



# **SENADO FEDERAL**

## **PROJETO DE LEI DO SENADO**

### **Nº 103, DE 2006**

Altera a Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, para determinar a responsabilidade sucessória do adquirente, a qualquer título, de empreendimento imobiliário.

O CONGRESSO NACIONAL decreta:

**Art. 1º** Esta Lei altera a redação da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, para determinar a responsabilidade sucessória do adquirente de empreendimento imobiliário.

**Art. 2º** Acrescentem-se os seguintes §§ 1º e 2º ao art. 30 da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964:

**Art. 30.** .....

§ 1º Aquele que adquirir, por qualquer meio ou forma, todo o empreendimento imobiliário que caracterize incorporação imobiliária e que já tenha frações ou unidades prometidas à venda, sucederá o antigo incorporador em direitos e obrigações perante os promitentes compradores de frações ou unidades.

§ 2º Havendo cessão de créditos e aquisição paralela do imóvel, o cessionário será solidariamente responsável, perante os promitentes compradores de frações ou unidades, pelas obrigações assumidas pelo incorporador-cedente.

**Art. 3º** Esta Lei entra em vigor na data da sua publicação.

## JUSTIFICAÇÃO

A presente proposição foi originalmente apresentada pelo ilustre Senador Paulo Hartung, nos idos de 2001, tendo sido arquivada, ao fim da Legislatura, por questões estritamente regimentais, antes mesmo de ter tido a oportunidade de receber parecer das comissões pertinentes.

Ocorre que se trata de uma proposta de aperfeiçoamento da nossa legislação sobre incorporações imobiliárias que não deve ser abandonada, tendo em vista que assegura aos adquirentes da casa própria mecanismos de proteção dos seus legítimos direitos, em caso de sucessão de um incorporador imobiliário por outro, razão pela qual resolvemos reapresentá-la, com as adaptações que se fizeram necessárias.

Para melhor ilustrar os motivos que nos fizeram encampar essa idéia, convém transcrever os argumentos utilizados na justificação original do projeto, conforme segue:

Temos assistido, no mercado imobiliário brasileiro, verdadeiras afrontas à poupança popular, sem que os consumidores tenham o mínimo de garantias de que o sonho da casa própria venha a tornar-se um pesadelo com dimensões reais.

O famoso caso “Encol”, uma potência imobiliária que ruiu e com a sua ruína levou ao desespero e ao prejuízo milhares de famílias brasileiras, é exemplar no sentido de que a sucessão do incorporador por outro, nem sempre assegura aos adquirentes de unidades os seus direitos.

O presente projeto visa estabelecer a sucessão legítima, em direitos e obrigações, do incorporador originário pelo adquirente do empreendimento, a fim de assegurar o cumprimento dos contratos.

Como, todavia, pode-se fazer a sucessão por ato simulado, mediante cessão de direitos e paralela compra do imóvel em si, o projeto prevê que nesta hipótese haverá responsabilidade solidária entre o adquirente-cessionário e o incorporador-cedente.

Conferir maior proteção ao adquirente de frações em incorporação imobiliária é o objeto deste projeto que, confio, sem prejuízo de aperfeiçoamentos, receberá o aval de meus pares.

Sala das Sessões, 24 de abril de 2006.

Senadora SERYS SLHESSARENKO

## LEGISLAÇÃO CITADA

### LEI Nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964

*Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias.*

**O PRESIDENTE DA REPÚBLICA**, faço saber que o CONGRESSO NACIONAL decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

---

**Art. 30.** Estende-se a condição de incorporador aos proprietários e titulares de direitos aquisitivos que contratem a construção de edifícios que se destinem a constituição em condomínio, sempre que iniciarem as alienações antes da conclusão das obras.

*(À Comissão de Constituição, Justiça e Cidadania, em decisão terminativa)*

Publicado no **Diário do Senado Federal**, de 25/04/2006