela Medida Provisória nº 2.221, de 4/9/2001 e revogado pela Lei nº 10.931, de 2/8/2004](#))

Art. 30-F. ([Artigo acrescido pela Medida Provisória nº 2.221, de 4/9/2001 e revogado pela Lei nº 10.931, de 2/8/2004](#))

Art. 30-G. ([Artigo acrescido pela Medida Provisória nº 2.221, de 4/9/2001 e revogado pela Lei nº 10.931, de 2/8/2004](#))

Art. 31. A iniciativa e a responsabilidade das incorporações imobiliárias caberão ao incorporador, que somente poderá ser:

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

b) o construtor (Decreto número 23.569, de 11-12-33, e 3.995, de 31 de dezembro de 1941, e Decreto-lei número 8.620, de 10 de janeiro de 1946) ou corretor de imóveis (Lei nº 4.116, de 27-8-62).

c) o ente da Federação imitido na posse a partir de decisão proferida em processo judicial de desapropriação em curso ou o cessionário deste, conforme comprovado mediante registro no registro de imóveis competente. ([Alínea acrescida pela Medida Provisória nº 514, de 1/12/2010, com redação dada pela Lei nº 12.424, de 16/6/2011](#))

§ 1º No caso da alínea *b*, o incorporador será investido, pelo proprietário de terreno, o promitente comprador e cessionário deste ou o promitente cessionário, de mandato outorgado por instrumento público, onde se faça menção expressa desta Lei e se transcreva o disposto no § 4º, do art. 35, para concluir todos os negócios tendentes à alienação das frações ideais de terreno, mas se obrigará pessoalmente pelos atos que praticar na qualidade de incorporador.

§ 2º Nenhuma incorporação poderá ser proposta à venda sem a indicação expressa do incorporador, devendo também seu nome permanecer indicado ostensivamente no local da construção.

§ 3º Toda e qualquer incorporação, independentemente da forma por que seja constituída, terá um ou mais incorporadores solidariamente responsáveis, ainda que em fase subordinada a período de carência, referido no art. 34.

## CAPÍTULO I-A DO PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO ([Capítulo acrescido pela Lei nº 10.931, de 2/8/2004](#))

Art. 31-A. A critério do incorporador, a incorporação poderá ser submetida ao regime da afetação, pelo qual o terreno e as acessões objeto de incorporação imobiliária, bem como os demais bens e direitos a ela vinculados, manter-se-ão apartados do patrimônio do incorporador e constituirão patrimônio de afetação, destinado à consecução da incorporação correspondente e à entrega das unidades imobiliárias aos respectivos adquirentes.

§ 1º O patrimônio de afetação não se comunica com os demais bens, direitos e obrigações do patrimônio geral do incorporador ou de outros patrimônios de afetação por ele constituídos e só responde por dívidas e obrigações vinculadas à incorporação respectiva.

§ 2º O incorporador responde pelos prejuízos que causar ao patrimônio de afetação.

§ 3º Os bens e direitos integrantes do patrimônio de afetação somente poderão ser objeto de garantia real em operação de crédito cujo produto seja integralmente destinado à

consecução da edificação correspondente e à entrega das unidades imobiliárias aos respectivos adquirentes.

§ 4º No caso de cessão, plena ou fiduciária, de direitos creditórios oriundos da comercialização das unidades imobiliárias componentes da incorporação, o produto da cessão também passará a integrar o patrimônio de afetação, observado o disposto no § 6º.

§ 5º As quotas de construção correspondentes a acessões vinculadas a frações ideais serão pagas pelo incorporador até que a responsabilidade pela sua construção tenha sido assumida por terceiros, nos termos da parte final do § 6º do art. 35.

§ 6º Os recursos financeiros integrantes do patrimônio de afetação serão utilizados para pagamento ou reembolso das despesas inerentes à incorporação.

§ 7º O reembolso do preço de aquisição do terreno somente poderá ser feito quando da alienação das unidades autônomas, na proporção das respectivas frações ideais, considerando-se tão-somente os valores efetivamente recebidos pela alienação.

§ 8º Excluem-se do patrimônio de afetação:

I - os recursos financeiros que excederem a importância necessária à conclusão da obra (art. 44), considerando-se os valores a receber até sua conclusão e, bem assim, os recursos necessários à quitação de financiamento para a construção, se houver; e

II - o valor referente ao preço de alienação da fração ideal de terreno de cada unidade vendida, no caso de incorporação em que a construção seja contratada sob o regime por empreitada (art. 55) ou por administração (art. 58).

§ 9º No caso de conjuntos de edificações de que trata o art. 8º, poderão ser constituídos patrimônios de afetação separados, tantos quantos forem os:

I - subconjuntos de casas para as quais esteja prevista a mesma data de conclusão (art. 8º, alínea a); e

II - edifícios de dois ou mais pavimentos (art. 8º, alínea b).

§ 10. A constituição de patrimônios de afetação separados de que trata o § 9º deverá estar declarada no memorial de incorporação.

§ 11. Nas incorporações objeto de financiamento, a comercialização das unidades deverá contar com a anuência da instituição financiadora ou deverá ser a ela científica, conforme vier a ser estabelecido no contrato de financiamento.

§ 12. A contratação de financiamento e constituição de garantias, inclusive mediante transmissão, para o credor, da propriedade fiduciária sobre as unidades imobiliárias integrantes da incorporação, bem como a cessão, plena ou fiduciária, de direitos creditórios decorrentes da comercialização dessas unidades, não implicam a transferência para o credor de nenhuma das obrigações ou responsabilidades do cedente, do incorporador ou do construtor, permanecendo estes como únicos responsáveis pelas obrigações e pelos deveres que lhes são imputáveis. ([Artigo acrescido pela Lei nº 10.931, de 2/8/2004](#))

Art. 31-B. Considera-se constituído o patrimônio de afetação mediante averbação, a qualquer tempo, no Registro de Imóveis, de termo firmado pelo incorporador e, quando for o caso, também pelos titulares de direitos reais de aquisição sobre o terreno.

Parágrafo único. A averbação não será obstada pela existência de ônus reais que tenham sido constituídos sobre o imóvel objeto da incorporação para garantia do pagamento do preço de sua aquisição ou do cumprimento de obrigação de construir o empreendimento. ([Artigo acrescido pela Lei nº 10.931, de 2/8/2004](#))

Art. 31-C. A Comissão de Representantes e a instituição financiadora da construção poderão nomear, às suas expensas, pessoa física ou jurídica para fiscalizar e acompanhar o patrimônio de afetação.

§ 1º A nomeação a que se refere o *caput* não transfere para o nomeante qualquer responsabilidade pela qualidade da obra, pelo prazo de entrega do imóvel ou por qualquer outra obrigação decorrente da responsabilidade do incorporador ou do construtor, seja legal

ou a oriunda dos contratos de alienação das unidades imobiliárias, de construção e de outros contratos eventualmente vinculados à incorporação.

§ 2º A pessoa que, em decorrência do exercício da fiscalização de que trata o *caput* deste artigo, obtiver acesso às informações comerciais, tributárias e de qualquer outra natureza referentes ao patrimônio afetado responderá pela falta de zelo, dedicação e sigilo destas informações.

§ 3º A pessoa nomeada pela instituição financiadora deverá fornecer cópia de seu relatório ou parecer à Comissão de Representantes, a requerimento desta, não constituindo esse fornecimento quebra de sigilo de que trata o § 2º deste artigo. (*Artigo acrescido pela Lei nº 10.931, de 2/8/2004*)

#### Art. 31-D. Incumbe ao incorporador:

I - promover todos os atos necessários à boa administração e à preservação do patrimônio de afetação, inclusive mediante adoção de medidas judiciais;

II - manter apartados os bens e direitos objeto de cada incorporação;

III - diligenciar a captação dos recursos necessários à incorporação e aplicá-los na forma prevista nesta Lei, cuidando de preservar os recursos necessários à conclusão da obra;

IV - entregar à Comissão de Representantes, no mínimo a cada três meses, demonstrativo do estado da obra e de sua correspondência com o prazo pactuado ou com os recursos financeiros que integrem o patrimônio de afetação recebidos no período, firmados por profissionais habilitados, ressalvadas eventuais modificações sugeridas pelo incorporador e aprovadas pela Comissão de Representantes;

V - manter e movimentar os recursos financeiros do patrimônio de afetação em conta de depósito aberta especificamente para tal fim;

VI - entregar à Comissão de Representantes balancetes coincidentes com o trimestre civil, relativos a cada patrimônio de afetação;

VII - assegurar à pessoa nomeada nos termos do art. 31-C o livre acesso à obra, bem como aos livros, contratos, movimentação da conta de depósito exclusiva referida no inciso V deste artigo e quaisquer outros documentos relativos ao patrimônio de afetação; e

VIII - manter escrituração contábil completa, ainda que esteja desobrigado pela legislação tributária. (*Artigo acrescido pela Lei nº 10.931, de 2/8/2004*)

#### Art. 31-E. O patrimônio de afetação extinguir-se-á pela:

I - averbação da construção, registro dos títulos de domínio ou de direito de aquisição em nome dos respectivos adquirentes e, quando for o caso, extinção das obrigações do incorporador perante a instituição financiadora do empreendimento;

II - revogação em razão de denúncia da incorporação, depois de restituídas aos adquirentes as quantias por eles pagas (art. 36), ou de outras hipóteses previstas em lei; e

III - liquidação deliberada pela assembléia geral nos termos do art. 31-F, § 1º. (*Artigo acrescido pela Lei nº 10.931, de 2/8/2004*)

Art. 31-F. Os efeitos da decretação da falência ou da insolvência civil do incorporador não atingem os patrimônios de afetação constituídos, não integrando a massa concursal o terreno, as acessões e demais bens, direitos creditórios, obrigações e encargos objeto da incorporação.

§ 1º Nos sessenta dias que se seguirem à decretação da falência ou da insolvência civil do incorporador, o condomínio dos adquirentes, por convocação da sua Comissão de Representantes ou, na sua falta, de um sexto dos titulares de frações ideais, ou, ainda, por determinação do juiz prolator da decisão, realizará assembléia geral, na qual, por maioria simples, ratificará o mandato da Comissão de Representantes ou elegerá novos membros, e, em primeira convocação, por dois terços dos votos dos adquirentes ou, em segunda convocação, pela maioria absoluta desses votos, instituirá o condomínio da construção, por instrumento público ou particular, e deliberará sobre os termos da continuação da obra ou da

liquidação do patrimônio de afetação (art. 43, inciso III); havendo financiamento para construção, a convocação poderá ser feita pela instituição financiadora.

§ 2º O disposto no § 1º aplica-se também à hipótese de paralisação das obras prevista no art. 43, inciso VI.

§ 3º Na hipótese de que tratam os §§ 1º e 2º, a Comissão de Representantes ficará investida de mandato irrevogável para firmar com os adquirentes das unidades autônomas o contrato definitivo a que estiverem obrigados o incorporador, o titular do domínio e o titular dos direitos aquisitivos do imóvel objeto da incorporação em decorrência de contratos preliminares.

§ 4º O mandato a que se refere o § 3º será válido mesmo depois de concluída a obra.

§ 5º O mandato outorgado à Comissão de Representantes confere poderes para transmitir domínio, direito, posse e ação, manifestar a responsabilidade do alienante pela evicção e imitir os adquirentes na posse das unidades respectivas.

§ 6º Os contratos definitivos serão celebrados mesmo com os adquirentes que tenham obrigações a cumprir perante o incorporador ou a instituição financiadora, desde que comprovadamente adimplentes, situação em que a outorga do contrato fica condicionada à constituição de garantia real sobre o imóvel, para assegurar o pagamento do débito remanescente.

§ 7º Ainda na hipótese dos §§ 1º e 2º, a Comissão de Representantes ficará investida de mandato irrevogável para, em nome dos adquirentes, e em cumprimento da decisão da assembleia geral que deliberar pela liquidação do patrimônio de afetação, efetivar a alienação do terreno e das acessões, transmitindo posse, direito, domínio e ação, manifestar a responsabilidade pela evicção, imitir os futuros adquirentes na posse do terreno e das acessões.

§ 8º Na hipótese do § 7º, será firmado o respectivo contrato de venda, promessa de venda ou outra modalidade de contrato compatível com os direitos objeto da transmissão.

§ 9º A Comissão de Representantes cumprirá o mandato nos termos e nos limites estabelecidos pela deliberação da assembleia geral e prestará contas aos adquirentes, entregando-lhes o produto líquido da alienação, no prazo de cinco dias da data em que tiver recebido o preço ou cada parcela do preço.

§ 10. Os valores pertencentes aos adquirentes não localizados deverão ser depositados em Juízo pela Comissão de Representantes.

§ 11. Caso decidam pela continuação da obra, os adquirentes ficarão automaticamente sub-rogados nos direitos, nas obrigações e nos encargos relativos à incorporação, inclusive aqueles relativos ao contrato de financiamento da obra, se houver.

§ 12. Para os efeitos do § 11 deste artigo, cada adquirente responderá individualmente pelo saldo porventura existente entre as receitas do empreendimento e o custo da conclusão da incorporação na proporção dos coeficientes de construção atribuíveis às respectivas unidades, se outro critério de rateio não for deliberado em assembleia geral por dois terços dos votos dos adquirentes, observado o seguinte:

I - os saldos dos preços das frações ideais e acessões integrantes da incorporação que não tenham sido pagos ao incorporador até a data da decretação da falência ou da insolvência civil passarão a ser pagos à Comissão de Representantes, permanecendo o somatório desses recursos submetido à afetação, nos termos do art. 31-A, até o limite necessário à conclusão da incorporação;

II - para cumprimento do seu encargo de administradora da incorporação, a Comissão de Representantes fica investida de mandato legal, em caráter irrevogável, para, em nome do incorporador ou do condomínio de construção, conforme o caso, receber as parcelas do saldo do preço e dar quitação, bem como promover as medidas extrajudiciais ou judiciais necessárias a esse recebimento, praticando todos os atos relativos ao leilão de que trata o art. 63 ou os atos relativos à consolidação da propriedade e ao leilão de que tratam os arts. 26 e 27

da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, devendo realizar a garantia e aplicar na incorporação todo o produto do recebimento do saldo do preço e do leilão;

III - consideram-se receitas do empreendimento os valores das parcelas a receber, vincendas e vencidas e ainda não pagas, de cada adquirente, correspondentes ao preço de aquisição das respectivas unidades ou do preço de custeio de construção, bem como os recursos disponíveis afetados; e

IV - compreendem-se no custo de conclusão da incorporação todo o custeio da construção do edifício e a averbação da construção das edificações para efeito de individualização e discriminação das unidades, nos termos do art. 44.

§ 13. Havendo saldo positivo entre as receitas da incorporação e o custo da conclusão da incorporação, o valor correspondente a esse saldo deverá ser entregue à massa falida pela Comissão de Representantes.

§ 14. Para assegurar as medidas necessárias ao prosseguimento das obras ou à liquidação do patrimônio de afetação, a Comissão de Representantes, no prazo de sessenta dias, a contar da data de realização da assembleia geral de que trata o § 1º, promoverá, em leilão público, com observância dos critérios estabelecidos pelo art. 63, a venda das frações ideais e respectivas acessões que, até a data da decretação da falência ou insolvência não tiverem sido alienadas pelo incorporador.

§ 15. Na hipótese de que trata o § 14, o arrematante ficará sub-rogado, na proporção atribuível à fração e acessões adquiridas, nos direitos e nas obrigações relativas ao empreendimento, inclusive nas obrigações de eventual financiamento, e, em se tratando da hipótese do art. 39 desta Lei, nas obrigações perante o proprietário do terreno.

§ 16. Dos documentos para anúncio da venda de que trata o § 14 e, bem assim, o inciso III do art. 43, constarão o valor das acessões não pagas pelo incorporador (art. 35, § 6º) e o preço da fração ideal do terreno e das acessões (arts. 40 e 41).

§ 17. No processo de venda de que trata o § 14, serão asseguradas, sucessivamente, em igualdade de condições com terceiros:

I - ao proprietário do terreno, nas hipóteses em que este seja pessoa distinta da pessoa do incorporador, a preferência para aquisição das acessões vinculadas à fração objeto da venda, a ser exercida nas vinte e quatro horas seguintes à data designada para a venda; e

II - ao condomínio, caso não exercida a preferência de que trata o inciso I, ou caso não haja licitantes, a preferência para aquisição da fração ideal e acessões, desde que deliberada em assembleia geral, pelo voto da maioria simples dos adquirentes presentes, e exercida no prazo de quarenta e oito horas a contar da data designada para a venda.

§ 18. Realizada a venda prevista no § 14, incumbirá à Comissão de Representantes, sucessivamente, nos cinco dias que se seguirem ao recebimento do preço:

I - pagar as obrigações trabalhistas, previdenciárias e tributárias, vinculadas ao respectivo patrimônio de afetação, observada a ordem de preferência prevista na legislação, em especial o disposto no art. 186 do Código Tributário Nacional;

II - reembolsar aos adquirentes as quantias que tenham adiantado, com recursos próprios, para pagamento das obrigações referidas no inciso I;

III - reembolsar à instituição financiadora a quantia que esta tiver entregue para a construção, salvo se outra forma for convencionada entre as partes interessadas;

IV - entregar ao condomínio o valor que este tiver desembolsado para construção das acessões de responsabilidade do incorporador (§ 6º do art. 35 e § 5º do art. 31-A), na proporção do valor obtido na venda;

V - entregar ao proprietário do terreno, nas hipóteses em que este seja pessoa distinta da pessoa do incorporador, o valor apurado na venda, em proporção ao valor atribuído à fração ideal; e

VI - entregar à massa falida o saldo que porventura remanescer.

§ 19. O incorporador deve assegurar à pessoa nomeada nos termos do art. 31-C, o acesso a todas as informações necessárias à verificação do montante das obrigações referidas no § 12, inciso I, do art. 31-F vinculadas ao respectivo patrimônio de afetação.

§ 20. Ficam excluídas da responsabilidade dos adquirentes as obrigações relativas, de maneira direta ou indireta, ao imposto de renda e à contribuição social sobre o lucro, devidas pela pessoa jurídica do incorporador, inclusive por equiparação, bem como as obrigações oriundas de outras atividades do incorporador não relacionadas diretamente com as incorporações objeto de afetação. ([Artigo acrescido pela Lei nº 10.931, de 2/8/2004](#))

## CAPÍTULO II DAS OBRIGAÇÕES E DIREITOS DO INCORPORADOR

Art. 32. O incorporador somente poderá negociar sobre unidades autônomas após ter arquivado, no cartório competente de Registro de Imóveis, os seguintes documentos:

.....  
.....

### **LEI Nº 9.541, DE 17 DE DEZEMBRO DE 1997**

Autoriza o Poder Executivo a abrir aos Orçamentos Fiscal e da Seguridade Social da União, em favor do Ministério dos Transportes, crédito suplementar no valor de R\$ 41.357.623,00, para os fins que especifica.

**O PRESIDENTE DA REPÚBLICA**

Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º. Fica o Poder Executivo autorizado a abrir aos Orçamentos Fiscal e da Seguridade Social da União (Lei nº 9.438, de 26 de fevereiro de 1997), em favor do Ministério dos Transportes, crédito suplementar no valor de R\$41.357.623,00 (quarenta e um milhões, trezentos e cinqüenta e sete mil, seiscentos e vinte e três reais), para atender à programação constante do Anexo I desta Lei.

Art. 2º. Os recursos necessários à execução do disposto no artigo anterior decorrerão:

I - da anulação parcial de dotação orçamentaria consignada no vigente orçamento, no valor de R\$136.363,00 (cento e trinta e seis mil, trezentos e sessenta e três reais), na forma do Anexo II desta Lei;

II - da incorporação de saldos de exercícios anteriores, no valor de R\$41.221.260,00 (quarenta e um mil, duzentos e vinte e um mil, duzentos e sessenta reais), na forma do Anexo III desta Lei.

Art. 3º. Em decorrência da abertura do presente crédito, fica alterada a receita da VALEC - Engenharia, Construções e Ferrovias S.A., na forma indicada no Anexo IV desta Lei nos valores especificados.

Art. 4º. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Brasília, 17 de dezembro de 1997; 176º da Independência e 109º da República.

**FERNANDO HENRIQUE CARDOSO**  
Antonio Kandir

**FIM DO DOCUMENTO**