

COMISSÃO ESPECIAL DESTINADA A PROFERIR PARECER AO PROJETO DE LEI Nº 2.109, DE 1999, QUE “DISPÕE SOBRE A CONSTITUIÇÃO DE PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO NAS INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS DE QUE TRATA A LEI Nº 4.591, DE 16 DE DEZEMBRO DE 1964.

**PRESIDENTE : Deputado MURILO ZAUITH
RELATOR: Deputado RICARDO IZAR**

COMISSÃO ESPECIAL DESTINADA A PROFERIR PARECER AO PROJETO DE LEI Nº 2.109, DE 1999, QUE “DISPÕE SOBRE A CONSTITUIÇÃO DE PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO NAS INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS DE QUE TRATA A LEI Nº 4.591, DE 16 DE DEZEMBRO DE 1964.

**PROJETO DE LEI Nº 2.109, DE 1999
(PL's n.ºs 3.751, de 2000 e 3.065, de 2004, apensados)**

Dispõe sobre a constituição de patrimônio de afetação nas incorporações imobiliárias de que trata a Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964.

Autor: Deputado **Ayrton Xerez**

Relator: Deputado **Ricardo Izar**

I - RELATÓRIO

I.a - Introdução

No termos regimentais, em 16 de outubro de 2003, a Presidência desta Casa decidiu criar Comissão Especial destinada a proferir parecer ao Projeto de Lei nº 2.109, de 1999, do Senhor Ayrton Xerez, que “dispõe sobre a constituição de patrimônio de afetação nas incorporações imobiliárias de que trata a Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964.

Constituída em 11 de maio de 2004, referida Comissão Especial instalou-se em 18 de maio de 2004, passando a ter, como Presidente, o Deputado Murilo Zauith, como Vice – Presidente, o Deputado Paulo Bauer, como Relator, o Deputado Ricardo Izar, e, na forma indicada pelas Lideranças, a seguinte composição:

TITULARES	SUPLENTEs
PT	
Ary Vanazzi – RS	6 vagas
Durval Orlato – SP	
Fátima Bezerra – RN	
Maria do Carmo Lara – MG	
Tarcisio Zimmermann – RS	
Zezéu Ribeiro – BA	
PMDB	
Aníbal Gomes – CE	Max Rosenmann – PR
Henrique Eduardo Alves – RN	Nelson Bornier – RJ
Marcello Siqueira – MG	Zé Gerardo – CE
Moreira Franco – RJ	2 vagas
Osmar Serraglio – PR	
Bloco PFL, PRONA	
Eduardo Sciarra – PR	Mussa Demes – PI
Murilo Zauith – MS	Rodrigo Maia – RJ
Pauderney Avelino – AM	2 vagas
Paulo Bauer – SC	
PP	
Enivaldo Ribeiro – PB	André Zacharow – PR
Leodegar Tiscoski – SC	Eliseu Moura – MA
Ronivon Santiago – AC	Pedro Corrêa – PE
PSDB	
Carlos Alberto Leréia – GO	Luiz Carlos Hauly – PR
Léo Alcântara – CE	Ronaldo Dimas – TO
Vicente Arruda – CE	Zenaldo Coutinho – PA
PTB	
Alex Canziani – PR	José Chaves – PE
Ricardo Izar – SP	Jovair Arantes – GO
Ronaldo Vasconcellos – MG	1 vaga
Bloco PL, PSL	
Almir Moura – RJ	Edmar Moreira – MG
Inaldo Leitão – PB	José Santana de Vasconcellos – MG
Roberto Pessoa – CE	Reinaldo Betão – RJ
PPS	
Raul Jungmann – PE	Cezar Silvestri – PR
PSB	
Dr. Ribamar Alves – MA	Renato Casagrande – ES
PDT	
Mário Heringer – MG	Promotor Afonso Gil – PI
PC do B	
Daniel Almeida – BA	1 vaga
PSC	
Zequinha Marinho – PA	Carlos Willian – MG
PV	
Leonardo Mattos – MG	Jovino Cândido – SP

Foram designados, para Secretário da Comissão Especial, o Sr. Valdivino Tolentino Filho, e, para o assessoramento técnico-legislativo, os Drs. Eduardo Bassit Lameiro da Costa, Lucíola Calderari da Silveira e Palos e Pedro Pereira da Silva.

I.b - Das reuniões e audiências públicas realizadas

Tendo em vista a importância da matéria, além das reuniões normais de trabalho, foram realizadas duas audiências públicas, a seguir também mencionadas, nas quais compareceram, de acordo com sugestões dos membros da Comissão, representantes de vários setores interessados bem como especialistas no assunto:

- dia 18 de maio - reunião de instalação e eleição;
- dia 26 de maio - Definição do roteiro dos trabalhos;
- dia 1º de junho - audiência pública com o Sr. Décio Tenerello, Presidente da Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança - ABECIP; o Sr. Paulo Safady Simão, Presidente da Câmara Brasileira da Indústria da Construção - CBIC; Sr. Flávio Bueno Fischer, representante da Associação dos Notários e Registradores do Brasil - ANOREG; e, Sra. Vânia Aparecida Coelho, representante do Movimento Nacional de Luta pela Moradia;
- dia 2 de junho - audiência pública com Sr. Antônio Oliveira Santos, Presidente da Confederação Nacional do Comércio – CNC; Dr. Melhim Chalhub, advogado; e, Dr. Cristóvão Colombo dos Reis Miller, advogado;
- dia 16 de junho – Debate sobre pontos do Parecer.
- dia 22 de junho - Discussão e votação do Parecer do Relator.

I.c - Do projeto de lei principal e seus apensados

Ao Projeto de Lei nº 2.109, de 1999, foram apensados: em 15 de agosto de 2000, o Projeto de Lei nº 3.455, de 2000; em 21 de novembro de 2000, o Projeto de Lei nº 3.751, de 2000; em 25 de junho de 2003, o Projeto de Lei nº 1.150, de 2003; em 9 de março de 2004, o Projeto de Lei nº 3.065, de 2004, sendo que os Projetos de Lei nº 3.455/00 e n.º 1.150/03 foram,

posteriormente, retirados mediante requerimento do autor.

O Projeto de Lei nº 2.109, de 1999, do Senhor Ayrton Xerez, alterando a Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, em síntese, qualifica a incorporação como um patrimônio separado, incomunicável, que só responde pelas dívidas e obrigações vinculadas ao empreendimento a que se refere; estabelece a forma de constituição e registro do patrimônio de afetação, bem como os mecanismos de controle e fiscalização; estabelece os direitos e as obrigações do incorporador, entre eles a de manter contabilidade separada para cada incorporação afetada e a de fornecer demonstrações financeiras periódicas; e, ainda, define os procedimentos a serem adotados em caso de falência da empresa incorporadora, ou insolvência do incorporador conferindo poderes à Comissão de Representantes para assumir a administração do empreendimento, salientando que a falência não atinge os bens, direitos e obrigações da incorporação afetada.

Em sua justificação, argumenta o autor que, não obstante a existência em nossa legislação de mecanismos voltados à proteção do adquirente de imóvel, notadamente os contidos na lei relativa às incorporações imobiliárias (Lei 4.591/64) e na de parcelamento do solo urbano (Lei nº 6.766/79), quando sobrevem a falência de alguma empresa incorporadora, o sistema legal deixa à mostra lacunas que evidenciam a vulnerabilidade da sua posição, e que podem levá-lo à perda do imóvel e das quantias desembolsadas em favor do incorporador. Para resguardá-los desse constrangimento, entende o autor que é necessário criar uma reserva patrimonial suficiente para, nesses casos, viabilizar a conclusão da obra sob administração dos próprios adquirentes, através de sua Comissão de Representantes, ressaltando que a fórmula adotada no seu projeto de lei reproduz os termos do anteprojeto que, no mesmo sentido, havia sido apresentado pelo Professor Melhim Namem Chalhub ao Instituto dos Advogados Brasileiros.

O Projeto de Lei nº 3.751, de 2000, do Deputado Jovair Arantes, dispõe sobre o patrimônio de afetação, a destituição e falência do incorporador, o prosseguimento das obras ou a liquidação do patrimônio afetado. Embora voltado às incorporações imobiliárias, pretende o autor que seu projeto se constitua em legislação apartada da Lei 4.591/64 que trata especificamente do condomínio em edificações e das incorporações imobiliárias.

A proposição, é justificada pela necessidade de ser apresentado um arcabouço jurídico visando a alteração da legislação de condomínio e incorporações, de forma a evitar que outros adquirentes de imóveis incorporados passem pelos mesmos problemas que têm afligido as inúmeras famílias adquirentes de imóveis da falida ENCOL.

O Projeto de Lei nº 3.065, de 2004, do Poder Executivo, dispõe sobre o patrimônio de afetação de incorporações imobiliárias, Letra de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito imobiliário, Cédula de Crédito Bancário, altera o Decreto – lei nº 911, de 1º de outubro de 1969, as Leis nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, nº 4.728, de 14 de julho de 1965, e nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e dá outras providências.

Mais abrangente, esse projeto de lei, inicialmente, aperfeiçoa o instituto do patrimônio de afetação estabelecido pela Medida Provisória nº 2.221, de 04 de setembro de 2001, mediante a criação de regime especial de tributação para as incorporações imobiliárias. Esse novo regime, conforme esclarece o autor em sua exposição de motivos, decorre da regra em vigor no âmbito da Medida Provisória nº 2.221, de 2001, que impõe a responsabilização solidária dos adquirentes de imóveis pela dívida fiscal da empresa incorporadora, sistemática essa que praticamente inviabiliza a aplicação do instituto do patrimônio de afetação. O novo regime prevê uma tributação simplificada, com a alíquota única de 7% sobre a receita bruta mensal da incorporação afetada, englobando o IRPJ, PIS/PASEP, CSLL e COFINS, sendo que, além da questão tributária, também são propostos outros ajustes visando, principalmente, a garantir ao mutuário mecanismos de fiscalização sobre a incorporação.

O Projeto de Lei 3.065, de 2004, ainda no âmbito do crédito imobiliário, propõe aperfeiçoamentos relacionados ao pagamento dos valores incontroversos e controversos referentes a contratos de financiamento imobiliário. Nesse sentido, esclarece-se que o art. 18 da Medida Provisória nº 2.223, de 4 de setembro de 2001, já dispõe sobre a possibilidade de cassação da medida liminar em caso de não pagamento de valores incontroversos das parcelas mensais de encargos bem como de tributos e taxas condominiais incidentes sobre o imóvel objeto de financiamento. Entretanto, a ausência de discriminação *a priori* dos valores controversos e incontroversos, bem como o caráter facultativo que lhe foi atribuído na referida Medida Provisória, tem prejudicado a eficácia desse dispositivo. Desse modo, o projeto propõe a introdução de novo dispositivo,

complementar ao anterior, estabelecendo que a suspensão do pagamento de obrigações pelo mutuário ficará condicionada à discriminação dos valores que se julgam controversos, sendo que os valores incontroversos deverão continuar sendo pagos normalmente, ficando a critério do juiz a constituição ou não de depósito judicial dos valores considerados controvertidos. Esse novo procedimento pretende evitar ações judiciais que visem apenas à procrastinação do pagamento do crédito e de outros encargos relativos ao imóvel, conseqüentemente, significativos prejuízos ao mercado de financiamento imobiliário como um todo.

A proposição do Poder Executivo também aperfeiçoa a Cédula de Crédito Bancário (CCB), normatizada pela Medida Provisória nº 2.160-25, de 23 de agosto de 2001, cuja criação objetivou facilitar e agilizar a negociação de créditos bancários em geral, no mercado secundário, securitizados na forma de recebíveis, permitindo, dessa forma, o desenvolvimento das operações primárias de crédito. As alterações dão à CCB maior flexibilidade e consistência do ponto de vista operacional e jurídico, estimulando uso mais amplo desse instrumento. Nesse aspecto, ressalta o autor a relevância de outro dispositivo introduzido, que salvaguarda os mutuários de eventuais excessos que possam ser praticados pelas instituições bancárias, no que concerne à apuração errônea do valor dos saldos por eles devidos, mediante a aplicação de multa a essas empresas.

Quanto à alienação fiduciária de bens móveis, notadamente de veículos automotores, o projeto sob comento propõe alterações ao Decreto-Lei nº 911, de 1º de outubro de 1969. Essa modificação é justificada pela constatação da dificuldade de se concretizar a venda após a retomada do bem em posse do mutuário inadimplente. No regime de alienação fiduciária, enquanto o credor é o proprietário do bem desde a concessão do crédito até seu pagamento integral, o mutuário, no período de vigência do crédito, mantém a posse direta do bem, assim como seu usufruto, sendo que a transferência em definitivo da propriedade ao mutuário só ocorre com o pagamento integral do crédito concedido.

Na hipótese de inadimplência do mutuário, a legislação em vigor já permite ao credor ou proprietário fiduciário a retomada do bem e sua venda. Porém, apesar desse dispositivo vir sendo cumprido para os bens móveis em geral, o mesmo não acontece para os veículos automotores. Estes, embora retomados, não estão podendo ser revendidos pelos respectivos

credores fiduciários, pois a transferência do registro nas repartições de trânsito competentes vem sendo negada. Entre outras conseqüências, existe hoje uma numerosa frota de automóveis ociosos e em processo de deterioração, situação economicamente indesejável e ineficiente, configurando total desperdício de recursos.

Em função disso, conforme o autor, são propostas alterações ao Decreto - Lei nº 911, de 1º de outubro de 1969, objetivando agilizar a venda do bem retomado, sem prejuízo ao mutuário, inclusive propiciando-lhe forma mais célere de quitação de sua dívida. Ademais, prevenindo a possibilidade de abusos por parte do credor fiduciário, a proposição estabelece pesada multa para irregularidades praticadas pela instituição credora na venda do bem alienado fiduciariamente, sem prejuízo de ação de perdas e danos futura. Em resumo, ao mutuário fica garantido o direito de receber o equivalente monetário do bem indevidamente alienado, e, também, a compensação por qualquer dano que uma irregular venda, pelo credor fiduciário, do bem possa lhe ter provocado.

O PL nº 3.065/04 propõe, ainda, alterações à Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, que institui o Código Civil, no sentido de harmonizar o instituto da propriedade fiduciária com o disposto na legislação específica que trata da alienação fiduciária de bens móveis, Decreto – Lei nº 911/69, e da alienação fiduciária de bens imóveis, instituída pela Lei 9.514, de 20 de novembro de 1997. Também, elimina a exigência de anuência do cônjuge na prestação de aval, o que mais se ajusta à prática comercial corrente.

I.d - Das emendas apresentadas

Ao Projeto de Lei nº 3.065, de 2004, do Poder Executivo, foram apresentadas, em Plenário, 66 (sessenta e seis) emendas, sendo que, a pedido dos respectivos autores, foram retiradas as Emendas n.ºs 02, 32, 38, 47, e, 51.

A seguir relacionamos sucintamente as emendas remanescentes:

- **Emenda nº 01**, do Deputado Moreira Franco, suprime o art. 9º do Projeto de Lei nº 3.065, de 2004, sob alegação de que “*De acordo com o art. 9º do Projeto, caso ocorra a falência ou insolvência do incorporador e for*

deliberado o prosseguimento da obra, os condôminos perderão todos os seus direitos decorrentes da afetação se não pagarem em 60 dias os débitos fiscais, previdenciários e trabalhistas da incorporadora falida, vinculados à obra.” Assim, entende que “O dispositivo é inconstitucional e se contrapõe aos motivos que o Poder Executivo invocou para justificar a proteção patrimonial em favor dos condôminos, e, que é preciso restaurar a coerência lógica do projeto, afastando os adquirentes dos riscos da falência e retirando os obstáculos ao prosseguimento da obra.”

• **Emenda nº 02** – Retirada pelo autor.

• **Emenda nº 03**, do Deputado José Carlos Aleluia, pretende dar ao *caput* do art. 5º do PL nº 3.065, de 2004, a seguinte redação:

“Art. 5º O pagamento unificado de impostos e contribuições efetuado na forma do art. 4º deverá ser feito após lançamento de ofício a ser efetuado, nos termos do inciso I do art. 149 da Lei nº 5.172, de 25 de outubro de 1966, pela autoridade administrativa competente.”

Segundo o autor, *“Não constitui medida adequada, no caso do regime simplificado proposto, imputar ao próprio contribuinte o ônus da liquidação e definição do crédito tributário devido, cominando-lhe multas por qualquer equívoco ou imperfeição no cálculo do tributo. Constituindo o lançamento instrumento adequado para tal fim, atende ao interesse público e ao bom andamento dos negócios do mercado imobiliário que a liquidação de tais débitos e a verificação de efetiva ocorrência de obrigação tributária sujeite-se ao sistema de lançamento de ofício.”*

• **Emenda nº 04**, do Deputado José Carlos Aleluia, dá aos §§ 2º e 3º do art. 4º do PL nº 3.065/04 a seguinte redação:

“§ 2º O pagamento dos tributos e contribuições na forma do disposto no caput somente poderá ser compensado, por espécie, com o montante devido pela incorporadora no mesmo período de apuração ou no subsequente, até o limite desse montante.

§ 3º A parcela dos tributos, paga na forma do caput, que não puder ser compensada nos termos do § 2º será considerada definitiva, assegurado o direito à restituição ou ressarcimento, bem assim a compensação com o devido em relação a outros tributos da própria ou de outras incorporações ou pela incorporadora em outros períodos de apuração.”

Argumenta o parlamentar que *“É direito da incorporadora compensar os valores recolhidos no regime simplificado de que trata este projeto, por ocasião do pagamento de seus débitos tributários, principalmente os relativos ao imposto de renda e à contribuição social sobre o lucro. Contrária, porém, este legítimo direito do contribuinte limitar o direito de compensação apenas ao período em que foi efetuado o pagamento.”*

• **Emenda nº 05**, do Deputado Paulo Bauer, dá a seguinte nova redação ao art. 53 do projeto, para constituir o § 4º do art. 31-F da Lei nº 4.591/64 :

“Art. 53.....

Art. 31-F.....

§ 4º O contrato a que se refere o § 3º será válido mesmo depois de concluída a obra e será celebrado por instrumento público cujos emolumentos serão cobrados à base de 50% (cinquenta por cento) sobre o valor fixado no Regimento de Custas de cada Estado.”

Alega que *“É do princípio do direito brasileiro, bem como em quase todo o globo, a proteção do consumidor e do Estado através da intervenção do tabelião nos negócios imobiliários.”*

• **Emenda nº 06**, do Deputado Paulo Bauer, modifica a redação do art. 57 do projeto, para alterar o art. 38 da Lei nº 9.514/97 da seguinte forma:

“Art. 57.....

Art. 38. Os contratos de compra e venda com financiamento e alienação fiduciária, de mútuo com alienação fiduciária, de arrendamento mercantil, de cessão de crédito com garantia real, bem assim, quaisquer outros atos e contratos resultantes da aplicação desta Lei, mesmo aqueles constitutivos ou translativos de direitos reais sobre imóveis, serão celebrados por escritura pública, sendo os respectivos emolumentos cobrados à base de 50% (cinquenta por cento) sobre o valor fixado no Regimento de Custas de cada Estado e do Distrito Federal.”

Esta Emenda apresenta a mesma justificativa da Emenda nº 05.

• **Emenda nº 07**, do Deputado José Carlos Aleluia, dá ao art. 4º e ao art. 8º do Projeto de Lei 3.065, de 2004, a seguinte redação:

“Art. 4º Para cada incorporação submetida ao regime especial de tributação, a incorporadora ficará sujeita ao pagamento equivalente a cinco por cento da receita mensal recebida, o qual corresponderá ao pagamento mensal unificado dos seguintes impostos e contribuições:”

“Art. 8º Para fins de repartição de receita tributária e do disposto no § 2º do art. 4º, o percentual de sete por cento de que trata o caput do art. 4º será considerado:

I - três por cento como COFINS;

II - zero vírgula sessenta e cinco por cento como Contribuição para o PIS/PASEP;

III - um por cento como IRPJ; e

IV – zero vírgula trinta e cinco por cento como CSLL.”

Segundo o parlamentar, *“A manutenção em 7% da alíquota do regime simplificado de que trata o presente projeto de lei constitui, ainda, excessivo encargo tributário que produzirá efeitos danosos ao mercado imobiliário, sobretudo em relação aos preços praticados.”*

• **Emenda nº 08**, do Deputado José Carlos Aleluia, modifica o art. 3º do Projeto de Lei 3.065, de 2004, da seguinte forma:

“Art. 3º O terreno e as acessões objeto da incorporação imobiliária sujeitas ao regime especial de tributação, bem como os demais bens e direitos a ela vinculados, não responderão pelas dívidas tributárias da incorporadora.”

O argumento é que *“A exoneração tributária dos bens que constituem objeto da incorporação imobiliária constitui medida salutar ao devido cumprimento das obrigações da incorporadora com os adquirentes dos respectivos imóveis. Todavia, limitar a liberação dos bens aos débitos da incorporadora, a título de IRPJ, CSLL, COFINS e PIS/PASEP, atende apenas parcialmente o desiderato da norma. Somente a completa desvinculação dos terrenos e acessões incorporados em relação à responsabilidade tributária da empresa incorporadora corresponderá satisfatoriamente a tal demanda.”*

• **Emenda nº 09**, do Deputado José Carlos Aleluia, suprime a expressão *“conforme regulamentação a ser estabelecida”* do inciso I do art. 2º

do Projeto de Lei 3.065, de 2004, com a justificativa de que *“As condições e os requisitos para a entrega do termo de opção ao regime especial de que trata o projeto cabem ser definidos em instrumento normativo de índole legal, em prestígio ao princípio da legalidade constante do art. 5º, II, da Constituição. Assim, cumpre eliminar a delegação normativa ao regulamento constante no art. 2º, II, da proposição em questão.”*

• **Emenda nº 10**, da Deputada Kátia Abreu, pretende suprimir o inciso III do art. 1.647 da Lei nº 10.406, de 2002, que institui o Código Civil, com a redação que lhe empresta o art. 58 do Projeto de Lei 3.065, de 2004.

Segundo a autora, *“O inciso III do art. 1647 do Código Civil exige o consentimento expresso do cônjuge para a prestação de fiança e aval. Trata-se de importante conquista de proteção das mulheres e da família, na medida em que o cônjuge não pode garantir débitos de terceiros mediante o comprometimento do patrimônio do casal e dos filhos. Revogar a necessidade da autorização conjugal, no caso do aval, constitui grave arbitrariedade contra a garantia patrimonial da família, permitindo que um dos cônjuges sujeite os bens do casal, muitas vezes submetidos ao regime de comunhão universal ou parcial, a dívidas de terceiros “*

• **Emenda nº 11**, do Deputado José Carlos Aleluia, dá aos §§ 1º a 5º do art. 3º do Decreto-lei nº 911/69, modificados pelo art. 56 do Projeto de Lei 3.065, de 2004, a seguinte redação:

“§ 1º Executada a liminar mencionada no caput:

I – consolidar-se-ão a propriedade e, a título precário, a posse plena e exclusiva do bem no patrimônio do credor fiduciário, cabendo às repartições competentes, quando for o caso, expedir novo certificado de registro de propriedade em nome do credor, ou de terceiro por ele indicado, livre do ônus da alienação;

II – o réu será citado para, em três dias, apresentar contestação ou, se já tiver pago 40% (quarenta por cento) do preço financiado, requerer a purgação de mora.

§ 2º Requerida a purgação de mora, tempestivamente, o Juiz marcará data para o pagamento da totalidade do débito que deverá ser feito em prazo não superior a dez dias, remetendo, outrossim, os autos ao contador para cálculo do valor devido, na forma do art. 2º e seu § 1º.

§ 3º Contestado ou não o pedido e não purgada a mora, o Juiz dará sentença de plano em cinco dias, após o

decurso do prazo de defesa, independentemente da avaliação do bem.

§ 4º Na sentença que decretar a improcedência da ação de busca e apreensão, o juiz condenará o credor fiduciário ao pagamento em favor do devedor fiduciário:

I – de multa, equivalente a cinquenta por cento do valor originalmente financiado, devidamente atualizado, caso o bem já tenha sido alienado; e

II – de perdas e danos.

§ 5º Da sentença caberá apelação a ser recebida apenas no efeito devolutivo.”

O objetivo do autor é “introduzir na sistemática proposta ao processo referente o instituto da purgação da mora, criando permissivo a que o devedor satisfaça o débito e reassuma o bem em 10 dias, na hipótese de já ter saldado mais de 40% da dívida. E, que “reinsere os prazos da disciplina legal anterior, mais exíguos que os constantes da presente proposta. Dilatar os prazos processuais apenas contribui para o prolongamento dos processos no Judiciário.”

• **Emenda nº 12**, também do Deputado José Carlos Aleluia, modifica o artigo 9º nos seguintes termos:

“Art. 9º Não respondem, em qualquer hipótese, pelas obrigações trabalhistas, tributárias e previdenciárias, vinculadas ao respectivo patrimônio de afetação, o condomínio e os imóveis objeto da incorporação.

Parágrafo único. Mesmo em caso de falência da incorporadora, mantêm-se todos os efeitos decorrentes da deliberação pela continuação da obra a que se refere o § 1º do art. 31-F da Lei nº 4591, de 1964, e o regime de afetação instituído por esta Lei”.

Alega que “Os condôminos são a parte hipossuficiente na relação contratual do mercado imobiliário. Portanto, e por experiências comprovadas, não lhes cabe assumir o ônus do risco da má administração financeira da incorporadora, bem como de eventuais ilícitos fiscais por ela perpetrados.”

• **Emenda nº 13**, do Deputado Nelson Marquezelli, modifica o texto do art. 53 do projeto, para constituir o § 4º do art. 31-F da Lei nº 4.591/64, da seguinte maneira:

“Art. 53.....

Art. 31-F.....

§ 4º - O contrato a que se refere o § 3º será válido mesmo depois de concluída a obra e será celebrado por instrumento público cujos emolumentos serão cobrados à base de 50% (cinquenta por cento) sobre o valor fixado no Regimento de Custas de cada Estado.”(NR)

A justificativa é a mesma apresentada para as Emendas n.ºs 05 e 06.

• **Emenda nº 14**, do Deputado Nelson Marquezelli, acrescenta ao artigo 58 do projeto de lei do Poder Executivo nova redação para o artigo 108 da Lei nº 10.406, de 2002, que institui o Código Civil:

“Art. 108. A escritura pública é essencial à validade dos negócios jurídicos que visem à constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis.” (NR)”

Alega que “a proposta, assim, visa conferir aos menos favorecidos a intervenção estatal através do serviço público delegado notarial”.

• **Emenda nº 15**, do Deputado Nelson Marquezelli, dá nova redação ao art. 57 do projeto, para alterar o art. 38 da lei nº 9.514/97, da seguinte forma:

“Art. 57.....

Art. 38. Os contratos de compra e venda com financiamento e alienação fiduciária, de mútuo com alienação fiduciária, de arrendamento mercantil, de cessão de crédito com garantia real, bem assim, quaisquer outros atos e contratos resultantes da aplicação desta Lei, mesmo aqueles constitutivos ou translativos de direitos reais sobre imóveis, serão celebrados por escritura pública, sendo os respectivos emolumentos cobrados à base de 50% (cinquenta por cento) sobre o valor fixado no Regimento de Custas de cada Estado e do Distrito Federal.(NR)”

Afirma que “É do princípio do direito brasileiro a proteção do consumidor e do Estado através da intervenção do tabelião nos negócios imobiliários.”

• **Emenda nº 16**, do Deputado Moreira Franco, acrescenta ao art. 31A um parágrafo, em seguida ao § 11, renumerando-se os seguintes, com a seguinte redação:

“§ 12 Nas incorporações que venham a ser objeto de financiamento, após iniciada a comercialização das unidades, os adquirentes serão notificados para manifestar sua anuência com a constituição de garantia sobre as unidades do empreendimento, que poderá ser formalizada por instrumento particular em apartado.

§ 13. Na hipótese do parágrafo anterior, entende-se dado o consentimento se, em trinta dias, os adquirentes, notificados, não se manifestarem, só se admitindo negativa de anuência se o financiamento não se destinar à construção do edifício objeto da incorporação.”

Diz que “O § 11 do mesmo art. 31A contempla a hipótese de constituição de garantia antes de serem iniciadas as vendas, mas se omite em relação às incorporações que venham a ser objeto de financiamento depois de já se ter iniciado a comercialização.

A emenda visa suprir essa lacuna, mas busca abrir oportunidade de manifestação daqueles que já adquiriram unidades antes da assinatura do contrato de financiamento, sendo certo que, coerentemente com o previsto no § 3º, só poderão ser apresentadas impugnações se fundamentadas em desvio de finalidade do financiamento.”

• **Emenda nº 17**, do Deputado Moreira Franco, dá ao § 7º do art. 26 da Lei nº 9.514/97 a seguinte redação:

*“§ 7º Decorrido o prazo de que trata o § 1º sem a purgação da mora, o oficial do competente Registro de Imóveis, certificando esse fato, promoverá a averbação, na matrícula do imóvel, da consolidação da propriedade em nome do fiduciário, à vista da prova do pagamento, por este, do imposto de transmissão **inter vivos** e, se for o caso, do laudêmio.”*

Justifica, dizendo que trata-se “de emenda de redação, que tem o propósito, apenas, de empregar a terminologia jurídica adequada à situação prevista no dispositivo.” E, que “O ato do Oficial do Registro de Imóveis relativo aos efeitos da condição resolutiva é ato de averbação, e não de registro.”

• **Emenda nº 18**, do Deputado Moreira Franco, modifica a redação do § 2º do art. 22 da seguinte forma:

“§ 2º A cessão de crédito representado por CCI será registrada no sistema de registro e liquidação financeira de títulos privados em que tiver sido feito o registro da

respectiva escritura de emissão, dispensada sua averbação no Registro de Imóveis, aplicando-se, no que esta lei não contrarie, o disposto nos arts. 286 e seguintes da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 – Código Civil Brasileiro.”

Segundo o parlamentar, *“Para segurança do mercado, é necessário que, além de se registrar a escritura de emissão, sejam também registradas no sistema de registro e liquidação financeira de títulos privados as sucessivas cessões dos créditos representados pela CCI, com ou sem garantia real, sob pena de se abrir largo caminho para fraudes, transmitindo insegurança ao mercado.”*

• **Emenda nº 19**, do Deputado Moreira Franco, acrescenta ao art. 26 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, um parágrafo, com a seguinte redação:

“§ 8º O fiduciante pode, com a anuência do fiduciário, dar seu direito eventual ao imóvel em pagamento da dívida, dispensados os procedimentos previstos no art. 27.”

Afirma que *“A emenda visa ajustar as regras da alienação fiduciária dos bens imóveis à regulamentação estabelecida pelo Código Civil para os bens móveis, pela qual se cria a possibilidade de liquidação da dívida mediante dação em pagamento.”*

• **Emenda nº 20**, do Deputado Moreira Franco, altera a Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, que passa a vigorar com o seguinte dispositivo:

“Art. 20A Podem ser objeto de cessão fiduciária em garantia direitos, suscetíveis de cessão, sobre coisas móveis, e títulos de crédito.

Parágrafo único. Aplicam-se à cessão fiduciária de que trata este artigo as disposições dos artigos 18 a 20 desta lei e, no que couber, dos artigos 1.421, 1.425, 1.426, 1.427, 1.436 e 1.451 a 1.458 do Código Civil.”

Alega que *“A legislação não contempla a cessão fiduciária em garantia de direitos sobre coisa móvel, nem títulos de crédito, apesar de admitir o penhor dessa modalidade de direitos.*

A emenda, segundo o autor, *visa suprir uma lacuna, acrescentando dispositivos específicos na Lei nº 9.514/97 pelo qual submete os*

direitos sobre coisa móvel e títulos de crédito à regulamentação da cessão fiduciária de direitos creditórios em geral e títulos de crédito, naquilo que couber.”

• **Emenda nº 21**, do Deputado Moreira Franco, suprime o art. 66-A do PL nº 3.065, de 2004.

No entendimento do autor, *“A proposta não pode prosperar porque a fungibilidade é absolutamente incompatível com a natureza da alienação fiduciária...”*

Se a coisa é fungível, como será devolvida ao devedor, uma vez resolvida a propriedade fiduciária que existia sobre ela?

Com efeito, sendo essa a natureza da alienação fiduciária, não se pode admitir que a propriedade fiduciária possa recair sobre coisas fungíveis, isto é, coisas que podem ser substituídas por outras do mesmo gênero, não sendo admissível, também, que possa recair sobre coisas cuja existência termina com o primeiro uso ou cuja destinação é serem comercializadas.”

• **Emenda nº 22**, do Deputado Moreira Franco, dá ao art. 3º do Decreto-lei nº 911, de 1º de outubro de 1969, a seguinte nova redação:

“Art. 3º O proprietário fiduciário ou credor poderá requerer contra o devedor ou terceiro a busca e apreensão do bem objeto da propriedade fiduciária, a qual será concedida liminarmente, desde que comprovada a mora ou o inadimplemento do devedor.

§ 1º A petição inicial será instruída com demonstrativo do débito, do qual deverá constar a discriminação do principal, juros, multa e demais encargos do contrato de alienação fiduciária.

§ 2º Executada a liminar, o réu será citado para, em cinco dias, purgar a mora, pagando o valor constante do demonstrativo que instrui a inicial, ou apresentar resposta, na qual só poderá alegar o pagamento do débito vencido ou o cumprimento das obrigações contratuais.

§ 3º Não havendo purgação da mora no prazo do parágrafo anterior, a propriedade do bem considerar-se-á consolidada no credor fiduciário, cabendo às repartições competentes promover o cancelamento do registro do gravame fiduciário à vista da certidão comprobatória da não purgação da mora, autorizado o credor a vender o bem diretamente, independente de avaliação.

§ 4º Contestado ou não o pedido, ou não purgada a mora, o juiz proferirá sentença de plano em cinco dias, após o prazo de resposta, dela cabendo apelação apenas no efeito devolutivo.

§ 5º Na sentença que julgar improcedente o pedido o juiz condenará o credor fiduciário ao pagamento de multa, em favor do devedor fiduciário, equivalente a cinquenta por cento do valor originalmente financiado, devidamente atualizado, caso o bem já tenha sido alienado, bem como ao pagamento de indenização por perdas e danos.”

Alega o autor que sua “emenda visa assegurar o direito do devedor de pagar o débito, mas traz aperfeiçoamentos no processamento da purgação da mora, alterando o Decreto-lei nº 911/69 quanto a esse aspecto.

Nesse sentido, propõe-se que, ao ajuizar a ação, o credor instrua a inicial com demonstrativo do débito, tal como se faz em qualquer processo judicial de execução. Citado, o devedor poderá purgar a mora em cinco dias, pagando o valor constante do demonstrativo apresentado pelo credor.

Por essa forma, evita-se todo o processamento previsto no Decreto-lei nº 911/69, pelo qual o devedor requereria a purga da mora, o processo será remetido ao Contador Judicial para cálculo do débito, que poderia eventualmente ser impugnado, e só depois é que o devedor purgaria a mora.”

• **Emenda nº 23**, também do Deputado Moreira Franco, dá ao art. 1.485 do Código Civil a seguinte nova redação:

“Art. 1.485. Mediante simples averbação, requerida por ambas as partes, poderá prorrogar-se a hipoteca, até perfazer 30 (trinta) anos, da data do contrato. Desde que perfaça esse prazo, só poderá subsistir o contrato de hipoteca reconstituindo-se por novo título e novo registro; e, nesse caso, lhe será mantida a precedência, que então lhe competir.”

Afirma que “Dada a limitada capacidade de pagamento dos mutuários, o prazo de 20 anos estabelecido para a hipoteca é em muitos casos insuficiente, sendo necessário estendê-lo por um prazo muito maior, para viabilizar o financiamento ... Todavia, o Código Civil de 2002 limita o prazo da hipoteca em 20 anos, e tal limitação se deve ao fato de que o Anteprojeto do Código foi elaborado no final da década de 60 e assim permaneceu. A emenda visa suprir essa lacuna.”

• **Emenda nº 24**, do Deputado Moreira Franco, acrescenta, onde couber, artigo com a seguinte redação:

“Art. ____ As normas que estabeleçam afetação ou separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa natural ou jurídica, não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos, nos termos do art. 185 e seu parágrafo único do Código Tributário Nacional”.

Na visão do parlamentar, *“...recomenda-se a adoção de tratamento legal específico equivalente à alienação ou oneração para afastar a possibilidade de utilização da afetação para fins fraudulentos”*

• **Emenda nº 25**, do Deputado Moreira Franco, modifica a redação do art. 1.351 do Código Civil da seguinte maneira:

“Art. 1.351. Depende da aprovação de 2/3 (dois terços) dos votos dos condôminos a alteração da convenção; a mudança da destinação do edifício, ou da unidade imobiliária, depende de aprovação pela unanimidade dos condôminos.”

Argumenta que *“O art. 1.351 do Código Civil fixou em 2/3 dos condôminos o quorum mínimo para alteração da Convenção de Condomínio e do Regimento Interno.*

Trata-se de quorum adequado para aprovação e alteração da Convenção de condomínio, mas é absolutamente desarrazoado para o Regimento Interno.”

• **Emenda nº 26**, do Deputado Moreira Franco, modifica o § 3º do art. 1.331, e o inciso I do art. 1.336, da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, assim:

“Art. 1.331.

“§ 3º A cada unidade imobiliária caberá, como parte inseparável, uma fração ideal no solo e nas outras partes comuns, que será identificada em forma decimal ou ordinária no instrumento de instituição de condomínio.”

“Art. 1336.

“I – contribuir para as despesas do condomínio na proporção das suas frações ideais, salvo disposição em

contrário na Convenção.”

De acordo com o autor, sua “emenda visa assegurar o equilíbrio na distribuição das despesas condominiais, afastando controvérsias que já começam a surgir a partir da aplicação do novo Código Civil... atribuindo a cada condomínio autonomia para dispor na sua própria Convenção de Condomínio sobre seu orçamento e critério de rateio, restabelecendo o clima de equilíbrio financeiro, segurança jurídica e estabilidade social alcançado nos quase 40 anos da legislação anterior, consagrado na Lei nº 4.591, de 1964.”

• **Emenda nº 27**, do Deputado Moreira Franco, acrescenta o seguinte artigo ao PLº 3.065/04:

“Art. ____ A eventual restituição de quantias pagas pelo comprador de imóvel objeto de incorporação imobiliária, para os efeitos do art. 53 da Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990, será feita no mesmo prazo e nas mesmas condições de atualização monetária e juros em que o comprador tiver pago ao vendedor, vencendo-se a primeira parcela da restituição noventa dias após a assinatura do instrumento de distrato ou, sendo litigioso o desfazimento do contrato, noventa dias após o trânsito em julgado da sentença que julgar procedente a ação de resolução da promessa de compra e venda.

Parágrafo único. Nas hipóteses do leilão regulamentado pelas Leis nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, nº 4.864, de 29 de novembro de 1965, pelo Decreto-lei nº 70, de 21 de novembro de 1966, pela Lei nº 5.741, de 1º de dezembro de 1971, e pela Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, a restituição corresponderá ao valor do saldo que sobejar do leilão, deduzidos os débitos relativos ao imposto sobre a propriedade territorial e predial urbana, às cotas de condomínio e aos demais encargos incidentes sobre o imóvel objeto do negócio vencidos até a data do leilão, e deverá ser colocado à disposição do devedor no prazo máximo de cinco dias, a contar do recebimento do preço apurado no leilão.”

Alega que “Nos casos de resolução dos contratos de compra e venda de imóveis, inclusive com pacto adjeto de alienação fiduciária, o valor a ser restituído aos compradores deve ser apreciado em função das peculiaridades de cada caso. Não é possível estabelecer uma regra invariável para todas as hipóteses, não podendo, por exemplo, o adquirente que já recebeu

o imóvel e já está dele usufruindo ter o mesmo tratamento que se dá ao adquirente que ainda não recebeu as chaves do imóvel.”

• **Emenda nº 28**, do Deputado Moreira Franco, acrescenta um parágrafo ao art. 32 da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, com a seguinte redação:

“§ ____ A aquisição da propriedade da unidade imobiliária integrante de incorporação imobiliária, prometida vender por contrato irretratável, mediante instrumento público, independe de nova escritura, valendo como título para registro da propriedade o instrumento de promessa de compra e venda, de cessão da promessa ou de promessa de cessão, acompanhado da prova da quitação preço e do comprovante de pagamento do imposto de transmissão inter vivos.”

A proposta, em síntese, é defendida nos seguintes termos:

“Para maior segurança dos adquirentes, a emenda ora proposta só admite a dispensa da escritura “definitiva” quando a promessa tiver sido celebrada por instrumento público, exigindo para o registro a prova da quitação do preço e o pagamento do imposto de transmissão inter vivos”.

• **Emenda nº 29**, do Deputado Moreira Franco, suprime o art. 55 do projeto, com a alegação de que *“A supressão do art. 55 justifica-se, em primeiro lugar, por inócuo, na medida em que não existe o dispositivo que ele pretende alterar, isto é, o art. 66 da Lei nº 4.728/65 e, em segundo lugar, por desnecessário, na medida em que o propósito do citado dispositivo já está plenamente satisfeito pelos arts. 1.361 e 1.362 do Código Civil (que revogaram o citado art. 66) e pelo art. 1.368A do Código Civil, com a redação proposta pelo art. 58 do presente Projeto de Lei.”*

• **Emenda nº 30**, do Deputado José Múcio Monteiro, altera a redação do artigo 56 do PL nº 3.065, de 2004 da seguinte forma:

“Artigo 56. O Decreto-lei nº 911, de 01 de outubro de 1969, passa a vigorar com as seguintes alterações:

Art. 2º

§ 2º O inadimplemento da obrigação, no tempo e modo contratados, constitui de pleno direito em mora o devedor e será comprovada mediante notificação do registro de títulos e documentos ou pelo protesto do título, a critério do credor”.

Justifica o autor sua emenda afirmando, em síntese, que *“Os bancos e instituições financeiras, vorazes na obtenção de lucros fabulosos, às custas dos consumidores brasileiros, não desejam somente a possibilidade de vender os bens, independentemente de qualquer medida judicial ou extrajudicial, querem mais: desejam que a mora decorra do simples vencimento da dívida, sem dar a mínima oportunidade ao devedor de saldar a sua dívida...”* E, que, *“a alegação de que a notificação ou o protesto encarecem o custo operacional dos bancos e instituições financeiras é uma falácia, isso porque esses custos são suportados, afinal, pelos próprios devedores.”*

• **Emenda nº 31**, do Deputado José Múcio Monteiro, modifica a redação do artigo 55 do PL 3.065/04, assim:

“Art. 55. A Lei nº 4.728, de 14 de julho de 1965, passa a vigorar com as seguintes alterações:

Art. 66.

§ 1º A alienação fiduciária em garantia somente se prova por escrito, através de instrumento público ou particular, e se constitui com o registro do contrato, que lhe serve de título, no registro de títulos e documentos do domicílio do devedor, e conterà, além de outros elementos, os seguintes:

- a) total da dívida ou sua estimativa;*
- b) local e a data do pagamento;*
- c) a taxa de juros, a cláusula penal, o índice de atualização e demais taxas e comissões pactuadas; e*
- d) a descrição do bem objeto da alienação fiduciária e os elementos indispensáveis à sua identificação.*

§ 7º Aplica-se à alienação fiduciária em garantia o disposto nos artigos 1.421, 1.425, 1.426 e 1.436 da Lei nº 10.406, de 2002 - Código Civil, no que couber.

§ 9º Não se aplica à alienação fiduciária em garantia o disposto no artigo 644 da Lei nº 10.406, de 2002 - Código Civil.

§ 10. A alienação fiduciária em garantia de veículo automotor, após o registro de que trata o § 1º, será, anotada no certificado de registro de veículo a que se refere a Lei nº 9.503, de 23/09/1997.”

O parlamentar justifica sua emenda afirmando que *“O Código Civil em vigor passou a disciplinar, em seu artigo 1.361, o instituto da propriedade fiduciária, verbis: ‘considera-se fiduciária a propriedade resolúvel de*

coisa móvel infungível que o devedor, com o escopo de garantia, transfere ao credor.’ Além disso, no § 1º, do citado artigo, a Lei Civil dispõe que a propriedade fiduciária se constitui com o registro do contrato no registro de títulos e documentos do domicílio do devedor. Assim, o registro é o modo de aquisição, enquanto que o contrato é apenas o título de aquisição, vale dizer, o contrato sem registro não constitui a propriedade fiduciária. Trata-se de registro necessário, obrigatório portanto, de natureza constitutiva.

Desse modo, não há razão jurídica, nem social, nem econômica, para alterar-se essa estrutura normativa, daí a razão da nova redação dada ao § 1º do artigo 66 do projeto ora em apreciação.”

• **Emenda nº 32** – Retirada pelo autor.

• **Emenda nº 33**, do Deputado Inocêncio Oliveira, acrescenta o seguinte inciso III ao art. 2º:

“Art. 2º

III – Inscrição do incorporador responsável pelo patrimônio de afetação individualizado no Registro Civil das Pessoas Jurídicas e no Cadastro Nacional das Pessoas Jurídicas – CNPJ, garantindo-lhe personalidade jurídica distinta da dos seus integrantes e com patrimônios destacados.”

Segundo o autor, “É regra basilar do Direito que, para que haja a possibilidade de destacar patrimônio entre pessoas, é preciso que cada uma delas possua personalidade jurídica própria e individualizada, de modo a que não ocorra confusão.”

• **Emenda nº 34**, do Deputado Inocêncio Oliveira, dá ao art. 53 do projeto de lei do Poder Executivo, para constituir o *caput* do art. 31D da Lei nº 4.591/64, nova redação e acrescenta um parágrafo único ao art. 32 da mesma lei, na forma a seguir:

“Art. 53

Art. 31-D. Incumbe ao incorporador, após constituído o patrimônio de afetação destacado pela sua inscrição no Registro Civil das Pessoas Jurídicas:

.....
Art. 31-E.....

Parágrafo único. Ocorrendo qualquer das hipóteses

previstas nos incisos I a III, dar-se-á baixa no registro competente.”

Os argumentos são os mesmos da Emenda nº 33.

- **Emenda nº 35**, do Deputado Inocêncio Oliveira, dá ao art. 59 do PL nº 3.065/04 a seguinte redação:

“Art. 59. A Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, passa a vigorar com o acréscimo de inciso IV ao art. 114 e com nova redação para o nº 21 do inciso II do art. 167:

Art. 114.....

IV – Entidades incorporadoras com patrimônio de afetação destacado. (A)

.....

Art. 167.....,

II.....

21) Da cessão de crédito imobiliário. (NR)”

Os argumentos apresentados são os mesmos das Emendas nº 33 e nº 34.

- **Emenda nº 36**, do Deputado Inocêncio Oliveira, dá nova redação ao § 2º do art. 12 do projeto do Poder Executivo, da seguinte forma:

“Art. 12.

§ 2º. A critério do credor, poderá ser dispensada a emissão de certificado, devendo a LCI sob a forma escritural ser registrada em serviço de Registro de Títulos e Documentos do local da incorporação.”

Os argumentos são os mesmos da emendas anterior.

- **Emenda nº 37**, do Deputado Inocêncio Oliveira, dá nova redação ao art. 42 do PL nº 3.065/04, assim:

“Art. 42. A validade e eficácia da Cédula de Crédito Bancário não dependem de registro, mas as garantias por ela constituídas ficam sujeitas, para valer contra terceiros, ao registros ou averbações previstos na legislação dos registros públicos, com as alterações previstas nesta lei.”

A justificativa é a mesma da emenda anterior.

- **Emenda nº 38** – Retirada pelo autor.

• **Emenda nº 39**, do Deputado Inocêncio Oliveira, dá nova redação aos §§ 4º e 7º do art. 18 do PL nº 3.065/04, da seguinte forma:

“Art. 18

§ 4º A emissão de CCI sob a forma escritural far-se-á mediante escritura pública ou instrumento particular, devendo esse instrumento permanecer custodiado em instituição financeira e registrado em serviço de Registro de Títulos e Documentos do local da incorporação.

.....

§ 7º A constrição judicial que recaia sobre crédito representado por CCI será averbada ao registro original.”

A argumentação utilizada é a mesma utilizada para as cinco emendas anteriores, do ilustre autor.

• **Emenda nº 40**, do Deputado Léo Alcântara, acrescenta a seguinte expressão final ao § 4º ao art. 45:

“Art. 45.

§ 4º, nos termos da legislação específica sobre protesto de títulos e outros documentos de dívida.”

Esta emenda, alega o autor, *“defende o direito do consumidor pois, sem essa providência, a dívida poderá ser executada judicialmente, negando a todos os devedores a oportunidade de efetuar o pagamento... O aviso de que o título foi enviado a protesto pode permitir que ocorra o pagamento, evitando-se com isto o acionamento do sobrecarregado Poder Judiciário.”*

• **Emenda nº 41**, do Deputado Léo Alcântara, altera o art. 49, assim:

“Art. 49. No caso do não pagamento tempestivo, pelo devedor, dos tributos e das taxas condominiais incidentes sobre o imóvel objeto do crédito imobiliário respectivo, bem como das parcelas mensais incontroversas de encargos estabelecidos no respectivo contrato e de quaisquer outros encargos que a lei imponha ao proprietário ou ao ocupante do imóvel o juiz poderá, após o protesto extrajudicial, a requerimento do credor, determinar a cassação de medida liminar, de medida cautelar ou de antecipação dos efeitos da tutela que tenha interferido na eficácia de cláusulas do contrato de crédito imobiliário correspondente ou suspenso encargos dele decorrentes.”

A argumentação é a mesma da emenda anterior.

• **Emenda nº 42**, do Deputado Custódio Mattos, modifica o inciso I do § 1º do art. 28, do Projeto de Lei 3.065, de 2004, da seguinte forma:

“Art. 28.....

§1º

I – os juros sobre a dívida, as despesas e os demais encargos decorrentes da obrigação;

.....”

O autor afirma que “a *Lei de Usura proíbe a capitalização de juros sobre juros. Na prática a capitalização de juros implica aumento de custo para o tomador de crédito, onerando as operações financeiras. Prevalecendo, esse dispositivo, as instituições financeiras passarão a utilizar-se desse instrumento nas diversas operações de crédito, com provável prejuízo para os diversos mutuários, bem como para a atividade produtiva do País.*”

• **Emenda nº 43**, do Deputado Custódio Mattos, dá ao art. 31-A, a seguinte redação:

“Art. 31-A. 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.

.....”

O parlamentar argumenta que “Os termos do Projeto de Lei nº 3065/2004 contrariam o princípio consagrado no art. 4º, I, do Código de Defesa do Consumidor, de ‘reconhecimento da vulnerabilidade do consumidor no mercado de consumo.’ A emenda, “assim, visa adequar o Projeto aos princípios do Código de Defesa do Consumidor...”

• **Emenda nº 44**, do Deputado Augusto Nardes, dá ao § 2º do art. 50 do Projeto de Lei nº 3065/2004 a seguinte redação:

“§ 2º O autor poderá suspender a exigibilidade do valor controvertido mediante depósito do montante integral, no tempo e modo contratados, sendo o depósito, se efetuado no credor, remunerado e atualizado nas mesmas condições aplicadas ao contrato.”

Afirma o autor que a *“emenda beneficiará o devedor, preservando a estabilidade monetária do valor que depositar, a ela acrescentando, ainda, os juros remuneratórios à taxa que estiver sendo aplicada ao contrato.”*

- **Emenda nº 45**, do Deputado Augusto Nardes, dá a seguinte nova redação ao art. 10 do Projeto de Lei nº 3065/2004:

“Art. 10. O disposto no art. 76 da Medida Provisória nº 2.158, de 24 de agosto de 2001, não se aplica ao patrimônio de afetação de incorporações imobiliárias definido pela Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, e ao regime fiduciário definido pela Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997.”

Afirma que *“De acordo com o art. 76 da MP 2.158, de 2001, as normas que estabelecem afetação ou separação de patrimônio não produzem efeitos em relação aos débitos fiscais, previdenciários e trabalhistas. O art. 10 do projeto afasta dessa restrição as incorporações imobiliárias que são submetidas ao regime da afetação, mas omitiu-se em relação à securitização de créditos imobiliários, no qual também pode ocorrer a separação de patrimônio, visando a proteção dos investidores que subscrevam títulos emitidos nos termos da Lei nº 9.514/97.”*

- **Emenda nº 46**, do Deputado Max Rosenmann, acrescenta um parágrafo ao art. 20 da Lei nº 8.036, de 11 de maio de 1990, com a seguinte redação:

“§ ____ As permissões de saque previstas nos incisos V, VI e VII aplicam-se a todos os financiamentos destinados à aquisição ou construção de moradia, independente da origem dos recursos e do sistema de financiamento, desde que a operação seja enquadrável no âmbito do SFH em que se enquadre.”

Argumenta o parlamentar que há necessidade urgente de se permitir o saque do FGTS para outros financiamentos no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação -SFH.

- **Emenda nº 47** – Retirada pelo autor.

- **Emenda nº 48**, do Deputado Max Rosenmann, acrescenta um artigo ao PL nº 3.065, de 2004, com a seguinte redação:

“Art. ____ Para os efeitos do art. 1º da Lei nº 9.492, de 10 de setembro de 1997, o protesto dos contratos de financiamento imobiliário e de comercialização de imóveis em geral poderá ter como objeto as respectivas prestações mensais, segundo demonstrativo a ser apresentado pelo credor.”

Justifica o parlamentar sua iniciativa, afirmando que “a emenda visa adequar a cobrança do crédito imobiliário aos procedimentos do protesto de título, à semelhança da forma como se discrimina o débito para efeito de execução de dívida.”

- **Emenda nº 49**, do Deputado Max Rosenmann, acrescenta um artigo ao projeto de lei do Poder Executivo com a seguinte redação:

“Art. ____ Para os efeitos do art. 53 da Lei nº 8.078, de 15 de março de 1990, a eventual restituição, pelo credor, de quantias pagas pelo devedor nos contratos de alienação fiduciária de bens imóveis se limita ao disposto no art. 27 e seus parágrafos da Lei nº 9.514, de 29 de novembro de 1997.”

A iniciativa, segundo o autor, objetiva visa afastar dúvidas quanto à aplicação, no caso específico, do princípio enunciado pelo art. 53 da Lei nº 8.078, de 1990.

- **Emenda nº 50**, do Deputado Max Rosenmann, dá ao parágrafo único do art. 5º da Lei nº 7492, de 16 de junho de 1986, a seguinte redação:

“Parágrafo único: Incorre na mesma pena:

I – qualquer das pessoas mencionadas no art. 25 desta lei, que negociar direito, título ou qualquer outro bem móvel ou imóvel de que tem a posse, sem autorização de quem de direito;

II – o incorporador imobiliário que, ao tomar financiamento para realização de incorporação imobiliária, omitir da entidade financiadora a existência de anterior alienação de unidades integrantes do empreendimento e, bem assim, aquele que, ao alienar unidade imobiliária integrante de incorporação imobiliária sobre a qual incida gravame em garantia de financiamento do empreendimento, receber do adquirente valor destinado à quitação parcial ou total da dívida vinculada à unidade objeto da alienação,

visando a baixa da respectiva garantia real, sem que, simultaneamente, obtenha do credor e forneça ao adquirente a quitação da dívida garantida.”

Conforme o parlamentar, sua “emenda visa caracterizar como crime o fato de o incorporador apropriar-se de quantia destinada à baixa de garantia do financiamento sem que, simultaneamente, obtenha do credor e forneça ao adquirente a quitação da dívida objeto da garantia, viabilizando, assim, a plena realização da finalidade econômica e social do contrato de aquisição de imóvel financiado.”

• **Emenda nº 51** – Retirada pelo autor.

• **Emenda nº 52**, do Deputado Alex Canziani, dá ao art. 56, para constituir o § 2º do art. 2º do Decreto-lei nº 911, de 1º de outubro de 1969, a seguinte nova redação:

“Art. 56.

Art. 2º

§ 2º O inadimplemento da obrigação, no tempo e modo contratados, comprovado pela forma prevista em lei, constitui de pleno direito em mora o devedor.”

Defende o parlamentar que “É preciso que o credor comprove, pela forma prevista em lei, que o devedor foi cientificado da inadimplência e não efetuou o pagamento da obrigação.”

• **Emenda nº 53**, do Deputado José Múcio Monteiro, acrescenta o seguinte art. 62 ao Projeto de Lei nº 3.065, de 2004, renumerando-se os demais artigos:

“Alteração da Lei das dívidas do FCVS

Art. 62. Acrescentem-se os §§ 1º e 2º ao art. 28 da Lei 10.150/2000, passando o parágrafo único a constituir o § 3º:

“Art. 28

§ 1º Dos recursos de que trata o caput, pelo menos 65% (sessenta e cinco por cento) serão aplicados em operações de financiamento imobiliário.

§ 2º Na destinação dos recursos a que se refere o § 1º, aplicar-se-á na Região Nordeste, no mínimo, a totalidade dos recursos captados na própria região. (NR)

..... ”

Segundo o parlamentar, “o propósito da Emenda Aditiva é corrigir a distorção relativa ao valor dos depósitos da caderneta de poupança captados pelos bancos na Região Nordeste e o montante efetivamente revertido em financiamentos para a Região.”

• **Emenda nº 54**, do Deputado Feu Rosa, acrescenta o seguinte artigo ao Projeto de Lei nº 3.065, de 2004, do Poder Executivo:

‘Art. ____ Os arts. 212, 213 e 214 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, passam a ter a seguinte redação:

Art. 212. Se o registro for omissivo, impreciso ou não exprimir a verdade, poderá o prejudicado requerer a sua retificação por meio do procedimento previsto no artigo seguinte ou pelas vias jurisdicionais ordinárias.

Art. 213. A requerimento do interessado, a retificação nas hipóteses do artigo anterior poderá ser feita desde que o ato não acarrete prejuízo a terceiros.

§ 1º No caso de erro evidente a correção poderá ser feita de ofício com as devidas cautelas e sem qualquer despesa para os interessados.

§ 2º A retificação ou inserção dos dados de qualificação pessoal das partes poderão ser efetuados pelo oficial à vista de documentos oficiais, caso seja entendido não estar suficientemente esclarecida a situação, o ato será realizado mediante despacho judicial, facultada à parte interessada a produção de provas.

§ 3º A inclusão ou atualização dos confrontantes do imóvel poderão ser feitas pelo oficial com base nos elementos constantes dos livros e documentos sob sua guarda ou mediante certidão do órgão responsável pelo cadastro imobiliário.

§ 4º Havendo declaração expressa da concordância dos confrontantes potencialmente afetados, poderá o oficial proceder à retificação que altere ou insira medidas perimetrais ou a área do imóvel, com base em memorial descritivo e planta assinados pelos requerentes e por profissional habilitado e com a devida Anotação de Responsabilidade Técnica – ART, devendo a descrição atender aos requisitos constantes do art. 176 desta lei e conter indicação dos pontos correspondentes aos vértices definidores dos limites e os rumos e, sendo rural o imóvel, atender ao estabelecido nos §§ 3º e 4º do art. 176, ou, sendo urbano, atender, se houver, as exigências do órgão responsável pelo cadastro imobiliário.

§ 5º Na falta de concordância de algum dos confrontantes afetados, esse será indicado no requerimento, devendo o oficial providenciar a sua notificação, pessoalmente ou pelo correio com aviso de recebimento, podendo, por sua solicitação, ser feita pelo oficial de Registro de Títulos e Documentos da comarca da situação do imóvel ou do domicílio de quem deva recebê-la, para que o notificado se manifeste em 10 (dez) dias, decorrido o prazo sem impugnação, o oficial efetuará a averbação retificatória.

§ 6º A notificação do confrontante será dirigida ao seu endereço constante do registro imobiliário, ao próprio imóvel contíguo, e também àquele fornecido pelo requerente, não sendo encontrado o destinatário ou estando em lugar incerto e não sabido, a notificação será feita pelo oficial por edital publicado por duas vezes no jornal local.

§ 7º Na ocorrência de impugnação por parte de algum dos confrontantes, o oficial encaminhará o requerimento e a impugnação ao juiz, que, facultando às partes a

produção de provas e, ouvido do Ministério Público, proferirá decisão acolhendo ou não o pedido de retificação, da decisão caberá apelação, que será recebida em ambos os efeitos.

§ 8º Se do teor da impugnação e das provas produzidas o juiz verificar a existência de controvérsia envolvendo o direito de propriedade das partes, serão elas remetidas às vias ordinárias, podendo ser deferida parcialmente a retificação no que for incontroverso.

§ 9º Não será exigida a concordância ou notificação dos confrontantes nos seguintes casos:

I – se da retificação resultar acréscimo que não ultrapasse em 5% (cinco por cento) na medida linear da linha divisória;

II – se a retificação tiver por objeto apenas a inserção de uma medida lateral ou da dos fundos igual à medida lateral ou frontal já mencionados no registro;

III – quando a retificação visar a indicação de rumos, ângulos de deflexão, ou inserção de coordenadas georeferenciadas, em que não haja alteração de medidas perimetrais;

IV – quando a área alterada ou inserida resultar de mero cálculo matemático feito a partir das medidas perimetrais existentes;

V – em relação ao confrontante não afetado pela alteração;

VI – quando se tratar de reprodução de descrição de linha divisória de imóvel confrontante que já tenha sido objeto de retificação;

VII – na cumulação de mais de uma das hipóteses previstas no presente parágrafo.

§ 10. Pelo mesmo procedimento previsto neste artigo poderão ser apurados os remanescentes de áreas parcialmente alienadas, caso em que serão considerados como confrontantes tão-somente os confinantes das áreas remanescentes.

§ 11. As áreas públicas poderão ser retificadas ou demarcadas pelo mesmo procedimento, desde que essas constem do registro ou sejam logradouros devidamente averbados.

§ 12. Independentemente de retificação, dois ou mais confrontantes poderão, por meio de escritura pública, alterar ou estabelecer as divisas entre si e, se houver transferência de área, com o recolhimento do devido imposto de transmissão e desde que preservadas, se rural o imóvel, a fração mínima de parcelamento e, quando urbano, a legislação urbanística.

§ 13. Entendem-se como confrontantes não só os proprietários dos imóveis contíguos, mas também aqueles que exercem a posse em nome próprio.

§ 14. Independem de retificação:

I – a regularização de parcelamento do solo promovida pelo Município, ou pelo Distrito Federal, quando os lotes já estiverem cadastrados individualmente ou com lançamento fiscal há mais de vinte anos;

II – a adequação da descrição de imóvel rural às exigências dos arts. 176, §§ 3º e 4º, e 225, § 3º, desta lei.

§ 15. Caso entenda necessário, poderá o oficial realizar diligências no imóvel para a constatação de sua situação em face dos confrontantes e localização na quadra.

§ 16. Não havendo dúvida quanto à identidade do imóvel, o título anterior à retificação poderá ser levado a registro desde que o adquirente solicite seja o mesmo feito em conformidade com a nova descrição.

§ 17. Por a retificação de que trata o presente artigo ter natureza administrativa, fica assegurado a quem for prejudicado o uso do processo contencioso adequado.

§ 18. Verificado a qualquer tempo não serem verdadeiros os fatos constantes do memorial descritivo, responderão os requerentes e o profissional que o elaborou pelos prejuízos causados, independentemente das sanções disciplinares e penais.

Art. 214. As nulidades do registro, uma vez provadas, invalidam-no independentemente de ação direta.

§ 1º A nulidade será decretada depois de ouvidos os atingidos e o Ministério Público, cabendo, da decisão, apelação que será recebida em ambos os efeitos.

§ 2º Independentemente da oitiva das partes, se o juiz entender que a superveniência de novos registros poderia causar danos de difícil reparação, poderá, como medida preventiva, determinar o bloqueio da matrícula do imóvel.

§ 3º Bloqueada a matrícula, o oficial não poderá mais nela praticar qualquer ato, salvo com autorização judicial, permitindo-se, todavia, aos interessados a prenotação de seus títulos, que fica com o prazo prorrogado até a solução do bloqueio.

§ 4º A nulidade não será decretada se atingir terceiro de boa-fé que já tiver preenchido as condições de usucapião do imóvel.”

Em síntese, a Emenda é inicialmente justificada pela necessidade de adaptar algumas regras do registro imobiliário à finalidade do presente projeto de lei. Nesse sentido, em seguida, o autor esclarece que:

“- o incremento do crédito imobiliário visando ao desenvolvimento da indústria de construção civil não pode ficar alheio a um aperfeiçoamento do registro de imóveis. Adoção de um sistema ágil, seguro e eficiente de regularização imobiliária é imprescindível visto que a regularidade do registro é condição essencial à incorporação imobiliária. Sem a retificação adequada dos registros deficientes não haveria como se iniciar a incorporação, o que impediria o início da construção e a criação de novos empregos;

- a maioria dos casos de retificação de registro não têm origem no erro, mas na omissão ou imprecisão. É o caso de terrenos em que falta indicação de alguma das medidas perimetrais, da área superficial, ou indicação de divisas em termos vagos ou elementos não permanentes como divisor de águas, valos, pastos, árvores, etc. A doutrina e a jurisprudência há muito tempo têm estendido a utilização do processo de retificação para corrigir omissões ou

imprecisões, o que torna imperativo adaptar-se a redação do art. 212 à prática corrente.

.....

- É tempo de o legislador estabelecer mais claramente quando há a necessidade de o Poder Judiciário intervir nas relações privadas. Tratando-se a propriedade imóvel de um direito disponível onde as partes capazes podem livremente alienar e gravar, resulta disso como um corolário lógico que essas mesmas partes deveriam poder estabelecer de comum acordo as divisas entre suas propriedades. Exigir que o Poder Judiciário interfira no estabelecimento das divisas entre imóveis de pessoas maiores e capazes, seria a mesma coisa que exigir que o juiz interviesse nas escrituras de compra e venda.

Nas relações privadas, normalmente o Poder Judiciário somente é chamado a intervir nos casos em que há discordância, da mesma forma, se o caso é de estabelecimento das divisas entre imóveis pertencentes a pessoas maiores e capazes, a interferência do juiz deveria se limitar aos casos em que houvesse discordância.

- A presente emenda tem a finalidade de preservar o princípio da instância no qual o Poder Judiciário deve ser apenas chamado a se manifestar nos casos de divergência. Na concordância, a retificação poderia muito bem ser efetivada diretamente pelo registrador.

É notório que, nos atuais processos de retificação judicial, o maior trabalho do juízo concentra-se nas citações dos confrontantes, que, muitas vezes, leva anos para ser efetivada dado ao acúmulo de serviços. O trabalho de notificação das partes não tem qualquer cunho decisório, apenas depende de atos formais, que muito bem poderiam ser delegados ao registrador que tem fé pública. O registrador, assim, estaria incumbido do trabalho de notificar os confrontantes e apenas encaminhar a juízo os procedimentos em que houvesse discordância. Nessa sistemática, o Poder Judiciário ficaria aliviado do trabalho burocrático, podendo concentrar os esforços no seu papel principal, que é o decidir controvérsias.”

• **Emenda nº 55**, do Deputado Nelson Bornier, dá ao caput do art. 20 a seguinte redação:

“Art. 20. A CCI é título executivo extrajudicial, sujeito a protesto, exigível pelo valor apurado de acordo com as

cláusulas e condições pactuadas no contrato que lhe deu origem.”

Afirma o parlamentar que *“A exigência do protesto, incluída por esta emenda, é para defesa do consumidor.”*

• **Emenda nº 56**, do Deputado Nelson Bornier, dá ao art. 44 a seguinte redação.

“Art. 44. Aplica-se às Cédulas de Crédito Bancário, no que não contrariar o disposto nesta lei, a legislação cambial.”

Afirma o autor que está defendendo o direito dos endossantes, avalistas ou terceiros garantidores de serem previamente avisados, por meio do encaminhamento do título ao cartório de protesto, de que o devedor principal não honrou o compromisso.

• **Emenda nº 57**, do Deputado Inaldo Leitão, substitui os textos propostos pelo art. 55 do projeto, para constituírem os §§ 1º e 1ºA do art. 66 da Lei nº 4.728/65, pela seguinte nova redação para o *caput* do § 1º do mesmo art. 66, acrescentando-se-lhe o § 11, da seguinte forma:

“Art. 66.

§ 1º A alienação fiduciária em garantia somente se prova por escrito, através de instrumento público ou particular, e se constitui pelo registro do contrato, que lhe serve de título, no Registro de Títulos e Documentos do domicílio do devedor, e conterà, observado o disposto no § 11, além de outros elementos, os seguintes:

.....

§ 11. No caso de veículos automotores, além do registro do contrato de alienação fiduciária no Registro de Títulos e Documentos do domicílio do devedor, também será procedida a anotação do gravame no certificado de registro expedido pela repartição de trânsito competente para o licenciamento.”

Afirma o autor que *“No Código Civil vigente, em seu art. 1.361 e seguintes resta consignado que a propriedade fiduciária se adquire com o registro do contrato, que lhe serve de título, no Registro de Títulos e Documentos do domicílio do devedor. Portanto, não há razão jurídica, nem social, nem econômica, para se alterar essa estrutura normativa.”*

• **Emenda nº 58**, do Deputado Paulo Bauer, dá ao art. 53 do projeto de lei do Poder Executivo, para constituir § 4º, a seguinte nova redação:

“Art. 53

Art. 31-F

4º O contrato a que se refere o 3º será válido mesmo depois de concluída a obra e será celebrado por instrumento público cujos emolumentos serão cobrados à base de 50% (cinquenta por cento) sobre o valor fixado no Regimento de Custas de cada Estado.”

A argumentação é a mesma de outras emendas semelhantes.

• **Emenda nº 59**, do Deputado Paulo Bauer, dá ao art. 57 do PL nº 3.065/04, para alterar o art. 38 da Lei nº 9.514, de 19997, a seguinte redação:

“Art. 57.

Art. 38. Os contratos de compra e venda com financiamento e alienação fiduciária, de mútuo com alienação fiduciária, de arrendamento mercantil, de cessão de crédito com garantia real, bem assim, quaisquer outros atos e contratos resultantes da aplicação desta Lei, mesmo aqueles constitutivos ou translativos de direitos reais sobre imóveis, serão celebrados por escritura pública, sendo os respectivos emolumentos cobrados à base de 50% (cinquenta por cento) sobre o valor fixado no Regimento de Custas de cada Estado e do Distrito Federal.”

A argumentação é a mesma de emendas semelhantes.

• **Emenda nº 60**, do Deputado Paulo Bauer, altera a redação do art. 27 da seguinte maneira:

“Art. 27. A Cédula de Crédito Bancário será emitida por escritura pública e poderá contar com garantia real ou fidejussória cedularmente constituída.”

Afirma que “Como a Cédula de Crédito Bancário é totalmente controlada pelo credor, é importante a intervenção do tabelião para equilibrar a relação credor e devedor, garantindo os direitos do devedor graças ao respeito às leis e fiscalização exercida pelo tabelião. Assim, serão evitadas

situações de litígio, evitando que as pessoas tenham que recorrer ao P. Judiciário.”

A argumentação é a mesma de outras emendas semelhantes.

• **Emenda nº 61**, do Deputado Paulo Bauer, suprime o § 2º do art. 22 do PL nº 3.065/04, argumentando que *“A falta de averbação poderá levar ao problema, ou seja, pessoas inescrupulosas se utilizarão do descompasso entre o elenco de direitos registrados e a titularidade das CCI's para transferirem patrimônio lastreado em garantia real sem qualquer controle (pois o Banco Central não sabe o que está na matrícula do Registro Imobiliário).”*

• **Emenda nº 62**, do Deputado João Matos, altera o § 2º do art. 29 do projeto, da seguinte maneira:

“Art. 29.

§ 2º A Cédula de Crédito Bancário será emitida por escritura pública, em tantas vias quantas forem as partes que nela intervierem, assinadas pelo emitente e pelo terceiro garantidor, se houver, ou por seus respectivos mandatários, devendo cada parte receber uma via.”

Justifica o autor, dizendo que *“a intervenção notarial dará ao sistema de crédito destes documentos muito maior credibilidade e certeza do título e sua garantia, como proposto na justificativa do Projeto.”*

• **Emenda nº 63**, do Deputado João Matos, dá nova redação ao art. 29 do projeto:

“Art. 29. O instrumento público de emissão ou cessão da Cédula de Crédito Bancário deve conter os seguintes requisitos:”

Afirma que *“é importante a intervenção do tabelião para equilibrar a relação credor e devedor, garantindo os direitos do devedor graças ao respeito às leis e fiscalização exercida pelo tabelião.”*

• **Emenda nº 64**, do Deputado Ivan Ranzolin, dá nova redação ao § 5º do art. 18, da seguinte forma:

“Art. 18.....

§ 5º Sendo o crédito imobiliário garantido por direito real, a emissão da CCI será averbada no Registro de

Imóveis da situação do imóvel.”

O argumento diz que *“é indispensável garantir a segurança e vinculação dos títulos imobiliários que lastreiam as CCI, para que não se dê margem à emissão fraudulenta destas cédulas. A redação original do projeto limita a atividade saneadora do Ofício de Registro Imobiliário, desvinculando a CCI de sua garantia imobiliária. A fiscalização do art. 18, § 1º, estaria, em consequência, inviabilizada. A emenda proposta corrige a distorção.”*

• **Emenda nº 65**, do Deputado Ivan Ranzolin, dá ao § 4º do art. 18 do projeto a seguinte redação:

“Art. 18.

§ 4º A emissão da CCI sob a forma escritural far-se-á mediante escritura pública, devendo esse instrumento permanecer custodiado em instituição financeira e registrado em sistemas de registro e liquidação financeira de títulos privados autorizados pelo Banco Central do Brasil.”

Justifica o autor sua iniciativa afirmando que *“permitir a emissão de CCIs por qualquer particular (pessoa física ou jurídica) por contrato particular significará possibilitar a emissão de Cédulas sem lastro, sem qualquer controle. Os grandes bancos, evidentemente, terão seu mecanismo de ‘rating’, de controle do risco e de securitização. Mas, o mercado poderá sofrer a ação de pessoas inescrupulosas que poderão, inclusive, utilizar a emissão de CCIs para a lavagem de dinheiro.”*

• **Emenda nº 66**, do Deputado Inocêncio Oliveira, inclui o seguinte artigo, sem especificar em que local:

“Art. ... Para os fins do disposto na Lei nº 9.492, de 10 de setembro de 1997, serão admitidos os títulos de crédito definidos em lei, o título executivo judicial para fim falimentar, o título executivo extrajudicial, o título sujeito à cobrança por procedimento sumário, o documento que indique relação de crédito, inclusive, quando emitidos sob forma de documento eletrônico, ou decorrentes de processo de conversão eletrônica efetuada pelo credor mediante autorização expressa do emitente.”

Alega o autor que o documento eletrônico, introduzido no direito brasileiro pela Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, vem sendo muito utilizado pelo segmento comercial e financeiro. Assim, *“se faz*

necessária a adequação da Lei, para uniformização dos procedimentos dos serviços de protesto de títulos em todo território nacional, à realidade do documento eletrônico, permitindo aos tabeliães de protesto a recepção dos títulos de crédito e dos documentos de dívida que por esse meio tenham sido emitidos, ou que em razão dessa nova tecnologia, tenham sido convertidos ao meio eletrônico, desde que sob autorização expressa no referido título ou documento de dívida e passada pelo próprio emitente.”

II - VOTO DO RELATOR

A esta Comissão Especial compete analisar as propostas quanto aos aspectos relacionados à sua constitucionalidade, juridicidade, técnica legislativa, adequação financeira e orçamentária, e ao mérito, cabendo ao Plenário da Casa a sua apreciação final.

A matéria tratada é de competência da União Federal (art. 22, I, CF), de iniciativa que pode ser desta Casa (art. 61, CF) ou do Poder Executivo, não se contrapondo aos incisos do § 4º do art. 60 da nossa Carta Magna, razão pela qual os projetos e as emendas apresentadas são constitucionais.

Da mesma forma, referidas iniciativas coadunam-se com o ordenamento jurídico vigente, tendo sido redigidas atendendo todas as normas relativas à boa técnica legislativa.

No que se refere ao aspecto da compatibilidade ou adequação orçamentária e financeira, de acordo com a Norma Interna da Comissão de Finanças e Tributação, entende-se como “compatível a proposição que não conflite com as normas do plano plurianual, da lei de diretrizes orçamentárias, da lei orçamentária anual e demais proposições legais em vigor” e “adequada a proposição que se adapte, se ajuste ou esteja abrangida pelo plano plurianual, pela lei de diretrizes orçamentárias e pela lei orçamentária anual”.

O Projeto de Lei nº 2.109, de 1999, e os Projetos de Lei nºs 3.751, de 2000, e 3.065, de 2004, apensos, bem como as emendas apresentadas

em Plenário, tratam essencialmente do disciplinamento de relações privadas, sem interferir nas receitas ou despesas públicas federais.

Cumpre lembrar que o Projeto de Lei nº 3.065, de 2004, ao instituir o regime especial de tributação, nos seus arts. 1 a 11, e respectivas emendas, poderiam ter impacto sobre as receitas públicas federais. Entretanto, a alíquota única de 7% da receita mensal recebida, a título de pagamento mensal unificado do IRPJ, Contribuição para o PIS/PASEP, CSLL e COFINS, para cada incorporação imobiliária submetida ao regime especial de tributação, foi estabelecida pelo Poder Executivo de forma a não comprometer a arrecadação tributária.

Quanto ao mérito, cumpre inicialmente esclarecer que, muito embora os projetos de lei sob análise, principal e apensados, se assemelhem no que tange ao patrimônio de afetação, instituto importante para a segurança e, em consequência, para o incremento das incorporações imobiliárias, o Projeto de Lei nº 3.065, de 2004, do Poder Executivo, trata da matéria de forma muito mais abrangente, harmonizando demais aspectos correlatos a essa questão.

Assim, há que se reconhecer como um fato incontestável, como faz o Poder Executivo em sua argumentação, a importância do bom funcionamento do mercado de crédito brasileiro para o desenvolvimento da economia nacional. Também, que *“a adequada disponibilização de recursos creditórios, de maneira eficiente e a um baixo custo, é essencial não só para viabilizar a produção, com implicações diretas sobre a geração de emprego e renda, mas também para o fomento à poupança e ao investimento, ou mesmo para a solução de problemas de natureza social relacionados à habitação, saneamento básico, dentre outros.*

Há o entendimento de que a legislação em vigor que trata das operações de crédito de maneira geral e de outras matérias correlatas carece de dispositivos que reduzam a insegurança econômica e jurídica dessas operações, criando óbices ao bom funcionamento do mercado e à garantia do mutuário. Essa deficiência legal tem, na prática, os efeitos de limitar o acesso ao crédito, de reduzir os recursos disponibilizados e de elevar o custo das operações, em prejuízo do todo social e, em particular, do cidadão comum, tomador do crédito. Além disso, como ilustrado em diversos casos do passado, muitas vezes essa insegurança jurídica implica o não cumprimento da entrega

devida do imóvel financiado ao mutuário ou, ainda, a entrega a um custo maior do que o inicialmente contratado.”

Portanto, é preciso “promover o acesso ao crédito em maior volume, a um custo mais baixo, de maneira eficiente e em condições economicamente viáveis, em especial, no segmento do financiamento imobiliário.”

De nossa parte, acrescentaríamos que o desemprego, mais que a violência urbana e a precária condição do sistema de saúde, constitui o mais grave problema nacional a ser enfrentado. Seus males não se circunscrevem ao campo econômico. Eles se propagam por toda a nação, humilhando chefes de família, frustrando nossa juventude, aumentando a insegurança e diminuindo a esperança no País.

Nesse cenário, reconhecemos a importância do projeto de lei do Poder Executivo. Ele tem o condão de, com a esperada disponibilização maior de recursos, viabilizar a inestimável contribuição que sempre foi, e mais uma vez, tenho certeza, poderá ser dada pela indústria da construção civil no combate ao desemprego, pela sua enorme capacidade de gerar empregos, ocupados, na sua quase totalidade, pela mão de obra menos qualificada, a parcela mais sofrida de nosso povo. Também, de gerar efetivos resultados econômicos, pois esse setor é extremamente disseminado do ponto de vista geográfico, sendo importante comprador de bens e serviços de quase todas as outras atividades de negócios, portanto, com expressivo efeito dinamizador na economia.

Com essa compreensão maior analisaremos a matéria quanto ao seu mérito.

Inicialmente, no que se refere à necessidade de escrituras públicas ou instrumentos particulares na formalização das operações, envolvendo ou não recursos do Sistema Financeiro da Habitação – SFH ou do Sistema Financeiro Imobiliário – SFI, nosso entendimento é pela coexistência dessas duas modalidades, como vem ocorrendo, satisfatoriamente, até agora. Amparadas pela legislação em vigor, consumam-se seguras, para os adquirentes, quando devidamente registradas nos respectivos Cartórios de Registro de Imóveis. Deve caber, portanto, livremente aos que delas se utilizam, a escolha pela forma que mais lhes convier, o que se dará, por certo, em função dos custos e demais vantagens operacionais. Contudo, não se pode admitir também que nas

operações envolvendo recursos financeiros tanto do SFH como do SFI sejam cobrados dos devedores, pessoas físicas, valores a título de elaboração dos respectivos contratos, e, nesse sentido, é preciso aprimorar a proposição. Com o mesmo raciocínio, entendemos que os procedimentos já definidos pela legislação em vigor para a formalização das demais operações envolvendo os títulos de crédito de que trata o PL nº 3.065/04 não devem ser acrescidos de outros que, salvo a burocratização desses processos, nada oferecem em contrapartida.

Desse modo, quanto ao mérito, em que pese a boa intenção dos respectivos autores, devem ser rejeitadas as **Emendas de n.ºs 05, 06, 13, 14, 15, 36, 37, 39, 40, 41, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, e, 65.**

Quanto a **Emenda nº 01**, que intenta suprimir o art. 9º, entendemos que a nova redação que estamos propondo resolverá a questão, contemplando os adquirentes das unidades autônomas, reconhecidamente a parte mais vulnerável na relação contratual da incorporação, com prazo maior, de um ano, e não 60 dias como se prevê no PL 3.065/04, no caso de falência da incorporadora, para a necessária satisfação das suas responsabilidades relacionadas com obrigações tributárias, previdenciárias e trabalhistas, vinculadas ao patrimônio de afetação.

Opinamos pela rejeição da **Emenda nº 03**. Em âmbito federal, privilegia-se o lançamento por homologação, no qual o contribuinte efetua o pagamento do tributo depois de apurar o montante devido. Tal sistemática é adotada inclusive pelas empresas inscritas no SIMPLES – Sistema Integrado de Pagamento de Impostos e Contribuições das Microempresas.

A **Emenda n.º 04**, trata de matéria importante. Entretanto, merece também considerações aprofundadas na esfera tributária da União, o que nos impede de acolhê-la de pronto, mas nos reservamos o direito de explorar melhor a questão na fase de discussão no âmbito da Comissão Especial.

Opinamos pela rejeição da **Emenda nº 07**, por não considerarmos apropriada a diminuição da alíquota única do regime especial de tributação estabelecida no Projeto de Lei nº 3.065, de 2004, do próprio Poder Executivo.

Também rejeitamos a **Emenda nº 08**. Não há porque, no nosso entendimento, estabelecer que o terreno e as acessões da incorporação imobiliária sujeita ao regime especial de tributação, bem como os bens e direitos

a ela vinculados, não respondam, em qualquer hipótese, por dívidas tributárias da incorporadora. É justo que respondam pelas dívidas tributárias relativas ao pagamento mensal unificado calculado sobre as receitas auferidas no âmbito da respectiva incorporação.

Somos pela rejeição da **Emenda nº 09**, posto que a alteração sugerida é desnecessária. Compete ao Poder Executivo regulamentar detalhadamente como se dará a opção pelo regime especial de tributação. Não há porque, aliás, se falar em violação ao princípio da legalidade consignado no art. 97 do Código Tributário Nacional.

Rejeitamos a **Emenda nº 10** por entendê-la inapropriada para os negócios em geral.

A **Emenda nº 11** deve ser rejeitada por tentar restabelecer regras anteriores às já tratadas mais adequadamente pelo Projeto de Lei n.º 3.065, de 2004.

Quanto à **Emenda nº 12**, não vislumbramos motivo para eximir os adquirentes da responsabilidade pelos débitos tributários, previdenciários e trabalhistas, vinculados ao respectivo patrimônio de afetação. O art. 53 da proposição acrescenta o art. 31-F, § 11, à Lei 4.591, de 1964, dispondo justamente que os adquirentes, caso decidam pela continuação da obra, por ocasião da falência da incorporadora, ficam sub-rogados nos direitos, nas obrigações e nos encargos relativos à incorporação. É razoável, portanto, que não se afaste a sua responsabilidade pelos débitos tributários, previdenciários e trabalhistas, vinculados ao respectivo patrimônio de afetação. Pelas razões apontadas a Emenda nº 12 deve ser rejeitada.

Rejeitamos a **Emenda nº 16** por inócuo o seu propósito, tendo em vista que o Código de Defesa do Consumidor já contempla a questão adequadamente

Acolhemos a **Emenda nº 17**, reconhecendo a procedência da correção nela proposta.

Rejeitamos a **Emenda nº 18**, tendo em vista seu propósito se encontrar adequadamente acolhido na forma do *caput* do art. 22 do PL nº 3.065/04.

Entendemos que a **Emenda nº 19** deva ser acolhida tendo em vista que o nela proposto corrobora o que já dispõe o parágrafo único do art. 1.365, do Código Civil em vigor.

Quanto às **Emendas nº 20, nº 21 e nº 29**, estamos sugerindo um disciplinamento mais sistematizado para a questão da Alienação Fiduciária em Garantia, a partir do **art. 55** de nosso Substitutivo. Achamos que atendemos em parte às preocupação do autor, mas trata-se uma posição preliminar, que não prescinde dos necessários aperfeiçoamentos e correções por parte dos Membros da Comissão Especial na fase de discussão e votação.

A **Emenda nº 22** deve ser rejeitada pois o contido no projeto de lei sob comento atende melhor à questão.

Acolhemos a **Emenda nº 23**, pois reconhecemos necessário dilatar para 30 anos o prazo para a contratação de hipotecas, tendo em vista que, de fato, o Código Civil de 2002 o limitou em 20 anos, por ter sido elaborado no final da década de 60, o que vem prejudicando as operações no SFH.

Somos pela rejeição da **Emenda nº 24**. Esta emenda acrescenta dispositivo de mesmo teor do art. 76 da Medida Provisória nº 2.158-35, de 2001, cuja aplicabilidade foi afastada pelo art. 11 do Projeto de Lei nº 3.065, de 2004, para o patrimônio de afetação das incorporações imobiliárias. Ora, conforme salientado na exposição de motivos da proposição enviada pelo Poder Executivo, a responsabilização dos adquirentes de imóveis pela dívida fiscal da empresa incorporadora praticamente inviabiliza a efetivação do instituto do patrimônio de afetação. Ou seja, a regra constante do art. 76 da Medida Provisória nº 2.158-35, de 2001, vai de encontro à finalidade do Projeto de Lei nº 3.065, de 2004.

Deixamos de acolher as **Emendas nº 25 e nº 26** porque entendemos que devam ser objeto de projetos de lei específicos.

Também não alcançamos ainda um consenso para uma redação imediata que aglutinasse as sugestões das **Emenda nº 27 e nº 49**, que propõem um disciplinamento para a questão da restituição, pelo credor, de quantias pagas pelo comprador, nos casos de desfazimento dos contratos de compra e venda de imóveis. Como no caso da **Emenda nº 04**, na fase de

discussão precisamos aprofundar mais esse assunto e encontrar uma solução consensual.

Deixamos de acolher a **Emenda nº 28** por entender que a mesma também deva ser objeto de projeto de lei específico.

O propósito das **Emendas nº 30 e nº 52** será acatado, na forma do nosso Substitutivo,, tendo em vista os legítimos argumentos de seus autores na defesa dos direitos do consumidor, evitando que o devedor possa ser sumariamente expropriado de seus bens.

No que se refere à **Emenda nº 31**, as razões que levaram à aprovação da Emenda nº 29, levam à sua rejeição.

Rejeitamos as **Emendas nº 33, nº 34 e nº 35** tendo em vista que o pretendido registro deve ocorrer no respectivo Cartório de Registro de Imóvel, e não na forma proposta.

Não acolhemos a **Emenda nº 42** porque o objeto da mesma já se encontra devidamente regulamentado pela legislação em vigor.

Rejeitamos a **Emenda nº 43** porque entendemos que o instituto de afetação do patrimônio deve ser facultado e não imposto, como pretende a iniciativa em questão.

A **Emenda nº 44** deve ser acatada porque pode permitir ao devedor, de fato, em alguns casos, a preservação monetária do valor que depositar no credor.

A **Emenda nº 45** entendemos que não deve prosperar pois o projeto de lei em questão não necessita de ser modificado nesse aspecto.

Rejeitamos a **Emenda nº 46** tendo em vista que seu propósito pode enfraquecer o FGTS, esclarecendo ainda que para o pagamento da parte do preço do imóvel relativa à poupança ou à entrada, o uso dos recursos desse Fundo já é permitido.

Não acolhemos a **Emenda nº 48** pois entendemos desnecessário agravar os instrumentos já à disposição dos credores nesse aspecto.

Não acolhemos a **Emenda nº 49** pelas mesmas razões apresentadas à **Emenda n.º 27**.

Rejeitamos a **Emenda nº 50** por ser matéria distanciada dos objetivos principais do PL n.º 3.065/04.

A **Emenda nº 53** é rejeitada tendo em vista que a mesma trata de assunto distanciado dos objetivos do projeto de lei sob comento.

Entendemos necessária a aprovação da **Emenda nº 54**. Os argumentos contidos na respectiva justificação demonstram cabalmente a necessidade de, sem prejuízo da segurança e da legalidade, serem abreviados os processos de retificação de áreas, o que tem retardado o início das incorporações, consequentemente das respectivas construções e a geração de novos empregos. Contudo, a mesma pode carecer de aprimoramentos, que esperamos alcançar na discussão da matéria.

Rejeitamos as **Emendas nº 55 e nº 56** porque o protesto deve ser entendido como uma prerrogativa do credor.

Rejeitamos a **Emenda nº 57** porque o Código Civil já trata adequadamente da matéria.

Rejeitamos a **Emenda nº 66**, tendo em vista que título judicial (que é a sentença que pode ser executada) prescinde de protesto. Os documentos eletrônicos, a que esta Emenda alude, nada mais são do que uma espécie de título de crédito ou documento de dívida, e, como tal, já se encontram contemplados pela Lei 9.492/97, que trata do protesto de títulos.

Ainda com relação à matéria, entendemos que a mesma pode e deve ser aprimorada, levando-se em conta sugestões pertinentes que recebemos, e, principalmente, os objetivos maiores que o Projeto de Lei n.º 3.065, de 2004, do Poder Executivo, pretende alcançar.

Nesse sentido, alteração no novo Código Civil deve ser providenciada para eliminar uma grave distorção nas relações condominiais.

A Lei 4.591/64 estabeleceu multa de até 20% do valor da quota condominial paga em atraso, para inibir a inadimplência nos condomínios.

A Lei 10.406, de 2002, passou essa multa para 2%, ensejando uma deformação na relação condominial. Com as elevadas taxas de

juros cobradas no cheque especial, no cartão de crédito, no crédito direto ao consumidor, é natural que o condômino em dificuldade opte por pagar esses compromissos mais elevados, deixando para depois o seu condomínio. Se isso lhe convém, o mesmo já não acontece para a comunidade onde vive, à qual está diretamente vinculado, e que deve contar com amparo legal que desestimule essa inadimplência. Por isso estamos estipulando, além do juro de mora de 1% (um por cento) ao mês, quando não convencionado outro, multa de 0,33% (trinta e três centésimos por cento) por dia de atraso, para esse tipo de inadimplência, até o limite de 10%, a menos que a Convenção do Condomínio estabeleça um limite menor .

Outro aprimoramento que entendemos necessário, voltado ao interesse dos mutuários e, na verdade, saudável para o sistema como um todo, relaciona-se com os valores que estariam sendo cobrados pela elaboração de instrumentos particulares de compra e venda, no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação e do Sistema Financeiro Imobiliário.

Quando se atribuiu a esses instrumentos, na década de 60, força de escritura pública, pretenderam as autoridades por meio da legislação, garantir, ressaltar-se, sem prejuízo da segurança dos negócios, o desenvolvimento do sistema financeiro e do mercado imobiliário, a agilidade na formalização e, também, a redução do seu custo, aspectos necessários para facilitar a aquisição da moradia por parte daqueles que, somente com a participação do então embrionário SFH, poderiam concretizar este sonho que, hoje, já é um dos direitos sociais garantidos na Constituição. Da mesma forma assim considerou-se quando do advento do SFI.

Não é justo, portanto, que, em se tratando da moradia, os agentes econômicos participantes desses sistemas financeiros permaneçam favorecidos no que se refere à segurança e à agilidade em suas operações, e, ao mesmo tempo, onerando os mutuários com taxas pela formalização, que lhes foi permitida, de instrumentos particulares com força de escritura pública. Essa modalidade se tornou possível, objetivamente, para beneficiar os adquirentes, reduzindo seus custos. Com esse entendimento, estamos proibindo, para os instrumentos particulares com força de escritura pública, relacionados com a moradia, que sejam cobrados dos mutuários, no âmbito do SFH e do SFI, valores pela elaboração desses instrumentos.

Finalmente, julgamos também oportuno propor, a partir do art. 55 do Substitutivo, um novo disciplinamento para a questão da Alienação Fiduciária em Garantia, no âmbito do mercado financeiro e de capitais, e promover algumas alterações na redação proposta pelo PL n.º 3.065, de 2004, para dispositivos da Lei n.º 9.514, de 1997, e na Lei de Registros Públicos. Em decorrência disso, tivemos que adaptar o teor da cláusula revogatória, art. 64, de nosso Substitutivo. Trata-se de matéria densa, mas nutrimos a esperança de que possamos ter atendido, pelo menos em parte, as preocupações do autor das Emendas n.º 20, n.º 21 e n.º 29.

Diante do exposto, com relação ao Projeto de Lei nº 2.109, de 1999, ao Projeto de Lei nº 3.751, de 2000, ao Projeto de Lei nº 3.065, de 2004, bem como a todas as emendas remanescentes apresentadas, somos pela constitucionalidade, juridicidade e boa técnica legislativa de todas essas iniciativas; também pela não implicação da matéria, em aumento ou diminuição da receita ou da despesa pública, não cabendo pronunciamento quanto à adequação financeira e orçamentária para todas essas iniciativas, e, quanto ao mérito, votamos pela rejeição das Emendas de n.ºs 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 18, 22, 24, 25, 26, 27, 28, 31, 33, 34, 35, 36, 37, 39, 40, 41, 42, 43, 45, 46, 48, 49, 50, 53, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, e 66; pela aprovação do Projeto de Lei nº 2.109, de 1999, do Projeto de Lei nº 3.751, de 2000, do Projeto de Lei nº 3.065, de 2004, e das Emendas de n.ºs 01, 17, 19, 20, 21, 23, 29, 30, 44, 52 e 54, na forma do Substitutivo em anexo. Gostaria de ressaltar que a rejeição das Emendas nº 4, 27 e 49 é meramente preliminar e não significa que queremos nos descartar delas. Muito pelo contrário. Essas emendas propõem disciplinamentos fundamentais que viabilizarão a plena eficácia da lei que se quer gerar. Quem sabe, encontremos o necessário consenso na discussão da matéria.

Sala da Comissão, em de junho de 2004.

Deputado RICARDO IZAR
Relator

COMISSÃO ESPECIAL DESTINADA A PROFERIR PARECER AO PROJETO DE LEI Nº 2.109, DE 1999, QUE “DISPÕE SOBRE A CONSTITUIÇÃO DE PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO NAS INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS DE QUE TRATA A LEI Nº 4.591, DE 16 DE DEZEMBRO DE 1964.

SUBSTITUTIVO
AO
PROJETO DE LEI Nº 2.109, DE 1999 E APENSADOS

Dispõe sobre o patrimônio de afetação de incorporações imobiliárias, Letra de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Bancário, altera o Decreto-Lei n.º 911, de 1º de outubro de 1969, as Leis n.º 4.591, de 16 de dezembro de 1964, n.º 4.728, de 14 de julho de 1965, e n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e dá outras providências.

O Congresso Nacional decreta:

CAPÍTULO I
Do Regime Especial Tributário do Patrimônio de Afetação

Art. 1º Fica instituído o regime especial de tributação aplicável às incorporações imobiliárias, em caráter opcional e irretratável enquanto perdurarem direitos de crédito ou obrigações do incorporador junto aos adquirentes dos imóveis que compõem a incorporação.

Art. 2º A opção pelo regime especial de tributação de que trata o art. 1º será efetivada quando atendidos os seguintes requisitos:

I - entrega do termo de opção ao regime especial de tributação na unidade competente da Secretaria da Receita Federal, conforme regulamentação a ser estabelecida; e

II - afetação do terreno e das acessões objeto da incorporação imobiliária, conforme disposto nos arts. 31-A a 31-E da Lei no 4.591, 16 de dezembro de 1964.

Art. 3º O terreno e as acessões objeto da incorporação imobiliária sujeitas ao regime especial de tributação, bem como os demais bens e direitos a ela vinculados, não responderão por dívidas tributárias da incorporadora relativas ao Imposto de Renda das Pessoas Jurídicas - IRPJ, à Contribuição Social sobre o Lucro Líquido - CSLL, à Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social- COFINS e à Contribuição para os Programas de Integração Social e de Formação do Patrimônio do Servidor Público - PIS/PASEP, exceto aquelas calculadas na forma do art. 4º sobre as receitas auferidas no âmbito da respectiva incorporação.

Parágrafo único. O patrimônio da incorporadora responderá pelas dívidas tributárias da incorporação afetada.

Art. 4º Para cada incorporação submetida ao regime especial de tributação, a incorporadora ficará sujeita ao pagamento equivalente a sete por cento da receita mensal recebida, o qual corresponderá ao pagamento mensal unificado dos seguintes impostos e contribuições:

I - Imposto de Renda das Pessoas Jurídicas - IRPJ;

II - Contribuição para os Programas de Integração Social e de Formação do Patrimônio do Servidor Público - PIS/PASEP;

III - Contribuição Social sobre o Lucro Líquido - CSLL; e

IV - Contribuição para Financiamento da Seguridade Social - COFINS.

§ 1º Para fins do disposto no *caput*, considera-se receita mensal a totalidade das receitas auferidas pela incorporadora na venda das unidades imobiliárias que compõem a incorporação, bem como as receitas financeiras e variações monetárias decorrentes desta operação.

§ 2º O pagamento dos tributos e contribuições na forma do disposto no *caput* somente poderá ser compensado, por espécie, com o montante devido pela incorporadora no mesmo período de apuração, até o limite desse montante.

§ 3º A parcela dos tributos, pagos na forma do *caput*, que não puderem ser compensados nos termos do § 2º será considerada definitiva, não gerando, em qualquer hipótese, direito a restituição ou ressarcimento, bem assim a compensação com o devido em relação a outros tributos da própria ou de outras incorporações ou pela incorporadora em outros períodos de apuração.

§ 4º A opção pelo regime especial de tributação obriga o contribuinte a fazer o recolhimento dos tributos, na forma do *caput*, a partir do mês da opção.

Art. 5º O pagamento unificado de impostos e contribuições efetuado na forma do art. 4º deverá ser feito até o décimo dia do mês subsequente àquele em que houver sido auferida a receita.

Parágrafo único. Para fins do disposto no *caput*, a incorporadora deverá utilizar, no Documento de Arrecadação de Receitas Federais - DARF, o número específico de inscrição da incorporação no Cadastro Nacional das Pessoas Jurídicas - CNPJ e código de arrecadação próprio.

Art. 6º Os créditos tributários devidos pela incorporadora na forma do disposto no art. 4º não poderão ser objeto de parcelamento.

Art. 7º O incorporador fica obrigado a manter escrituração contábil segregada para cada incorporação submetida ao regime especial de tributação.

Art. 8º Para fins de repartição de receita tributária e do disposto no § 2º do art. 4º, o percentual de sete por cento de que trata o *caput* do art. 4º será considerado:

I - três por cento como COFINS;

II - zero vírgula sessenta e cinco por cento como Contribuição para o PIS/PASEP;

III - dois vírgula dois por cento como IRPJ; e

IV - um vírgula quinze por cento como CSLL.

Art. 9º Perde eficácia a deliberação pela continuação da obra a que se refere o § 1º do art. 31-F da Lei nº 4.591, de 1964, bem como os efeitos do regime de afetação instituídos por esta Lei, caso não se verifique o pagamento das obrigações tributárias, previdenciárias e trabalhistas, vinculadas ao respectivo patrimônio de afetação, cujos fatos geradores tenham ocorrido até a data da decretação da falência, ou insolvência do incorporador, as quais deverão ser pagas pelos adquirentes em até um ano daquela deliberação, ou até a data da concessão do habite-se, se esta ocorrer em prazo inferior.

Art. 10. O disposto no art. 76 da Medida Provisória no 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, não se aplica ao patrimônio de afetação de incorporações imobiliárias definido pela Lei nº 4.591, de 1964.

Art. 11. As contribuições para o PIS/PASEP e para a COFINS, devidas pelas pessoas jurídicas, inclusive por equiparação, de que trata o art. 31 da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, seguirão o mesmo regime de reconhecimento de receitas previsto na legislação do imposto de renda.

CAPÍTULO II

Da Letra de Crédito Imobiliário

Art. 12. Os bancos comerciais, os bancos múltiplos com carteira de crédito imobiliário, a Caixa Econômica Federal, as sociedades de crédito imobiliário, as associações de poupança e empréstimo, as companhias hipotecárias e demais espécies de instituições que, para as operações a que se refere este artigo, venham a ser expressamente autorizadas pelo Banco Central do Brasil, poderão emitir, independentemente de tradição efetiva, Letra de Crédito Imobiliário - LCI, lastreada por créditos imobiliários garantidos por hipoteca ou por alienação fiduciária de coisa imóvel, conferindo aos seus tomadores direito de crédito pelo valor nominal, juros e, se for o caso, atualização monetária nelas estipulados.

§ 1º A LCI será emitida sob a forma nominativa, podendo ser transferível mediante endosso em preto, e conterá:

I - o nome da instituição emitente e as assinaturas de seus representantes;

II - o número de ordem, o local e a data de emissão;

III - a denominação “Letra de Crédito Imobiliário”;

IV - o valor nominal e a data de vencimento;

V - a forma, a periodicidade e o local de pagamento do principal, dos juros e, se for o caso, da atualização monetária;

VI - os juros, fixos ou flutuantes, que poderão ser renegociáveis, a critério das partes;

VII - a identificação dos créditos caucionados e seu valor;

VIII - o nome do titular; e

IX - cláusula à ordem, se endossável.

§ 2º A critério do credor, poderá ser dispensada a emissão de certificado, devendo a LCI sob a forma escritural ser registrada em sistemas de registro e liquidação financeira de títulos privados autorizados pelo Banco Central do Brasil.

Art. 13. A LCI poderá ser atualizada mensalmente por índice de preços, desde que emitida com prazo mínimo de trinta e seis meses.

Parágrafo único. É vedado o pagamento dos valores relativos à atualização monetária apropriados desde a emissão, quando ocorrer o resgate antecipado, total ou parcial, em prazo inferior ao estabelecido neste artigo, da LCI emitida com previsão de atualização mensal por índice de preços.

Art. 14. A LCI poderá contar com garantia fidejussória adicional de instituição financeira.

Art. 15. A LCI poderá ser garantida por um ou mais créditos imobiliários, mas a soma do principal das LCI emitidas não poderá exceder o valor total dos créditos imobiliários em poder da instituição emitente.

§ 1º A LCI não poderá ter prazo de vencimento superior ao prazo de quaisquer dos créditos imobiliários que lhe servem de lastro.

§ 2º O crédito imobiliário caucionado poderá ser substituído por outro crédito da mesma natureza por iniciativa do emitente da LCI, nos casos

de liquidação ou vencimento antecipados do crédito, ou por solicitação justificada do credor da letra.

Art. 16. O endossante da LCI responderá pela veracidade do título, mas contra ele não será admitido direito de cobrança regressiva.

Art. 17. O Banco Central do Brasil poderá estabelecer o prazo mínimo e outras condições para emissão e resgate de LCI, observado o disposto no art. 13 desta Lei.

CAPÍTULO III

Da Cédula de Crédito Imobiliário

Art. 18. É instituída a Cédula de Crédito Imobiliário - CCI para representar créditos imobiliários.

§ 1º A CCI será emitida pelo credor do crédito imobiliário e poderá ser integral, quando representar a totalidade do crédito, ou fracionária, quando representar parte dele, não podendo a soma das CCI fracionárias emitidas em relação a cada crédito exceder o valor total do crédito que elas representam.

§ 2º As CCI fracionárias poderão ser emitidas simultaneamente ou não, a qualquer momento antes do vencimento do crédito que elas representam.

§ 3º A CCI poderá ser emitida com ou sem garantia, real ou fidejussória, sob a forma escritural ou cartular.

§ 4º A emissão da CCI sob a forma escritural far-se-á mediante escritura pública ou instrumento particular, devendo esse instrumento permanecer custodiado em instituição financeira e registrado em sistemas de registro e liquidação financeira de títulos privados autorizados pelo Banco Central do Brasil.

§ 5º Sendo o crédito imobiliário garantido por direito real, a emissão da CCI será averbada no Registro de Imóveis da situação do imóvel, na respectiva matrícula, devendo dela constar, exclusivamente, o número, a série e a instituição custodiante.

§ 6º A averbação da emissão da CCI e o registro da garantia do crédito respectivo, quando solicitados simultaneamente, serão considerados como ato único para efeito de cobrança de emolumentos.

§ 7º A constrição judicial que recaia sobre crédito representado por CCI será efetuada nos registros da instituição custodiante ou mediante apreensão da respectiva cártula.

§ 8º O credor da CCI deverá ser imediatamente intimado de constrição judicial que recaia sobre a garantia real do crédito imobiliário representado por aquele título.

§ 9º No caso de CCI emitida sob a forma escritural, caberá à instituição custodiante identificar o credor, para o fim da intimação prevista no § 8º.

Art. 19. A CCI deverá conter:

I - a denominação “Cédula de Crédito Imobiliário”, quando emitida cartularmente;

II - o nome, a qualificação e o endereço do credor e do devedor e, no caso de emissão escritural, também o do custodiante;

III - a identificação do imóvel objeto do crédito imobiliário, com a indicação da respectiva matrícula no Registro de Imóveis competente e do registro da constituição da garantia, se for o caso;

IV - a modalidade da garantia, se for o caso;

V - o número e a série da cédula;

VI - o valor do crédito que representa;

VII - a condição de integral ou fracionária e, nessa última hipótese, também a indicação da fração que representa;

VIII - o prazo, a data de vencimento, o valor da prestação total, nela incluída as parcelas de amortização e juros, as taxas, seguros e demais encargos contratuais de responsabilidade do devedor, a forma de reajuste e o valor das multas previstas contratualmente, com a indicação do local de pagamento;

IX - o local e a data da emissão;

X - a assinatura do credor, quando emitida cartularmente;

XI - a autenticação pelo Oficial do Registro de Imóveis competente, no caso de contar com garantia real; e,

XII - cláusula à ordem, se endossável.

Art. 20. A CCI é título executivo extrajudicial, exigível pelo valor apurado de acordo com as cláusulas e condições pactuadas no contrato que lhe deu origem.

Parágrafo único. O crédito representado pela CCI será exigível mediante ação de execução, ressalvadas as hipóteses em que a lei determine procedimento especial, judicial ou extrajudicial para satisfação do crédito e realização da garantia.

Art. 21. A emissão e a negociação de CCI independe de autorização do devedor do crédito imobiliário que ela representa.

Art. 22. A cessão do crédito representado por CCI poderá ser feita por meio de sistemas de registro e de liquidação financeira de títulos privados autorizados pelo Banco Central do Brasil.

§ 1º A cessão do crédito representado por CCI implica automática transmissão das respectivas garantias ao cessionário, sub-rogando-o em todos os direitos representados pela cédula, ficando o cessionário, no caso de contrato de alienação fiduciária, investido na propriedade fiduciária.

§ 2º A cessão de crédito garantido por direito real, quando representado por CCI emitida sob a forma escritural, está dispensada de averbação no Registro de Imóveis, aplicando-se, no que esta Lei não contrarie, o disposto nos arts. 286 e seguintes da Lei n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002 - Código Civil Brasileiro.

Art. 23. A CCI, objeto de securitização nos termos da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, será identificada no respectivo Termo de Securitização de Créditos, mediante indicação do seu valor, número, série e instituição custodiante, dispensada a enunciação das informações já constantes da Cédula ou do seu registro na instituição custodiante.

Parágrafo único. O regime fiduciário de que trata a Seção VI do Capítulo I da Lei nº 9.514, de 1997, no caso de emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários lastreados em créditos representados por CCI, será registrado na instituição custodiante, mencionando o patrimônio separado a que estão afetadas, não se aplicando o disposto no parágrafo único do art. 10 da mencionada Lei.

Art. 24. O resgate da dívida representada pela CCI prova-se com a declaração de quitação, emitida pelo credor, ou, na falta desta, por outros meios admitidos em direito.

Art. 25. É vedada a averbação da emissão de CCI com garantia real quando houver prenotação ou registro de qualquer outro ônus real sobre os direitos imobiliários respectivos, inclusive penhora ou averbação de qualquer mandado ou ação judicial.

CAPÍTULO IV

Da Cédula de Crédito Bancário

Art. 26. A Cédula de Crédito Bancário é título de crédito emitido, por pessoa física ou jurídica, em favor de instituição financeira ou de entidade a esta equiparada, representando promessa de pagamento em dinheiro, decorrente de operação de crédito, de qualquer modalidade.

§ 1º A instituição credora deve integrar o Sistema Financeiro Nacional, sendo admitida a emissão da Cédula de Crédito Bancário em favor de instituição domiciliada no exterior, desde que a obrigação esteja sujeita exclusivamente à lei e ao foro brasileiros.

§ 2º A Cédula de Crédito Bancário em favor de instituição domiciliada no exterior poderá ser emitida em moeda estrangeira.

Art. 27. A Cédula de Crédito Bancário poderá ser emitida, com ou sem garantia, real ou fidejussória, cedularmente constituída.

Parágrafo único. A garantia constituída será especificada na Cédula de Crédito Bancário, observadas as disposições deste Capítulo e, no que não forem com elas conflitantes, as da legislação comum ou especial aplicável.

Art. 28. A Cédula de Crédito Bancário é título executivo extrajudicial e representa dívida em dinheiro, certa, líquida e exigível, seja pela soma nela indicada, seja pelo saldo devedor demonstrado em planilha de cálculo, ou nos extratos da conta corrente, elaborados conforme previsto no § 2º.

§ 1º Na Cédula de Crédito Bancário poderão ser pactuados:

I - os juros sobre a dívida, capitalizados ou não, os critérios de sua incidência e, se for o caso, a periodicidade de sua capitalização, bem como as despesas e os demais encargos decorrentes da obrigação;

II - os critérios de atualização monetária ou de variação cambial como permitido em lei;

III - os casos de ocorrência de mora e de incidência das multas e penalidades contratuais, bem como as hipóteses de vencimento antecipado da dívida;

IV - os critérios de apuração e de ressarcimento, pelo emitente ou por terceiro garantidor, das despesas de cobrança da dívida e dos honorários advocatícios, judiciais ou extrajudiciais, sendo que os honorários advocatícios extrajudiciais não poderão superar o limite de dez por cento do valor total devido;

V - quando for o caso, a modalidade de garantia da dívida, sua extensão e as hipóteses de substituição de tal garantia;

VI - as obrigações a serem cumpridas pelo credor;

VII - a obrigação do credor de emitir extratos da conta corrente ou planilhas de cálculo da dívida, ou de seu saldo devedor, de acordo com os critérios estabelecidos na própria Cédula de Crédito Bancário, observado o disposto no § 2º; e

VIII - outras condições de concessão do crédito, suas garantias ou liquidação, obrigações adicionais do emitente ou do terceiro garantidor da obrigação, desde que não contrariem as disposições desta Lei.

§ 2º Sempre que necessário, a apuração do valor exato da obrigação, ou de seu saldo devedor, representado pela Cédula de Crédito Bancário, será feita pelo credor, por meio de planilha de cálculo e, quando for o caso, de extrato emitido pela instituição financeira, em favor da qual a Cédula de

Crédito Bancário foi originalmente emitida, documentos esses que integrarão a Cédula, observado que:

I - os cálculos realizados deverão evidenciar de modo claro, preciso e de fácil entendimento e compreensão, o valor principal da dívida, seus encargos e despesas contratuais devidos, a parcela de juros e os critérios de sua incidência, a parcela de atualização monetária ou cambial, a parcela correspondente a multas e demais penalidades contratuais, as despesas de cobrança e de honorários advocatícios devidos até a data do cálculo e, por fim, o valor total da dívida; e

II - a Cédula de Crédito Bancário representativa de dívida oriunda de contrato de abertura de crédito bancário em conta corrente será emitida pelo valor total do crédito posto à disposição do emitente, competindo ao credor, nos termos deste parágrafo, discriminar nos extratos da conta corrente ou nas planilhas de cálculo, que serão anexados à Cédula, as parcelas utilizadas do crédito aberto, os aumentos do limite do crédito inicialmente concedido, as eventuais amortizações da dívida e a incidência dos encargos nos vários períodos de utilização do crédito aberto.

§ 3º O credor que, em ação judicial, cobrar o valor do crédito exequendo em desacordo com o expresso na Cédula de Crédito Bancário, fica obrigado a pagar ao devedor o dobro do cobrado a maior, que poderá ser compensado na própria ação, sem prejuízo da responsabilidade por perdas e danos.

Art. 29. A Cédula de Crédito Bancário deve conter os seguintes requisitos essenciais:

I - a denominação “Cédula de Crédito Bancário”;

II - a promessa do emitente de pagar a dívida em dinheiro, certa, líquida e exigível no seu vencimento ou, no caso de dívida oriunda de contrato de abertura de crédito bancário, a promessa do emitente de pagar a dívida em dinheiro, certa, líquida e exigível correspondente ao crédito utilizado;

III - a data e o lugar do pagamento da dívida e, no caso de pagamento parcelado, as datas e os valores de cada prestação, ou os critérios para essa determinação;

IV - o nome da instituição credora, podendo conter cláusula à ordem;

V - a data e o lugar de sua emissão; e

VI - a assinatura do emitente e, se for o caso, do terceiro garantidor da obrigação, ou de seus respectivos mandatários.

§ 1º A Cédula de Crédito Bancário será transferível mediante endosso em preto, ao qual se aplicarão, no que couberem, as normas do direito cambiário, caso em que o endossatário, mesmo não sendo instituição financeira ou entidade a ela equiparada, poderá exercer todos os direitos por ela conferidos, inclusive cobrar os juros e demais encargos na forma pactuada na Cédula.

§ 2º A Cédula de Crédito Bancário será emitida por escrito, em tantas vias quantas forem as partes que nela intervierem, assinadas pelo emitente e pelo terceiro garantidor, se houver, ou por seus respectivos mandatários, devendo cada parte receber uma via.

§ 3º Somente a via do credor será negociável, devendo constar nas demais vias a expressão “não negociável”.

§ 4º A Cédula de Crédito Bancário pode ser aditada, retificada e ratificada mediante documento escrito, datado, com os requisitos previstos no *caput*, passando esse documento a integrar a Cédula para todos os fins.

Art. 30. A constituição de garantia da obrigação representada pela Cédula de Crédito Bancário é disciplinada por esta Lei, sendo aplicáveis as disposições da legislação comum ou especial que não forem com ela conflitantes.

Art. 31. A garantia da Cédula de Crédito Bancário poderá ser fidejussória ou real, neste último caso constituída por bem patrimonial de qualquer espécie, disponível e alienável, móvel ou imóvel, material ou imaterial, presente ou futuro, fungível ou infungível, consumível ou não, cuja titularidade pertença ao próprio emitente ou a terceiro garantidor da obrigação principal.

Art. 32. A constituição da garantia poderá ser feita na própria Cédula de Crédito Bancário ou em documento separado, neste caso fazendo-se, na Cédula, menção a tal circunstância.

Art. 33. O bem constitutivo da garantia deverá ser descrito e individualizado de modo que permita sua fácil identificação.

Parágrafo único. A descrição e individualização do bem constitutivo da garantia poderá ser substituída pela remissão a documento ou certidão expedida por entidade competente, que integrará a Cédula de Crédito Bancário para todos os fins.

Art. 34. A garantia da obrigação abrangerá, além do bem principal constitutivo da garantia, todos os seus acessórios, benfeitorias de qualquer espécie, valorizações a qualquer título, frutos e qualquer bem vinculado ao bem principal por acessão física, intelectual, industrial ou natural.

§ 1º O credor poderá averbar, no órgão competente para o registro do bem constitutivo da garantia, a existência de qualquer outro bem por ela abrangido.

§ 2º Até a efetiva liquidação da obrigação garantida, os bens abrangidos pela garantia não poderão, sem prévia autorização escrita do credor, ser alterados, retirados, deslocados ou destruídos, nem poderão ter sua destinação modificada, exceto quando a garantia for constituída por semoventes ou por veículos, automotores ou não, e a remoção ou o deslocamento desses bens for inerente à atividade do emitente da Cédula de Crédito Bancário, ou do terceiro prestador da garantia.

Art. 35. Os bens constitutivos de garantia pignoratícia ou objeto de alienação fiduciária poderão, a critério do credor, permanecer sob a posse direta do emitente ou do terceiro prestador da garantia, nos termos da cláusula de constituto possessório, caso em que as partes deverão especificar o local em que o bem será guardado e conservado até a efetiva liquidação da obrigação garantida.

§ 1º O emitente e, se for o caso, o terceiro prestador da garantia responderão solidariamente pela guarda e conservação do bem constitutivo da garantia.

§ 2º Quando a garantia for prestada por pessoa jurídica, esta indicará representantes para responder nos termos do § 1º.

Art. 36. O credor poderá exigir que o bem constitutivo da garantia seja coberto por seguro até a efetiva liquidação da obrigação garantida,

em que o credor será indicado como exclusivo beneficiário da apólice securitária e estará autorizado a receber a indenização para liquidar ou amortizar a obrigação garantida.

Art. 37. Se o bem constitutivo da garantia for desapropriado, ou se for danificado ou perecer por fato imputável a terceiro, o credor sub-rogar-se-á no direito à indenização devida pelo expropriante ou pelo terceiro causador do dano, até o montante necessário para liquidar ou amortizar a obrigação garantida.

Art. 38. Nos casos previstos nos arts. 36 e 37 desta Lei, facultar-se-á ao credor exigir a substituição da garantia, ou o seu reforço, renunciando ao direito à percepção do valor relativo à indenização.

Art. 39. O credor poderá exigir a substituição ou o reforço da garantia, em caso de perda, deterioração ou diminuição de seu valor.

Parágrafo único. O credor notificará por escrito o emitente e, se for o caso, o terceiro garantidor, para que substituam ou reforcem a garantia no prazo de quinze dias, sob pena de vencimento antecipado da dívida garantida.

Art. 40. Nas operações de crédito rotativo, o limite de crédito concedido será recomposto, automaticamente e durante o prazo de vigência da Cédula de Crédito Bancário, sempre que o devedor, não estando em mora ou inadimplente, amortizar ou liquidar a dívida.

Art. 41. A Cédula de Crédito Bancário poderá ser protestada por indicação, desde que o credor apresente declaração de posse da sua única via negociável, inclusive no caso de protesto parcial.

Art. 42. A validade e eficácia da Cédula de Crédito Bancário não dependem de registro, mas as garantias reais, por ela constituídas, ficam sujeitas, para valer contra terceiros, aos registros ou averbações previstos na legislação aplicável, com as alterações introduzidas por esta Lei.

Art. 43. As instituições financeiras, nas condições estabelecidas pelo Conselho Monetário Nacional, podem emitir título representativo das Cédulas de Crédito Bancário por elas mantidas em depósito, do qual constarão:

I - o local e a data da emissão;

II - o nome e a qualificação do depositante das Cédulas de Crédito Bancário;

III - a denominação “Certificado de Cédulas de Crédito Bancário”;

IV - a especificação das cédulas depositadas, o nome dos seus emitentes, e o valor, o lugar e a data do pagamento do crédito por elas incorporado;

V - o nome da instituição emitente;

VI - a declaração de que a instituição financeira, na qualidade e com as responsabilidades de depositária e mandatária do titular do certificado, promoverá a cobrança das Cédulas de Crédito Bancário, e de que as cédulas depositadas, assim como o produto da cobrança do seu principal e encargos, somente serão entregues ao titular do certificado, contra apresentação deste;

VII - o lugar da entrega do objeto do depósito; e

VIII - a remuneração devida à instituição financeira pelo depósito das cédulas objeto da emissão do certificado, se convencionada.

§ 1º A instituição financeira responde pela origem e autenticidade das Cédulas de Crédito Bancário depositadas.

§ 2º Emitido o certificado, as Cédulas de Crédito Bancário e as importâncias recebidas pela instituição financeira a título de pagamento do principal e de encargos não poderão ser objeto de penhora, arresto, seqüestro, busca e apreensão, ou qualquer outro embaraço que impeça a sua entrega ao titular do certificado, mas este poderá ser objeto de penhora, ou de qualquer medida cautelar por obrigação do seu titular.

§ 3º O certificado poderá ser emitido sob a forma escritural, sendo regido, no que for aplicável, pelo contido nos arts. 34 e 35 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976.

§ 4º O certificado poderá ser transferido mediante endosso ou termo de transferência, se escritural, devendo, em qualquer caso, a transferência ser datada e assinada pelo seu titular ou mandatário com poderes

especiais e averbada junto à instituição financeira emitente, no prazo máximo de dois dias.

§ 5º As despesas e os encargos decorrentes da transferência e averbação do certificado serão suportados pelo endossatário ou cessionário, salvo convenção em contrário.

Art. 44. Aplica-se às Cédulas de Crédito Bancário, no que não contrariar o disposto nesta Lei, a legislação cambial, dispensado o protesto para garantir o direito de cobrança contra endossantes, seus avalistas e terceiros garantidores.

Art. 45. Os títulos de crédito e direitos creditórios, representados sob a forma escritural ou física, que tenham sido objeto de desconto, poderão ser admitidos a redesconto junto ao Banco Central do Brasil, observando-se as normas e instruções baixadas pelo Conselho Monetário Nacional.

§ 1º Os títulos de crédito e os direitos creditórios de que trata o *caput* considerar-se-ão transferidos, para fins de redesconto, à propriedade do Banco Central do Brasil, desde que inscritos em termo de tradição eletrônico constante do Sistema de Informações do Banco Central - SISBACEN, ou, ainda, no termo de tradição previsto no § 1º do art. 5º do Decreto nº 21.499, de 9 de junho de 1932, com a redação dada pelo art. 1º do Decreto nº 21.928, de 10 de outubro de 1932.

§ 2º Entendem-se inscritos nos termos de tradição referidos no § 1º os títulos de crédito e direitos creditórios neles relacionados e descritos, observando-se os requisitos, os critérios e as formas estabelecidas pelo Conselho Monetário Nacional.

§ 3º A inscrição produzirá os mesmos efeitos jurídicos do endosso, somente se aperfeiçoando com o recebimento, pela instituição financeira proponente do redesconto, de mensagem de aceitação do Banco Central do Brasil, ou, não sendo eletrônico o termo de tradição, após a assinatura das partes.

§ 4º Os títulos de crédito e documentos representativos de direitos creditórios, inscritos nos termos de tradição, poderão, a critério do Banco Central do Brasil, permanecer na posse direta da instituição financeira

beneficiária do redesconto, que os guardará e conservará em depósito, devendo proceder, como comissária del credere, à sua cobrança judicial ou extrajudicial.

CAPÍTULO V

Dos Contratos de Financiamento de Imóveis

Art. 46. Nos contratos de comercialização de imóveis, de financiamento imobiliário em geral e nos de arrendamento mercantil de imóveis, bem como nos títulos e valores mobiliários por eles originados, com prazo mínimo de trinta e seis meses, é admitida estipulação de cláusula de reajuste, com periodicidade mensal, por índices de preços setoriais ou gerais ou pelo índice de remuneração básica dos depósitos de poupança.

§ 1º É vedado o pagamento dos valores relativos à atualização monetária apropriados nos títulos e valores mobiliários, quando ocorrer o resgate antecipado, total ou parcial, em prazo inferior ao estabelecido no *caput*.

§ 2º Os títulos e valores mobiliários a que se refere o *caput* serão cancelados pelo emitente na hipótese de resgate antecipado em que o prazo a decorrer for inferior a trinta e seis meses.

§ 3º Não se aplica o disposto no § 1º, no caso de quitação ou vencimento antecipados dos créditos imobiliários que lastreiem ou tenham originado a emissão dos títulos e valores mobiliários a que se refere o *caput*.

Art. 47. São nulos de pleno direito quaisquer expedientes que, de forma direta ou indireta, resultem em efeitos equivalentes à redução do prazo mínimo de que trata o *caput* do art. 46.

Parágrafo único. O Conselho Monetário Nacional poderá disciplinar o disposto neste artigo.

Art. 48. Fica vedada a celebração de contratos com cláusula de equivalência salarial ou de comprometimento de renda, bem como a inclusão de cláusulas desta espécie em contratos já firmados, mantidas, para os contratos firmados até a data de entrada em vigor da Medida Provisória nº 2.223, de 4 de setembro de 2001, as disposições anteriormente vigentes.

Art. 49. No caso do não-pagamento tempestivo, pelo devedor, dos tributos e das taxas condominiais incidentes sobre o imóvel objeto do crédito imobiliário respectivo, bem como das parcelas mensais incontroversas de encargos estabelecidos no respectivo contrato e de quaisquer outros encargos que a lei imponha ao proprietário ou ao ocupante de imóvel, poderá o juiz, a requerimento do credor, determinar a cassação de medida liminar, de medida cautelar ou de antecipação dos efeitos da tutela que tenha interferido na eficácia de cláusulas do contrato de crédito imobiliário correspondente ou suspenso encargos dele decorrentes.

Art. 50. Nas ações judiciais que tenham por objeto obrigação decorrente de empréstimo, financiamento ou alienação imobiliários, o autor deverá discriminar na petição inicial, dentre as obrigações contratuais, aquelas que pretende controverter, quantificando o valor incontroverso, sob pena de inépcia.

§ 1º O valor incontroverso deverá continuar sendo pago no tempo e modo contratados.

§ 2º O autor poderá suspender a exigibilidade do valor controvertido mediante depósito do montante integral, no tempo e modo contratados, podendo o depósito ser efetuado na instituição financeira credora, caso em que será remunerado e atualizado nas mesmas condições aplicadas ao contrato.

§ 3º O juiz poderá dispensar o depósito de que trata o § 2º em caso de relevante razão de direito e risco de dano irreparável ao autor, por decisão fundamentada na qual serão detalhadas as razões jurídicas e fáticas da ilegitimidade da cobrança no caso concreto.

§ 4º É vedada a suspensão liminar da exigibilidade da obrigação principal sob a alegação de compensação com valores pagos a maior, sem o depósito do valor integral desta.

Art. 51. Sem prejuízo das disposições do Código Civil, as obrigações em geral também poderão ser garantidas, inclusive por terceiros, por cessão fiduciária de direitos creditórios decorrentes de contratos de alienação de imóveis, por caução de direitos creditórios ou aquisitivos decorrentes de contratos de venda ou promessa de venda de imóveis e por alienação fiduciária de coisa imóvel.

Art. 52. Uma vez protocolizados todos os documentos necessários à averbação ou ao registro dos atos e dos títulos a que se referem esta Lei e a Lei nº 9.514, de 1997, o oficial de Registro de Imóveis procederá ao registro ou à averbação, dentro do prazo de quinze dias.

CAPÍTULO VI

Das Disposições Finais

Alterações da Lei de Incorporações

Art. 53. O Título II da Lei n.º 4.591, de 16 de dezembro de 1964, passa a vigorar acrescido dos seguintes Capítulo e artigos:

“CAPÍTULO I-A.

DO PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO

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 cientificada, 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.

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.

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.

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.

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.

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, por dois terços dos votos dos adquirentes, 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 trata 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 contrato a que se refere o § 3º será válido mesmo depois de concluída a obra e poderá ser celebrado por instrumento público ou particular.

§ 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 imitar 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 assembléia 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, imitar 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 assembléia 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, 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 assembléia 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 assembléia 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 assembléia 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.” (NR)

Art. 54. A Lei n.º 4.591, de 1964, passa a vigorar com as seguintes alterações:

“Art. 32.

.....

§ 2º Os contratos de compra e venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de unidades

autônomas são irretratáveis e, uma vez registrados, conferem direito real oponível a terceiros, atribuindo direito a adjudicação compulsória perante o incorporador ou a quem o suceder, inclusive na hipótese de insolvência posterior ao término da obra.

..... ” (NR)

“Art. 43.

.....

II - em caso de insolvência do incorporador que tiver optado pelo regime da afetação e não sendo possível à maioria prosseguir na construção, a assembléia geral poderá, pelo voto de dois terços dos adquirentes, deliberar pela venda do terreno, das acessões e demais bens e direitos integrantes do patrimônio de afetação, mediante leilão ou outra forma que estabelecer, distribuindo entre si, na proporção dos recursos que comprovadamente tiverem aportado, o resultado líquido da venda, depois de pagas as dívidas do patrimônio de afetação e deduzido e entregue ao proprietário do terreno a quantia que lhe couber, nos termos do art. 40; não se obtendo, na venda, a reposição dos aportes efetivados pelos adquirentes, reajustada na forma da lei e de acordo com os critérios do contrato celebrado com o incorporador, os adquirentes serão credores privilegiados pelos valores da diferença não reembolsada, respondendo subsidiariamente os bens pessoais do incorporador.” (NR)

“Art. 50. Será designada no contrato de construção ou eleita em assembléia geral uma Comissão de Representantes composta de três membros, pelo menos, escolhidos entre os adquirentes, para representá-los perante o construtor ou, no caso do art. 43, ao incorporador, em tudo o que interessar ao bom andamento da incorporação, e, em especial, perante terceiros, para praticar os atos resultantes da aplicação dos arts. 31-A a 31-F.

.....

§ 2º A assembléia geral poderá, pela maioria absoluta dos votos dos adquirentes, alterar a composição da Comissão de Representantes e revogar qualquer de suas decisões, ressalvados os direitos de terceiros quanto aos efeitos já produzidos.

..... ” (NR)

Alterações de leis sobre alienação fiduciária

Art. 55. A Seção XIV da Lei n.º 4.728, de 14 de julho de 1965, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Seção XIV

Alienação Fiduciária em Garantia no âmbito do mercado financeiro e de capitais

Art. 66-B A alienação fiduciária em garantia transfere ao credor o domínio resolúvel e a posse indireta da coisa móvel alienada, independentemente da tradição efetiva do bem, tornando-se o alienante ou devedor em possuidor direto e depositário com todas as responsabilidades e encargos que lhe incumbem de acordo com a lei civil e penal.

§ 1º A alienação fiduciária somente se prova por escrito, por instrumento público ou particular, e sua eficácia, perante terceiros, dependerá:

I - no caso de títulos ao portador, da efetiva tradição ao credor fiduciário;

II - no caso de bens móveis sujeitos a registros, títulos nominativos e ações, da inscrição, anotação ou averbação na forma legal;

III - no caso de créditos, da notificação ao devedor;

IV - no caso de veículos automotores, da anotação na repartição de trânsito competente definida na Lei nº 9.503, de 23 de setembro de 1997 - Código Nacional de Trânsito; e

V - nos demais casos, do arquivamento no Registro de Títulos e Documentos do domicílio do devedor.

§ 2º. Do instrumento referido no § 1º deverão constar:

I - o total da dívida ou sua estimativa;

II - o local e a data do pagamento;

III - a taxa de juros, a cláusula penal, o índice de atualização e demais taxas e comissões pactuadas; e

IV - a descrição do bem objeto da alienação fiduciária e os elementos indispensáveis à sua identificação. .

§ 3º Se, na data do instrumento de alienação fiduciária, o devedor ainda não for proprietário da coisa objeto do contrato, o domínio fiduciário desta se transferirá ao credor no momento da aquisição da propriedade pelo devedor, independentemente de qualquer formalidade posterior.

§ 4º Se a coisa alienada em garantia não se identifica por números, marcas e sinais indicados no instrumento de

alienação fiduciária, cabe ao proprietário fiduciário o ônus da prova, contra terceiros, da identidade dos bens do seu domínio que se encontram em poder do devedor.

§ 5º No caso de inadimplemento da obrigação garantida, o proprietário fiduciário pode vender a coisa a terceiros e aplicar preço da venda no pagamento do seu crédito e das despesas decorrentes da cobrança, entregando ao devedor o saldo porventura apurado, se houver.

§ 6º Se o preço da venda da coisa não bastar para pagar o crédito do proprietário fiduciário e despesas, na forma do parágrafo anterior, o devedor continuará pessoalmente obrigado a pagar o saldo devedor apurado.

§ 7º É nula a cláusula que autoriza o proprietário fiduciário a ficar com a coisa alienada em garantia, se a dívida não for paga no seu vencimento.

§ 8º Aplica-se à alienação fiduciária em garantia no âmbito do mercado financeiro e de capitais o disposto nos arts. 1.421, 1.425, 1.426 e 1.436 da Lei nº 10.406, de 2002 - Código Civil, no que couber.

§ 9º. O devedor que alienar, ou der em garantia a terceiros, coisa que já alienara fiduciariamente em garantia, ficará sujeito à pena prevista no art. 171, § 2º, inciso I, do Código Penal.

§ 10. Não se aplica à alienação fiduciária o disposto no art. 644 da Lei nº 10.406, de 2002 - Código Civil.

§ 11. A alienação fiduciária em garantia do veículo automotor deverá, para fins probatórios, constar do certificado de Registro, a que se refere o art. 52 do Código Nacional de Trânsito.

Art. 66-C. Aplica-se à alienação fiduciária em garantia de coisa fungível ou de direito o disposto no art. 66-B, e o seguinte:

I - salvo disposição em contrário, a alienação fiduciária em garantia de coisa fungível ou de direito transferirá ao credor fiduciário a posse direta e indireta do bem alienado em garantia;

II- no caso de inadimplemento ou mora da obrigação garantida, o fiduciário poderá vender o bem a terceiros, independentemente de leilão, hasta pública, ou qualquer outra medida judicial ou extrajudicial, salvo disposição expressa em contrário prevista no contrato, devendo aplicar o preço da venda no pagamento de seu crédito e das despesas decorrentes e entregar ao devedor, acompanhado de demonstrativo da operação realizada, o

saldo apurado, se houver; e

III - o disposto nos arts. 1.421, 1.425, 1.426, 1.435 e 1.436 da Lei nº 10.406, de 2002 - Código Civil , no que couber.” (NR)

Art. 56. O Decreto-Lei nº 911, de 1º de outubro de 1969, passa a vigorar com as seguintes alterações:

“Art. 2º

§ 2º O inadimplemento da obrigação, no tempo e modo contratados, comprovado pela forma prevista em lei, constitui de pleno direito em mora o devedor.” (NR)

“Art. 3º.....

*§ 1º Dois dias após executada a liminar mencionada no **caput**, consolidar-se-ão a propriedade e a posse plena e exclusiva do bem no patrimônio do credor fiduciário, cabendo às repartições competentes, quando for o caso, expedir novo certificado de registro de propriedade em nome do credor, ou de terceiro por ele indicado, livre do ônus da alienação.*

§ 2º No prazo do § 1º, o devedor fiduciário que já tiver pago quarenta por cento do valor financiado poderá pagar a integralidade da dívida pendente, segundo os valores apresentados pelo credor fiduciário na inicial, hipótese na qual o bem lhe será restituído livre de ônus.

§ 3º O devedor fiduciário apresentará resposta no prazo de quinze dias da execução da liminar.

§ 4º A resposta poderá ser apresentada ainda que o devedor tenha se utilizado da faculdade do § 2º caso entenda ter havido pagamento a maior e desejar restituição ou desejar a aplicação do disposto no § 5º.

§ 4º Da sentença cabe apelação apenas no efeito devolutivo.

§ 5º Na sentença que decretar a improcedência da ação de busca e apreensão, o juiz condenará o credor fiduciário ao pagamento de multa, em favor do devedor fiduciário, equivalente a cinquenta por cento do valor originalmente financiado, devidamente atualizado, caso o bem já tenha sido alienado.

§ 6º A multa mencionada no § 5º não exclui a responsabilidade do credor fiduciário por perdas e danos.

§ 7º A busca e apreensão prevista no presente artigo constitui processo autônomo e independente de qualquer procedimento posterior.”

“Art. 8º-A. O procedimento judicial disposto neste Decreto-Lei aplica-se exclusivamente às hipóteses da Seção XIV da Lei nº 4.728, de 14 de julho de 1965.” (NR)

Art. 57. A Lei nº 9.514, de 1997, passa a vigorar com as seguintes alterações:

“Art. 5º

§ 2º As operações de comercialização de imóveis, com pagamento parcelado, de arrendamento mercantil de imóveis e de financiamento imobiliário em geral, poderão ser pactuadas nas mesmas condições permitidas para as entidades autorizadas a operar no SFI.” (NR)

“Art. 8º

I - a identificação do devedor e o valor nominal de cada crédito que lastreie a emissão, com a individuação do imóvel a que esteja vinculado e a indicação do Cartório de Registro de Imóveis em que esteja registrado e respectiva matrícula, bem como a indicação do ato pelo qual o crédito foi cedido;

..... ” (NR)

“Art. 16.....

§ 3º Os emolumentos devidos aos Cartórios de Registros de Imóveis para cancelamento do regime fiduciário e das garantias reais existentes serão cobrados como ato único.” (NR)

Art. 22.

§ 1º A alienação fiduciária poderá ser contratada por pessoa física ou jurídica, não sendo privativa das entidades que operam no SFI.

§ 2º A alienação fiduciária poderá ter como objeto bens enfiteúticos, sendo também exigível o pagamento do laudêmio se houver a consolidação do domínio útil no fiduciário.” (NR)

“Art. 26.

§ 7º Decorrido o prazo de que trata o § 1º sem a purgação da mora, o oficial do competente Registro de

*Imóveis, certificando esse fato, promoverá a averbação, na matrícula do imóvel, da consolidação da propriedade em nome do fiduciário, à vista da prova do pagamento por este, do imposto de transmissão **inter vivos** e, se for o caso, do laudêmio*

“§ 8º O fiduciante pode, com a anuência do fiduciário, dar seu direito eventual ao imóvel em pagamento da dívida, dispensados os procedimentos previstos no art. 27.”. (NR)

“Art. 27.

§ 7º Se o imóvel estiver locado, a locação poderá ser denunciada com o prazo de trinta dias para desocupação, salvo se tiver havido aquiescência por escrito do fiduciário, devendo a denúncia ser realizada no prazo de noventa dias a contar da data da consolidação da propriedade no fiduciário, devendo essa condição constar expressamente em cláusula contratual específica, destacando-se das demais por sua apresentação gráfica.

§ 8º Responde o fiduciante pelo pagamento dos impostos, taxas, contribuições condominiais e quaisquer outros encargos que recaiam ou venham a recair sobre o imóvel, cuja posse tenha sido transferida para o fiduciário, nos termos deste artigo, até a data em que o fiduciário vier a ser imitado na posse.” (NR)

“Art. 37-A. O fiduciante pagará ao fiduciário, ou a quem vier a sucedê-lo, a título de taxa de ocupação do imóvel, por mês ou fração, valor correspondente a um por cento do valor a que se refere o inciso VI do art. 24, computado e exigível desde a data da alienação em leilão até a data em que o fiduciário, ou seus sucessores, vier a ser imitado na posse do imóvel.” (NR)

“Art. 37-B. Será considerada ineficaz, e sem qualquer efeito perante o fiduciário ou seus sucessores, a contratação ou a prorrogação de locação de imóvel alienado fiduciariamente por prazo superior a um ano sem concordância por escrito do fiduciário.” (NR)

“Art. 38. Os contratos de compra e venda com financiamento e alienação fiduciária, de mútuo com alienação fiduciária, de arrendamento mercantil, de cessão de crédito com garantia real e, bem assim, quaisquer outros atos e contratos resultantes da aplicação desta Lei, mesmo aqueles constitutivos ou translativos de direitos reais sobre imóveis, poderão ser celebrados por instrumento particular, a eles se atribuindo o caráter de escritura pública, para todos os fins de direito.” (NR)

Alterações no Código Civil

Art. 58. A Lei nº 10.406, de 2002, – Código Civil, passa a vigorar com as seguintes alterações:

“Art. 1.336.....

§ 1º o condômino que não pagar a sua contribuição ficará sujeito aos juros moratórios convencionados, ou, não sendo previstos, o de um por cento ao mês, e multa sobre o débito aplicada progressiva e diariamente à taxa de 0,33% (trinta e três décimos por cento) por dia de atraso até o limite estipulado pela Convenção do Condomínio, não podendo ser superior a 10% (dez por cento)” (NR)

“Art. 1.368-A. As demais espécies de propriedade fiduciária ou de titularidade fiduciária submetem-se à disciplina específica das respectivas leis especiais, somente se aplicando as disposições deste Código naquilo que não for incompatível com a legislação especial.” (NR)

“Art. 1368-B. Aplicam-se à alienação fiduciária em garantia de coisa fungível ou de direito o disposto nos artigos 1.361 a 1.366, 1.368, 1.421, 1.425, 1.426, 1.435, 1.436, e o seguinte:

I - salvo disposição em contrário, a alienação fiduciária em garantia de coisa fungível ou de direito transferirá ao credor fiduciário a posse direta e indireta do bem alienado em garantia; e,

II - no caso de inadimplemento ou mora da obrigação garantida, o fiduciário poderá vender o bem a terceiros, independentemente de leilão, hasta pública, ou qualquer outra medida judicial ou extrajudicial, salvo disposição expressa em contrário prevista no contrato, devendo aplicar o preço da venda no pagamento de seu crédito e das despesas decorrentes e entregar ao devedor, acompanhado de demonstrativo da operação realizada, o saldo apurado, se houver.”

“Art. 1.485. Mediante simples averbação, requerida por ambas as partes, poderá prorrogar-se a hipoteca, até 30 (trinta) anos, da data do contrato. Desde que perfaça esse prazo, só poderá subsistir o contrato de hipoteca reconstituindo-se por novo título e novo registro; e, nesse

caso, lhe será mantida a precedência, que então lhe competir.”(NR)

.....
“Art. 1.647.

III - prestar fiança;

..... ” (NR)

Alteração da Lei de Registros Públicos

Art. 59. A Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, passa a vigorar com as seguintes alterações:

“Art. 167.

II

21) da cessão de crédito imobiliário.”

“Art. 212. Se o registro for omissso, impreciso ou não exprimir a verdade, poderá o prejudicado requerer a sua retificação por meio do procedimento administrativo previsto no art. 213 ou por meio de processo judicial.

Parágrafo único. A opção pelo procedimento do art. 213 não afasta o recurso ao Poder Judiciário pela parte prejudicada.

Art. 213. A requerimento do interessado, a retificação nas hipóteses do art. 212 poderá ser feita desde que o ato não acarrete prejuízo a terceiros.

§ 1º No caso de erro evidente a correção poderá ser feita de ofício, com as devidas cautelas e sem qualquer despesa para os interessados.

§ 2º A retificação ou inserção dos dados de qualificação pessoal das partes poderão ser efetuados pelo oficial à vista de documentos oficiais, caso seja entendido não estar suficientemente esclarecida a situação, o ato será realizado mediante despacho judicial, facultado à parte interessada a produção de provas.

§ 3º A inclusão ou atualização dos confrontantes do imóvel poderão ser feitas pelo oficial com base nos elementos constantes dos livros e documentos sob sua guarda ou mediante certidão do órgão responsável pelo cadastro imobiliário.

§4º Havendo declaração expressa da concordância dos confrontantes potencialmente afetados, poderá o oficial proceder à retificação que altere ou insira medidas perimetrais ou a área do imóvel, com base em memorial

descritivo e planta assinados pelos requerentes e por profissional habilitado e com a devida Anotação de Responsabilidade Técnica - ART, devendo a descrição atender aos requisitos constantes do art. 176 desta lei e conter indicação dos pontos correspondentes aos vértices definidores dos limites e os rumos e, sendo rural o imóvel, atender ao estabelecido nos §§ 3º e 4º do art. 176, ou, sendo urbano, atender, se houver, as exigências do órgão responsável pelo cadastro imobiliário.

§ 5º Em não havendo concordância expressa de algum dos confrontantes afetados, esse será indicado no requerimento, devendo o oficial providenciar a sua notificação, pessoalmente ou pelo correio com aviso de recebimento, podendo, por sua solicitação, ser feita pelo oficial de Registro de Títulos e Documentos da comarca da situação do imóvel ou do domicílio de quem deva recebê-la, para que o notificado se manifeste em 15 (quinze dias).

§ 6º Decorrido o prazo do § 5º sem impugnação, será presumida a concordância do confrontante afetado.

§ 7º A notificação do confrontante será dirigida ao seu endereço constante do registro imobiliário, ao próprio imóvel contíguo, e também àquele fornecido pelo requerente, não sendo encontrado o destinatário ou estando em lugar incerto e não sabido, a notificação será feita pelo oficial por edital publicado por duas vezes em jornal local de grande circulação.

§ 8º Em havendo impugnação por parte de algum dos confrontantes, o oficial encaminhará o requerimento e a impugnação ao juiz, que, facultando às partes a produção de provas e, ouvido do Ministério Público, proferirá decisão acolhendo ou não o pedido de retificação.

§ 9º Da decisão a que se refere o § 8º caberá apelação.

§ 10º Se do teor da impugnação e das provas produzidas o juiz verificar a existência de controvérsia envolvendo o direito de propriedade das partes, serão elas remetidas às vias ordinárias, podendo ser deferida parcialmente a retificação no que for incontroverso.

§ 11. Não será exigida a manifestação expressa de concordância ou notificação dos confrontantes nos seguintes casos:

I - quando a retificação visar a indicação de rumos, ângulos de deflexão, ou inserção de coordenadas georeferenciadas, em que não haja alteração de medidas perimetrais;

II - quando a área alterada ou inserida resultar de mero cálculo matemático feito a partir das medidas perimetrais existentes;

III - em relação ao confrontante não afetado pela alteração;

IV - quando se tratar de reprodução de descrição de linha divisória de imóvel confrontante que já tenha sido objeto de retificação.

§ 12. Pelo mesmo procedimento previsto neste artigo poderão ser apurados os remanescentes de áreas parcialmente alienadas, caso em que serão considerados como confrontantes tão-somente os confinantes das áreas remanescentes.

§ 13. As áreas públicas poderão ser demarcadas ou terem seus registros retificados pelo mesmo procedimento, desde que essas constem do registro ou sejam logradouros devidamente averbados.

§ 14. Independentemente de retificação, dois ou mais confrontantes poderão alterar ou estabelecer as divisas entre si e, se houver transferência de área, com o recolhimento do devido imposto de transmissão e desde que preservadas, se rural o imóvel, a fração mínima de parcelamento e, quando urbano, a legislação urbanística.

§15. Entendem-se como confrontantes não só os proprietários dos imóveis contíguos, mas também os seus eventuais ocupantes.

§ 16. Independe de retificação:

I- a regularização fundiária de interesse social realizada em Zonas Especiais de Interesse Social, nos termos da Lei n.º 10.257, de 10 de julho de 2001, promovida por Município ou pelo Distrito Federal, quando os lotes já estiverem cadastrados individualmente ou com lançamento fiscal há mais de vinte anos.

II - a adequação da descrição de imóvel rural às exigências dos arts. 176, §§ 3º e 4º, e 225, § 3º, desta Lei.

§ 17. Poderá o oficial realizar diligências no imóvel para a constatação de sua situação em face dos confrontantes e localização na quadra.

§18. Não havendo dúvida quanto à identidade do imóvel, o título anterior à retificação poderá ser levado a registro desde que o adquirente solicite e seja este feito em conformidade com a nova descrição.

§ 19. Verificado a qualquer tempo não serem verdadeiros os fatos constantes do memorial descritivo,

responderão os requerentes e o profissional que o elaborou pelos prejuízos causados, independentemente das sanções disciplinares e penais.

§ 20. Não serão cobrados custas ou emolumentos notariais ou de registro decorrentes de regularização fundiária de interesse social a cargo da administração pública.

Art. 214.....

§ 1º A nulidade será decretada depois de ouvidos os atingidos e o Ministério Público.

§ 2 Da decisão tomada no caso do § 1º caberá apelação .

§ 3º Se o juiz entender que a superveniência de novos registros poderá causar danos de difícil reparação poderá determinar liminarmente, a qualquer momento, ainda que sem oitiva das partes, o bloqueio da matrícula do imóvel.

§ 3º Bloqueada a matrícula, o oficial não poderá mais nela praticar qualquer ato, salvo com autorização judicial, permitindo-se, todavia, aos interessados a prenotação de seus títulos, que ficarão com o prazo prorrogado até a solução do bloqueio.

§ 4º A nulidade não será decretada se atingir terceiro de boa-fé que já tiver preenchido as condições de usucapião do imóvel.

Alteração na Lei do FGTS

Art. 6º O caput do art. 9º da Lei n.º 8.036, de 11 de maio de 1990, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 9º As aplicações com recursos do FGTS poderão ser realizadas diretamente pela Caixa Econômica Federal e pelos demais órgãos integrantes do Sistema Financeiro da Habitação - SFH, exclusivamente segundo critérios fixados pelo Conselho Curador do FGTS, em operações que preencham os seguintes requisitos:” (NR)

Alteração da Lei de Locações

Art. 60. O art. 32 da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, passa a vigorar acrescido do seguinte parágrafo único:

“Parágrafo único. Nos contratos firmados a partir de 1º de outubro de 2001, o direito de preferência de que trata este artigo não alcançará também os casos de constituição da propriedade fiduciária e de perda da propriedade ou venda por quaisquer formas de realização de garantia,

inclusive mediante leilão extrajudicial, devendo essa condição constar expressamente em cláusula contratual específica, destacando-se das demais por sua apresentação gráfica.” (NR)

Normas complementares a esta Lei

Art. 61. Nas operações envolvendo recursos do Sistema Financeiro da Habitação e do Sistema Financeiro Imobiliário, relacionadas com a aquisição da moradia, desde que contratadas por meio de instrumento particular com força de escritura pública, ficarão desobrigados os mutuários de qualquer pagamento relacionado com a respectiva formalização.

Art. 62. O Conselho Monetário Nacional e a Secretaria da Receita Federal, no âmbito das suas respectivas atribuições, expedirão as instruções que se fizerem necessárias à execução das disposições desta Lei.

Vigência

Art. 63. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Revogações

Art. 64. Ficam revogadas as Medidas Provisórias n.ºs 2.160-25, de 23 de agosto de 2001, 2.221, de 4 de setembro de 2001, e 2.223, de 4 de setembro de 2001, e os arts. 66 e 66-A da Lei nº 4.728, de 14 de julho de 1965.

Sala da Comissão, em de junho de 2004.

Deputado RICARDO IZAR
Relator