

MP 1.085/2021

Alterações da Lei de Loteamento e de Incorporação

1. Escopo da medida provisória ("MPV")
2. Violação às regras de redação legislativa
3. Alterações da Lei n. 4.591/64
4. Alterações da Lei n. 6.766/79

Alterações da Lei de Loteamento e de Incorporação

Escopo da MPV

- Aprimoramento do ambiente de negócios, por meio da modernização, desburocratização, centralização, aceleração, facilitação e redução de custo dos serviços de registros públicos
- Instrumentalização por meio do Sistema Eletrônico dos Registros Públicos – SERP
- Modernização mediante a simplificação de registros públicos

Violação às regras de redação legislativa

- A MPV cria capítulos não numerados para organizar os artigos. Esta nova forma de redação legislativa não atende à Lei Complementar 95 de 28/02/1988, que, em seu art. 10, inciso V, determina regras sobre o agrupamento dos artigos em Capítulos, Títulos, Livros e Partes, sempre sob numeração, como ali determinado.
- A MPV, depois de dispor sobre o Sistema Eletrônico dos Registros Públicos – SERP (art.1º a 10), no seu intuito de acelerar, facilitar e reduzir custo, modifica, adita e derroga artigos de leis relacionados a registros públicos, tendo por critério, a cronologia das datas em que foram promulgadas, as Leis atingidas

Alterações da Lei de Loteamento e de Incorporação

Depois de dispor sobre o Sistema Eletrônico dos Registros Públicos – SERP (art.1º a 10), seguindo a cronologia de edição das leis alteradas:

- 1) Em seu art. 10, alterações à Lei 4.591 de 16/12/1964,
- 2) Em seu artigo 11, alterações à Lei n. 6.015 de 1973;
- 3) Em seu artigo 12, alterações à Lei n. 6.766, de 19 dezembro de 1979;
- 4) Em seu artigo 13, alterações à Lei n. 8.935, de 1994 (Lei sobre Serviços Notariais);
- 5) Em seu artigo 14, alterações do Código Civil (Lei 10.406, de 2002);
- 6) Em seu artigo 15, alterações à Lei n. 11.977, de 2009 (Programa Minha Casa, Minha Vida)
- 7) Em seu artigo 16, alterações à Lei n. 13.097, de 2015 (“n” matérias, entre elas e no seu Capítulo III, Dos Registros Públicos, e em seu art. 54 e seguintes, dispositivos sobre adoção do princípio de concentração da matrícula)
- 8) Em seu artigo 17, alterações à Lei n. 13.465, de 2017 (Regularização Fundiária);
- 9) Em seus artigos 18 e 19, disposições transitórias, sobre dois prazos para implementação de determinadas medidas; e,
- 10) Em seu artigo 20, revogações, não apenas de dispositivos das leis acima citadas, como também de outras.

Contrária à essa nova forma de redação, tem-se a **Emenda 95**, do Senador Espiridião Amin, assim redigida; *“Numerem-se os capítulos da MPV n. 1.085, de 27 de dezembro de 2021”*

Alterações da Lei de Loteamento e de Incorporação

Alteração da Lei n. 4.591/64

- **1) Patrimônio de Afetação (Alterações que visam simplificar os atos de registro e reduzir emolumentos)**
 - 1.1) Dispensa de averbação específica de extinção do PA em relação à unidade, o que se dá automaticamente pelo registro do contrato de c/v ou de promessa, acompanhada do termo de quitação da entidade financiadora (parágrafo 1º, art. 31);
 - 1.2) O cancelamento do PA em relação às unidades não negociadas, depois de extintas as obrigações junto ao agente financiador e após a averbação da construção se fará mediante averbações sem conteúdo econômico (Par. 2º, art.31);
 - 1.3) Averbações sem conteúdo econômico, para a desafetação do PA em caso de denúncia da incorporação ou da liquidação do PA por deliberação (AG) dos adquirentes (Par. 3º, art. 31)
 - **Emenda 100** – Dep. Marcelo Ramos (PL/AM) – Acrescenta um Par. 3º para deixar claro que a extinção do PA pela averbação da construção não implica na extinção do RET que, assim, permanecerá em vigor, para as unidades do estoque.

Alterações da Lei de Loteamento e de Incorporação

Alteração da Lei n. 4.591/64

- **2) Artigo 32 (Alterações que visam simplificar os atos de registros e reduzir seus custos)**
 - 2.1) Consagração do memorial da incorporação como instrumento próprio para o registro da incorporação, compondo-se pelos documentos ali relacionados;
 - 2.2) Reconhecimento da incorporação como predestinação condominial do terreno e construções por acrescer, apresentando-se desde logo o instrumento de divisão do terreno em frações ideais autônomas com discriminação e a descrição, a caracterização e as destinação das futuras unidades autônomas e partes que a elas acederão (nova redação à alínea “i” do art. 32)
 - **Emenda 99** – Dep. Marcelo Ramos (PL/AM) – uniformização da terminologia, invés de regime condominial especial, condomínio edilício. Importância da terminologia.
 - 2.3) Registro do memorial de incorporação e da instituição do condomínio constitui ato registral único. (Par. 15, art.32)
 - **Emendas supressivas 110** (Sen. Esperidião Amin) **e 140** (Dep. Marcelo Ramos – PL/AM) – A revogar o parágrafo, considerando a natureza diversa dos atos que se verificam em momentos diferentes. A separação dos atos e, por conseguinte, emolumentos próprios, visam a viabilizar financeiramente a prestação desses serviços

Alterações da Lei de Loteamento e de Incorporação

Alteração da Lei n. 4.591/64

- **3) Artigo 32 (Alteração que visa desburocratizar o registro) :**
 - Certidões esclarecedoras de ação cível ou penal poderão ser substituídas por “print” do andamento processual, quando demonstrar de modo suficiente o estado do processo e a repercussão econômica do litígio (Par. 14, art.32)
 - **Emenda Aditiva 254** – Dep. Sérgio Toledo (PL/AL), como Par. 16, companhia aberta, as certidões da letra “b” podem ser substituídas por consulta às informações trimestrais e demonstrações financeiras anuais constantes do sítio eletrônico da CVM (Comissão de Valores Mobiliários), uma vez que as certidões, difíceis de serem obtidas, nada explicam.
 - Nossa nota: Igual à previsão contida no par. 6º do art. 18 da Lei 6.766/79, conforme redação dada pela MPV.
 - **Emenda Aditiva 309** – Dep. Welinton Prado (PROS/MG), Acrescenta letra “q”, para exigir a juntada do contrato padrão com as disposições ali previstas

Alterações da Lei de Loteamento e de Incorporação

Alteração da Lei n. 4.591/64

○ 4) Artigo 33 (Alteração que visa clarificar o termo “concretização” e prazo)

- Altera a sua redação, de modo a precisar (a) o prazo de validade do registro da incorporação, (b) quando é necessária a sua revalidação, e (c) o que se fará por averbação e não registro.
- “Art. 33 Se, após cento e oitenta dias da data do registro da incorporação, ela ainda não se houver concretizado, por meio da formalização da alienação ou da oneração de alguma unidade futura, da contratação de financiamento para a construção ou do início das obras do empreendimento, o incorporador só poderá negociar unidades depois de averbar a atualização das certidões e de eventuais documentos com prazo de validade vencido, a que se refere o art. 32”.
- **Emenda 139** – Dep. Marcelo Ramos – Dá redação diversa, tendo como caracterizada a incorporação, se, em até 180 dias da data de seu registro, houver a alienação ou oneração de alguma unidade futura, a contratação de financiamento para a construção, ou o início das obras do empreendimento, ou, ainda, se no mesmo prazo não tiver sido denunciada pelo incorporador.
- Justifica a alteração, considerando que, por força do art. 55 da Lei 13.097/15, o adquirente já está protegido.
- “Art. 55. A alienação ou oneração de unidades autônomas integrantes de incorporação imobiliária, parcelamento do solo ou condomínio edilício, devidamente registrada, não poderá ser objeto de evicção ou de decretação de ineficácia, ... ”

Alterações da Lei de Loteamento e de Incorporação

Alteração da Lei n. 4.591/64

○ 5) Artigo 43 – Obrigações do Incorporador nas vendas (Aprimoramento)

- Melhor definição das obrigações do Incorporador que contrata a entrega de unidades a preço e prazo certos, com alterações no seu inciso I, substituindo informar por encaminhar, não apenas aos adquirentes, mas também à Comissão de Representantes, não em seis, mas a cada três meses,
 - (a) o demonstrativo do estado da obra e da sua correspondência com o prazo para entrega do conjunto imobiliário; e,
 - (b) a relação dos adquirentes com os seus endereços residenciais e eletrônicos.
- **Emenda 144 – Modificativa** – Dep. Marcelo Ramos – Que a relação dos adquirentes seja entregue apenas à Comissão de Representantes, em respeito à LPGD.

Alterações da Lei de Loteamento e de Incorporação

Alteração da Lei n. 4.591/64

○ 5) Artigo 43

- **i) Par. 1º (Regras sobre a destituição do Incorporador)** - Previsão de notificação extrajudicial pelo RI do Incorporador destituído pela AG, para no prazo de 15 dias:
 - (a) imitar a CR na posse do empreendimento;
 - (b) entregar os documentos da Incorporação;
 - (c) entregar comprovantes de quitação das quotas de construção devidas pelo Incorporador;
 - (d) efetuar o pagamento das quotas pendentes.

- **ii) Par. 2º (Requisitos formais da AG de destituição do Incorporador)**
 - (a) nome dos adquirentes, com sua qualificação (RG/CPF/CNPJ) e endereços;
 - (b) respectivas frações e acessões vinculadas às unidades, com a indicação de seus títulos.

Alterações da Lei de Loteamento e de Incorporação

Alteração da Lei n. 4.591/64

○ 5) Artigo 43

- **iii) Par. 3º (Registro da AG de destituição)** – registro no Registro de Títulos e Documentos, hábil para:
 - (a) averbação da destituição do incorporador na matrícula do registro da incorporação;
 - (b) implementação de medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias:
 - (b.1) imissão da CR na posse do empreendimento;
 - (b.2) investidura da CR na administração do empreendimento e nos poderes para atos de disposição;
 - (b.3) inscrição do condomínio da construção no CNPJ;
 - (b.4) atos necessários à efetividade da incorporação ou da liquidação do patrimônio da incorporação.
- **iv) Par. 4º (Garantia sobre as unidades do estoque)** – Indisponibilidade e impenhorabilidade da unidades em estoque:
 - (a) enquanto não demonstrado o pagamento pelo Incorporador das quotas de construção, e,
 - (b) independente da decretação de falência ou insolvência a que se referia o par. 14 do art. 31-F;

Alterações da Lei de Loteamento e de Incorporação

Alteração da Lei n. 4.591/64

○ 5) Artigo 43

- **v) Par. 5º (Alienação das unidades do estoque)** – Autorização para a CR vender as unidades em estoque (par. 4º), por leilão (art. 63):
 - (a) não atendida as quotas de construção em atraso no prazo de 10 dias da notificação, e
 - (b) independente da decretação de falência ou insolvência.

○ **Emenda n. 70** – Aditiva (Dep. Eduardo Cury) – Obtenção judicial das medidas previstas nos parágrafos anteriores, concedidas liminarmente para cumprimento em 30 dias, deliberada a destituição em AG.

○ **6) Art. 44 - (Averbação da construção)** – Ao incorporador cabe apenas averbar a construção, dispensada a individualização e discriminação das unidades. *Lembrem-se:* registro da incorporação compreende a instituição do condomínio e especificação das suas partes comuns por efeito do parágrafo 15 do art. 32.

○ **7) Art. 50 - (Prazo para eleição da CR)** – Se não indicada no contrato, a CR deverá ser eleita em AG a ser convocada pelo Incorporador no prazo de seis meses do registro da incorporação.

Alterações da Lei de Loteamento e de Incorporação

Alteração da Lei n. 4.591/64

- **Emenda 213 – Modificativa** (Dep. Marcelo Ramos)
- **Modifica o Art. 68**, para abrigar a venda de lotes vinculada à construção de casas por loteador ou incorporador como incorporação imobiliária sem a constituição do condomínio edilício, com determinações em seus parágrafos. Salientam-se:
 - Dispensa dos documentos referidos nas alíneas "e", "i", "j", "l" e "n" do art.32;
 - Registro na matrícula do parcelamento, onde também será assentado o termo de afetação; *Notem: o registro do parcelamento precede ao registro da incorporação*
 - Até a emissão da carta de "habite-se", todos os registros e averbações relativos ao empreendimento sujeitam-se às normas do art. 237-A e seu Par. 1º, da Lei n. 6015/77

Alterações da Lei de Loteamento e de Incorporação

Alteração da Lei n. 6.766/79

- **1) Art. 18** – Modifica o inciso IV, alterando o rol das certidões ali previstas:
 - a) substituindo a certidão de ônus reais relativos ao imóvel, pela nova certidão de situação jurídica atualizada do imóvel;
 - b) esclarecendo, como devidas, as certidões de ações cíveis relativas ao loteador não as certidões pessoais;
- **2) Art. 18** – Acrescenta parágrafos 6º e 7º, possibilitando a substituição:
 - a) das certidões previstas na alínea “c” do inciso III e nas alíneas “a”, “b” e “d” do inciso IV, caso o loteador seja companhia aberta, por exibição das informações trimestrais e demonstrações financeiras anuais constantes do sítio eletrônico da CVM (par. 6º);
 - b) da certidão esclarecedora da ação cível ou penal por impressão do andamento do processo digital, quando demonstrar de modo suficiente o estado do processo e a repercussão econômica do litígio (par. 7º).
- **Emendas 22** (Dep. Bohan Gass – PT/RS) e **226** (Sen. Paulo Rocha – PT/PA) – Supressivas do inciso IV e par. 6º e 7º - Contra os adquirentes, Certidões pessoais mais amplas que certidões cíveis, Balancetes não demonstram a higidez pessoal e financeira do loteador.

Alterações da Lei de Loteamento e de Incorporação

Alteração da Lei n. 6.766/79

○ 3) Art. 12 – **Emenda Aditiva 183** – Sen. Espiridião Amin – PP/SC – Acrescenta § 2º ao art. 36:

-
- § 2º No caso de conduta antissocial, a entidade de que trata o caput deste artigo poderá infligir as sanções previstas nos artigos 1.336, § 2º, e 1.337 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), observado o seguinte:
 - I - o ato constitutivo da entidade deverá prever expressamente o cabimento da sanção ao morador antissocial;
 - II - o valor da multa corresponderá ao fixado no ato constitutivo ou, no caso de omissão, ao valor fixado por, no mínimo, dois terços dos moradores restantes, limitado, em ambas as hipóteses, ao quádruplo do valor da contribuição de que trata o § 1º deste artigo;
 - III - na hipótese de reiterado comportamento antissocial a gerar incompatibilidade de convivência com os demais moradores, a entidade poderá, mediante votos de três quartos dos moradores, decidir por multa correspondente ao décuplo do valor da contribuição de que trata o § 1º deste artigo, até ulterior deliberação da assembleia.' (NR)
....."
- **Justificativa:** É forçoso autorizar a essas associações a aplicação de punições a moradores antissociais, à semelhança dos condomínios edilícios e dos condomínios de lotes.

Alterações da Lei de Loteamento e de Incorporação

Outras alterações legislativas – Código Civil

○ 1) Art. 14:

- **1.1) Art. 1358-A (Clarificar)**– Acrescenta par. 2º, a explicitar que se aplica ao condomínio de lotes, (inciso I) o disposto sobre condomínio edilício, respeitada a legislação urbanística; e (inciso II) o regime jurídico das incorporações imobiliárias.

- **Emenda 179** – Modificativa – Sen. Espiridião Amin

- II - ...sem prejuízo da incidência do regime da Lei n. 6.766, de 16 de dezembro de 1964, quanto aos aspectos de direito administrativo concernente à ordenação territorial, a exemplo da exigência da aprovação do projeto de loteamento pelo Poder Público.”

- **1.2) Emenda 203** – Modificativa Dep. Gurgel – PSL/RJ

- Entre outras, propõe alterar o art. 1225 do Código Civil para acrescentar ao rol dos direitos reais: (i) direito de reacquirição derivado de alienação fiduciária; (ii) direito do promitente adquirente em promessa de permuta, e (iii) outras, em proteção da boa fé do adquirente.

Alterações da Lei de Loteamento e de Incorporação

Revogações

- **1) Art. 20** – Ficam revogados:
 - a) Alínea “o” do art. 32;
 - b) § 2 do art. 32 (irretratabilidade dos contratos, direito real depois de registrados e direito à adjudicação compulsória)
- **Emenda supressiva 9** – Dep. Marcelo Ramos (PL/AM) – suprime a alínea “b”, referente à revogação do § 2 do art. 32
- **Emenda supressiva 145** – Dep. Reginaldo Lopes (PT/MG) – suprime as duas alíneas “a” e “b”;
- **Emenda supressiva 232** – Senador Paulo Rocha (PT/PA) – suprime a alínea “b”, referente à revogação do § 2 do art. 32