



CÂMARA DOS DEPUTADOS
DEPUTADO FEDERAL FABIO SCHIOCHET

PROJETO DE LEI Nº , DE 2025

(Do Sr. Fabio Schiochet)

Altera a Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, para dispor sobre a forma do requerimento de registro do memorial de incorporação e da instituição do condomínio.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º A Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964 passa a vigorar com as seguintes alterações:

“Art.

32.

§ 1º A descrição e a caracterização do empreendimento serão definidas em requerimento firmado pelo incorporador, representado por advogado, instruído com a documentação referida neste artigo, que, após o exame do Oficial de Registro de Imóveis, será arquivada em cartório, fazendo-se o competente registro da incorporação imobiliária.

Art. 43.

§ 1º Deliberada a destituição de que tratam os incisos VI e VII do *caput* deste artigo, a comissão de representantes ou qualquer adquirente, representado por advogado, formulará requerimento para averbação da destituição do incorporador, que será notificado extrajudicialmente pelo oficial do registro de imóveis da circunscrição em que estiver localizado o





CÂMARA DOS DEPUTADOS
DEPUTADO FEDERAL FABIO SCHIOCHET

empreendimento para que, no prazo de 15 (quinze) dias, contado da data da entrega da notificação na sede do incorporador ou no seu endereço eletrônico.”

Art. 2º Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

JUSTIFICAÇÃO

A indústria da construção civil possui importante papel no desenvolvimento econômico do país, injetando capital na sociedade e fomentando a circulação de riqueza. A construção, na categoria indústria¹, representa há muito tempo significativa parcela do Produto Interno Bruto nacional. Uma das atividades econômicas mais importantes da indústria da construção civil consiste na incorporação imobiliária².

A atividade de incorporação imobiliária, regulamentada pela Lei n. 4.591/1964, possui como *causa* a necessidade de ocupação ordenada, racional e segura do espaço físico em unidades autônomas, sobrepostas em planos horizontais ou ladeadas. Igualmente, a incorporação tem como *consequência* a transformação da realidade fática e jurídica, sob a ótica dos interesses individuais, com a constituição de novos direitos de propriedade; e dos interesses coletivos, com a ocupação ordenada do espaço físico. Percebe-se, portanto, a relevância fundamental dessa atividade econômica.

Sob o prisma jurídico a incorporação imobiliária é atividade complexa. No campo legislativo, sua complexidade decorre, entre outros motivos, do emaranhado de normas legais e administrativas — oriundas das mais diversas áreas do Direito — que se agregam à Lei n. 4.591/1964 para promover a regulamentação da matéria. Já no campo jurisdicional, a complexidade emana da interpretação — muitas vezes de maneira não uniforme — que é conferida às mencionadas normas pelos Tribunais pátrios.

1 Conforme a classificação de atividades econômicas adotada pelo IBGE.





CÂMARA DOS DEPUTADOS DEPUTADO FEDERAL FABIO SCHIOCHET

2 A incorporação imobiliária possui CNAE próprio (Seção F — construção; Divisão 41— construção de edifícios; Grupo 41.1 — incorporação de empreendimentos imobiliários).

A incorporação consubstancia-se, então, em atividade importante no campo econômico; e complexa na seara jurídica. Em razão disso deve ser considerada indispensável a participação do advogado na incorporação imobiliária, a exemplo da exigência legal equivalente para procedimentos até mais simples do que essa complexa atividade empresarial

São os casos do divórcio consensual, da separação consensual e da extinção consensual de união estável (art. 733, § 2º do CPC/2015) e também do inventário consensual (art. 610, §§ 1º e 2º do CPC/2015). Em se tratando de Registro de Imóveis o procedimento de usucapião extrajudicial (art. 216-A da Lei n. 6.015/79) e de adjudicação compulsória extrajudicial (art. 216-B, § 1º da Lei n. 6.015/79) também exigem a representação por advogado.

Na incorporação imobiliária a presença de advogado na estruturação do empreendimento se mostra ainda mais necessária, com vistas à proteção do mercado consumidor, na medida em que essa atividade é legalmente caracterizada como negócio jurídico de venda de frações ideais de terreno e acessões que conformarão as unidades imobiliárias de futura edificação a ser implantada no local.

Por esse contrato o vendedor/incorporador se obriga não apenas a transmitir aos adquirentes a propriedade dos imóveis a construir, mas, também, se responsabiliza a mobilizar os fatores de produção necessários à consecução do objeto da incorporação imobiliária, a saber: execução da obra, entrega dos imóveis com habite-se e outorga de título aquisitivo suscetível de registro e liquidação do respectivo passivo.

Para celebração desse contrato, conhecido no jargão do mercado como “venda de coisa futura”, o incorporador somente estará legalmente habilitado depois de registrar a incorporação e instituir o condomínio sobre o imóvel, em ato registral único no Registro de Imóveis, no qual ficarão





CÂMARA DOS DEPUTADOS
DEPUTADO FEDERAL FABIO SCHIOCHET

arquivada a documentação caracterizadora do empreendimento, relativa à prova de titularidade do terreno destinado à edificação, regularidade da sua situação fiscal, instrumento de divisão do terreno em frações ideais a serem ofertadas à venda, aprovação do projeto de construção, descrição e caracterização das futuras unidades autônomas e partes comuns da edificação, custo orçado da construção, entre outros.

Esse conjunto de documentos é disponibilizado ao público em geral no Registro de Imóveis, para que os interessados na compra examinem dos imóveis a construir, que o incorporador comprova sua capacidade para contratar a venda das frações ideais e levar a cabo o empreendimento, mediante execução da construção, por si ou por terceiros, e entrega dos imóveis com habite-se aos compradores.

Desde que entrou em vigor há 60 anos a Lei n. 4.591 vem sendo adaptada às alterações legislativas introduzidas no ordenamento, particularmente em relação às normas sobre proteção do mercado consumidor, como é o caso da constituição de um patrimônio de afetação para cada empreendimento, a impenhorabilidade das receitas oriundas das vendas das unidades destinadas à execução da obra, o procedimento de destituição do incorporador em situações de crise definidas na lei, entre outras.

Todos esses mecanismos de defesa e proteção dos futuros adquirentes devem ser detidamente considerados na elaboração do Memorial de Incorporação, não apenas porque o registro desse dossiê constitui requisito legal de capacitação do incorporador a firmar contratos de comercialização, mas, também, porque a caracterização do direito de propriedade e das futuras unidades, assim como os demais dados e documentos dele constantes, constituem elementos essenciais dos contratos de comercialização em geral.

Assim, o instrumento de venda das frações ideais e acessões e o Memorial de Incorporação formam um único negócio jurídico, salientando





CÂMARA DOS DEPUTADOS
DEPUTADO FEDERAL FABIO SCHIOCHET

Caio Mário da Silva Pereira que essa união entre esses instrumentos se dá “por tal forma que tudo se passa como se em cada contrato fossem transcritos todos os dados do memorial”:

As vendas de frações ideais de terreno e os contratos de construção (qualquer que seja o regime adotado, empreitada ou administração) celebram-se em torno dos dados oriundos dos documentos arquivados, por tal forma que tudo se passa como se em cada contrato fossem transcritos todos os dados do memorial. Este, uma vez arquivado em cartório, deixa de pertencer ao incorporador, que, por não ter mais poder sobre ele, não o pode alterar. As modificações, que comporta, serão aquelas ajustadas com a outra parte, mas, como a outra parte são os adquirentes de unidades, somente com a unanimidade destes será possível a sua alteração.³

A par desse relevante aspecto, não se pode deixar de considerar que os contratos vinculados ao Memorial de Incorporação constituem não apenas negócios jurídicos de transmissão de propriedade, mas também instrumentos de captação de recursos do público, pois a incorporação imobiliária é operação que “consiste em obter o capital necessário à construção do edifício, mediante venda, por antecipação, dos apartamentos de que se constituirá”.⁴

Considerada, assim, a caracterização legal do Memorial de Incorporação como elemento dos contratos de comercialização de imóveis a construir, torna-se indispensável a atuação de advogado na formulação dessa peça inaugural da atividade da incorporação imobiliária, entre outros, como forma de assegurar a observância dos requisitos legais destinados à proteção do mercado consumidor.





CÂMARA DOS DEPUTADOS DEPUTADO FEDERAL FABIO SCHIOCHET

A representação por advogado também será necessária em outro momento sensível da incorporação imobiliária, a saber, a destituição do incorporador.

3 PEREIRA, Caio Mário da Silva. Condomínio e Incorporações. 16. ed. Atualizadores: Melhim Chalhub e André Abelha. Rio de Janeiro: GenForense, 2024.

4 GOMES, Orlando. Direitos reais. 2a ed. Rio de Janeiro: Forense, 1962, p. 305; e DINIZ, Maria Helena.

Curso de Direito Civil brasileiro. Teoria das obrigações contratuais e extracontratuais. 11a ed. São Paulo: Saraiva, 1996, p. 493.

No caso de atraso por mais de 30 dias sem justa causa devidamente comprovada ou retardamento excessivo no andamento das obras (art. 43, VI) e no caso de decretação de falência ou insolvência do incorporador (art. 43, VII e art. 31-F, § 1º) — ocorrerá a destituição do incorporador e a assunção da incorporação por meio da comissão de representantes, a qual, a partir desse momento, promoverá administração, com poderes de decisão, passando a ocupar o lugar do incorporador.

A comissão de representantes não se transforma em incorporadora. No entanto, como a partir daquele momento é ela que passará a praticar todos os atos necessários ao prosseguimento da incorporação, pode-se dizer que se equipara à incorporadora. Ela fica investida de mandato legal com poderes para assumir a administração da incorporação e a direção da obra para viabilizar sua conclusão, com o pagamento dos credores e entrega das unidades aos adquirentes.

A destituição do incorporador ocorrerá na forma dos §§ 1º a 5º do art. 43 da Lei n. 4.591/1964.

O § 1º prevê a notificação do incorporador pelo oficial do Registro de Imóveis competente para que, no prazo de 15 dias, imita a comissão de representantes na posse do imóvel e lhe entregue os documentos relacionados à incorporação e os comprovantes de quitação das quotas de construção das unidades não negociadas, bem como efetive o pagamento das quotas que estiverem pendentes.





CÂMARA DOS DEPUTADOS
DEPUTADO FEDERAL FABIO SCHIOCHET

Apresentação: 02/04/2025 15:29:20.510 - Mesa

PL n.1435/2025

A ata da assembleia geral que delibera pela destituição do incorporador deverá conter as informações previstas no rol de incisos do § 2º. Essa mesma ata, conforme prevê o § 3º, é instrumento hábil para averbar a destituição junto ao Registro de Imóveis competente e implementar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias para: imitar a comissão de representantes na posse do imóvel; investir a comissão na administração da obra e na prática dos atos previstos nos arts. 31-F e 63; promover a inscrição do condomínio da construção no CNPJ; e praticar outros atos necessários para a efetivação do mandamento legal.

Na prática o que ocorre é o protocolo de um requerimento, firmado pela comissão de representantes ou por quaisquer dos adquirentes, solicitando ao Registro de Imóveis a averbação da destituição do incorporador e a sua respectiva notificação para a prática dos atos descritos nos incisos I e II do já mencionado § 1º.

Esse requerimento deverá conter a qualificação completa dos interessados, o número da matrícula, o nome do empreendimento/incorporação em questão e, ao final, o pedido expresso para notificação do incorporador e para a averbação de sua destituição. Deverão ser anexados a este requerimento alguns documentos importantes tais como a certidão forense que ateste a data em que foi realizada a notificação judicial do incorporador (art. 43, VI); a ata da assembleia dos adquirentes devidamente registrada no RTD (Registro de Títulos e Documentos) na qual conste que, por deliberação da maioria absoluta dos adquirentes, restou decidido pela destituição o incorporador; ata notarial certificando que obra encontra-se paralisada; e, ainda, fotos e outros documentos que comprovem que o incorporador desatendeu a notificação judicial.

Percebe-se, portanto, a importância e a complexidade jurídica desse requerimento, razão pela qual o seu autor, seja a comissão de representantes ou quaisquer adquirentes, deverá estar representado por advogado até que ocorra a qualificação registral positiva e, por consequência, a averbação da



Câmara dos Deputados – Anexo IV – Gab. 758 – Fone: (61) 3215.5758 – Fax: (61) 3215 2758
Endereço eletrônico: dep.fabioschiochet@camara.gov.br
BRASÍLIA - DF

Para verificar a assinatura, acesse <https://infoleg-autenticidade-assinatura.camara.leg.br/CD251947142200>
Assinado eletronicamente pelo(a) Dep. Fabio Schiochet





CÂMARA DOS DEPUTADOS
DEPUTADO FEDERAL FABIO SCHIOCHET

destituição.

Diante disso, contamos com o apoio dos nobres parlamentares para a aprovação desta medida.

Sala das Sessões, 02 de abril de 2025.

FABIO SCHIOCHET
Deputado Federal – UNIÃO/SC

