



**SENADO FEDERAL
Gabinete do Senador Luis Carlos Heinze**

MEDIDA PROVISÓRIA 1085, DE 2021

Dispõe sobre o Sistema Eletrônico dos Registros Públicos - SERP, de que trata o art. 37 da Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, e altera a Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, a Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, a Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, a Lei nº 8.935, de 18 de novembro de 1994, a Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 - Código Civil, a Lei nº 11.977, de 2009, a Lei nº 13.097, de 19 de janeiro de 2015, e a Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017.

EMENDA SUPRESSIVA - PLENÁRIO

Suprima-se a alínea “b” do inciso I do art. 20 da Medida Provisória nº 1085, de 2021.

JUSTIFICAÇÃO

Destaca-se a supina pertinência da proposta aqui apresentada na defesa dos interesses dos consumidores e a coerência com o tema em prestígio ao relacionamento claro afastado de dúvidas ou de interpretações dúbias para a promoção da fundamental previsibilidade da aplicação da regra, um dos pilares que sustentam a segurança jurídica que se pretende dar à tais relações.





SENADO FEDERAL
Gabinete do Senador Luis Carlos Heinze

O direito de arrendimento previsto nos §§ 10 e 11 do art. 67-A da Lei 4.591/1964 e a irretratabilidade definida no seu § 12 conjugam direitos básicos de proteção do adquirente, articulando adequadamente seus interesses tanto sob a ótica individual como na perspectiva do interesse da coletividade composta pelo conjunto dos adquirentes.

Como bem consagrado na jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, a primazia desse interesse da coletividade dos adquirentes, em face do direito individual de cada um, é um dos principais fundamentos axiológicos do sistema de proteção dos adquirentes de imóveis a construir instituído pela Lei 4.591/1964 “constitui a melhor maneira de assegurar a funcionalidade econômica e preservar a função social do contrato de incorporação do ponto de vista da coletividade dos contratantes e não dos interesses meramente individuais de seus integrantes” (REsp 1.115.605-RJ, relatora Ministra Nancy Andrighi, DJe 18.4.2011).

Essa funcionalidade econômica e a função social do contrato são dotadas de efetividade pelo art. 32 da Lei 4.591/1964, que, de uma parte, qualifica a promessa de venda como contrato irretratável e, de outra parte, confere aos adquirentes direito real de aquisição, com direito a adjudicação compulsória mesmo em caso de insolvência do incorporador.

A par desse elemento essencial da atividade da incorporação, sua autossustentação é objeto de normas prudenciais específicas destinadas a assegurar a estabilidade das relações contratuais firmadas entre os adquirentes e o incorporador, dentre as quais se destacam:

- a) avaliação e prevenção de risco mediante aferição da receptividade do produto pelo mercado durante o prazo de carência de 6 meses a contar do lançamento da incorporação, pela qual o incorporador somente confirmará sua deliberação de levar avante a incorporação se nesse período conseguir vender unidades capazes de gerar receita lícita e assegurar os meios de execução da obra (Lei 4.591/1964, art. 34);
- b) irretratabilidade das promessas de venda confirmadas depois da avaliação do resultado das vendas no prazo de carência (Lei 4.591/1964, art. 32 e § 12 do art. 67-A), que preserva a estabilidade do fluxo financeiro para execução da obra no prazo programado, ressalvada a eventualidade de resolução do contrato com diferimento da restituição ao adquirente inadimplente;
- c) garantia de financiamento da construção mediante cessão fiduciária dos créditos oriundos das vendas, que só se sustenta caso as





SENADO FEDERAL
Gabinete do Senador Luis Carlos Heinze

promessas sejam legalmente qualificadas como contratos irrevogáveis (Lei 9.514/1997, arts. 19 e ss);

d) vinculação das receitas das vendas à execução da obra, mediante sua alocação em um patrimônio separado, de afetação, para cada obra, que não se comunica com o patrimônio do incorporador (Lei 4.591/1964, arts. 31-A e ss);

e) impenhorabilidade dos créditos oriundos das vendas como mecanismo de efetividade do regime de vinculação das receitas destinadas à obra.

Esses mecanismos de estabilização orçamentária, que beneficia a coletividade dos adquirentes, e de proteção do adquirente individualmente considerado perdem efetividade na medida em que a Medida Provisória 1.085/2021 derroga equivocadamente o art. 32 da Lei 4.591/1964, deslocando a irrevogabilidade para o § 12 do seu art. 67-A que trata da resolução do contrato irrevogável, mas concede direito temporário de arrependimento por 7 dias.

Ocorre que, ao provocar a reunião dessas normas em um único dispositivo, a alínea “b” do inciso I do art. 20 da Medida Provisória 1.085/2021 suprime a garantia dos adquirentes da adjudicação compulsória do imóvel mesmo contra a incorporadora insolvente, além de se contrapor a todo o conjunto normativo de avaliação e prevenção de riscos do incorporador e da coletividade dos adquirentes.

Justifica-se, portanto, a presente alteração, tanto para resgatar o direito real de aquisição dos adquirentes, que lhes confere a prerrogativa de adjudicação compulsória em casos de transferência da incorporação e de falência da incorporadora, como para restaurar a irrevogabilidade como fator estabilidade orçamentária da incorporação.

Sala das Sessões, em 19 de maio de 2022

Senador LUIS CARLOS HEINZE
Progressistas / RS

csc



SF/22883.55957-00