

COMISSÃO ESPECIAL DE REFORMA DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL

PROJETO DE LEI N° 8.046, de 2010 (Do Senado Federal)

Dispõe sobre a reforma do Código de Processo Civil.

EMENDA ADITIVA

Acrescentem-se ao art. 818 os seguintes parágrafos:

“§ 3º Em relação aos edifícios em construção sob regime de incorporação imobiliária, de que trata a Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1.964, a penhora somente poderá recair sobre as unidades imobiliárias ainda não comercializadas pelo incorporador.

§ 4º Sendo necessário o afastamento do incorporador da administração da incorporação, será ela exercida pela comissão de representantes dos adquirentes ou, se tratar-se de construção financiada, por empresa ou profissional indicado pela instituição fornecedora dos recursos para a obra.”

JUSTIFICAÇÃO

O art. 818 estabelece procedimentos a serem adotados nas hipóteses de penhora que tenham por objeto, entre outros bens, edifícios em construção, prevendo que a administração da obra fique a cargo de um depositário escolhido pelas partes.

Entretanto, nas construções executadas sob o regime da incorporação imobiliária a que se refere a Lei nº 4.591/1964, as unidades em construção são destinadas aos respectivos adquirentes, que as compram e pagam antecipadamente parte do preço. Por esse regime, os créditos provenientes das vendas são legalmente vinculados à execução da obra e entrega das unidades aos respectivos adquirentes, não podendo ser objeto de constrição por dívidas estranhas ao empreendimento.

Assim sendo, nas execuções promovidas contra o incorporador, a penhora só pode incidir sobre os bens a ele pertencentes, não podendo alcançar as unidades já alienadas, nem os créditos oriundos dessas vendas.

Por isso, é necessário ressaltar que a constrição recaia somente sobre as unidades que ainda se encontrem no patrimônio do incorporador.

Ademais, ainda de acordo com essa legislação especial, em caso de situações de crise no decorrer da execução do empreendimento, a administração da obra é legalmente atribuída à comissão de representantes dos adquirentes. Alternativamente, quando se tratar de incorporação financiada por instituição financeira, é esta que reúne melhores condições de assumir a administração, até porque dispõe de equipe técnica de engenheiros e fiscais da obra, capazes de levar a cabo a construção.

A emenda, assim, visa ajustar o procedimento de penhora às peculiaridades dessa espécie de empreendimento, objetivando assegurar a continuidade do negócio e proteger os direitos de terceiros interessados que contribuem com seus recursos para execução da obra.

Sala das Comissões, 21 de setembro de 2011.

Nelson Marchezan Júnior
Deputado Federal