

PROJETO DE LEI Nº , DE 2024

(Do Sr. JONAS DONIZETTE)

Altera a Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, para dispor sobre a reconstrução de edifício com o propósito de alienação antecipada de suas unidades.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º Esta Lei altera o art. 28 da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, para dispor sobre a reconstrução de edifício com o propósito de alienação antecipada de suas unidades.

Art. 2º O art. 28 da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, passa a vigorar acrescido do seguinte § 2º, renumerando-se o parágrafo único:

“Art. 28.

§ 1º

§ 2º A reconstrução de edifício realizada com o propósito de alienação de unidades autônomas antes da conclusão da obra sujeita-se às disposições deste Título.” (NR)

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

JUSTIFICAÇÃO

Com o objetivo de revitalizar os centros urbanos – tendência que se acentuou sobretudo por ocasião da pandemia de Covid-19 –, alguns municípios têm lançado mão de programas destinados a atrair novos moradores e promover a recuperação urbanística. Dentre as medidas previstas em tais iniciativas está a de reabilitação de imóveis. É o que se colhe, por exemplo, do *Programa Reviver Centro*, desenvolvido pelo município do Rio de Janeiro, e o *Requalifica Centro*, em São Paulo.



A propósito do tema, o município de São Paulo assim apresenta os objetivos perseguidos:

O Programa Requalifica Centro (Lei 17.577/21) estabelece incentivos fiscais e edícios para estimular a requalificação (retrofit) de prédios antigos da região central da cidade. O objetivo é estimular uma maior oferta de imóveis habitacionais para adensar o centro e resgatar sua vocação de ambiente atraente para investimentos. [...] A ideia é estimular o uso desses imóveis, combatendo a ociosidade ainda mais acentuada com a pandemia do novo coronavírus.¹

Independentemente do elo com programas governamentais, a intervenção em instalações antigas para recuperar e modernizar o espaço – denominada *retrofit* – vem se tornando comum e merece disciplina adequada.

Quando houver reestruturação do edifício com a finalidade de comercialização antecipada de novas unidades, convém que se apliquem as disposições relativas à incorporação imobiliária, em razão da proximidade em termos econômicos e sociais de ambas as atividades. Nessas situações, o elemento estrutural que distingue as figuras seria apenas a *construção*, no caso da incorporação, que não abrangeria a *reforma* ou *reconstrução*, que ocorre no *retrofit*.

As garantias conferidas aos adquirentes e a organização jurídica do empreendimento justificam a exigência do registro do memorial de incorporação e a incidência de outras regras constantes da Lei nº 4.591, de 1964. Nesse sentido, o Enunciado nº 665 da IX Jornada de Direito Civil, promovida pelo Conselho da Justiça Federal:

ENUNCIADO 665 – Art. 1.351: *A reconstrução de edifício realizada com o propósito de comercialização das unidades durante a obra sujeita-se ao regime da incorporação imobiliária e torna exigível o registro do Memorial de Incorporação.*

Ante o exposto, com o objetivo de conferir maior segurança jurídica aos envolvidos nessa atividade, submetemos este projeto de lei à apreciação dos ilustres pares, a fim de explicitar no âmbito da Lei de Condomínio e Incorporações a aplicabilidade à reconstrução de edifícios das

¹ <https://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/estruturacao-territorial/programa-requalifica-centro/>



normas atinentes à incorporação, sempre que aquela se destine à comercialização antecipada de unidades autônomas. Rogamos, pois, o apoio dos ilustres pares para a aprovação da matéria.

Sala das Sessões, em de de 2024.

Deputado JONAS DONIZETTE

2024-3144

