

# Lei nº 10.931/2004

# Um Marco para o

# Mercado Imobiliário



**CBIC**

*Câmara Brasileira da  
Indústria da Construção*

---

---

---

---



## **Lei nº 10.931/2004 – Um Marco para o Mercado Imobiliário**

Câmara Brasileira da Indústria da Construção (CBIC)

SCN Qd.1 Bl. E Ed. Central Park 13º Andar

70711-903 – Brasília-DF

Telefone: 55 (61) 327 1013 – Fax: 55 (61) 327 1393

[www.cbic.org.br](http://www.cbic.org.br)

[cbic@cbic.org.br](mailto:cbic@cbic.org.br)

5.000 mil exemplares

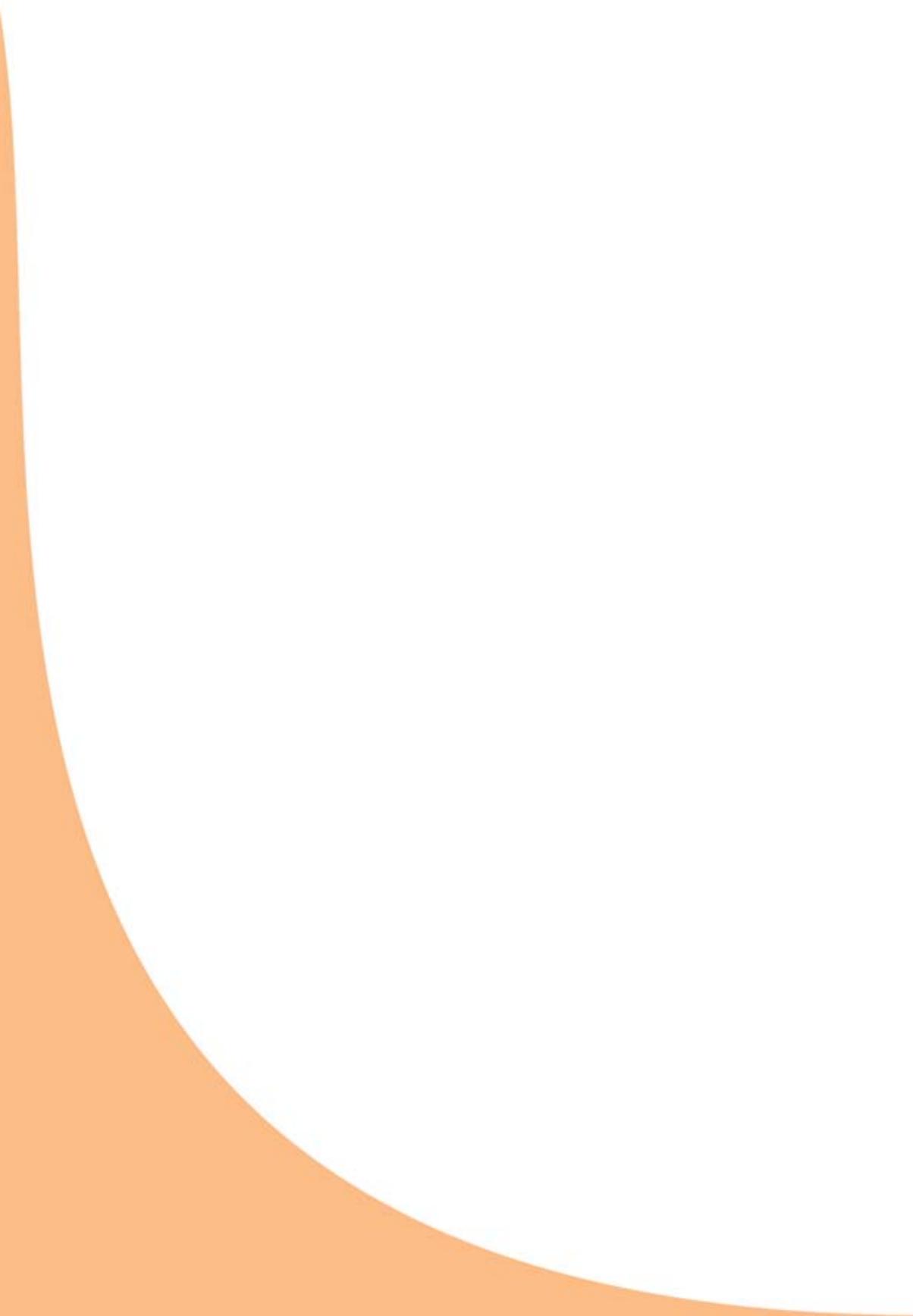
Câmara Brasileira da Indústria da Construção

Lei nº 10.931/2004 - Um Marco para o Mercado Imobiliário - Câmara Brasileira da Indústria da Construção (CBIC), 2004.

100 p.

1. Construção - Cartilha

# **Lei nº 10.931/2004 – Um Marco para o Mercado Imobiliário**



# SUMÁRIO

---

|      |  |    |
|------|--|----|
| I    | Apresentação   | 07 |
| II   | Introdução   | 09 |
| III  | Patrimônio de Afetação                               | 11 |
| IV   | Regime Especial Tributário do Patrimônio de Afetação | 25 |
| V    | Comissão de Representantes                           | 27 |
| VI   | Comercialização                                      | 29 |
| VII  | Alterações no Código Civil                           | 33 |
| VIII | Glossário  | 35 |
| IX   | Anexo I – Cronologia da Lei nº 10.931/2004           | 41 |
| X    | Anexo II – Lei nº 10.931/2004                        | 47 |



# Apresentação

---

**N**os últimos 20 anos, diferentemente do que acontece nos países mais importantes do mundo, o mercado imobiliário brasileiro tem apresentado performance muito aquém da sua real potencialidade. Os motivos são os mais variados: o crescimento pífio da economia no período, a queda da renda média da população, os juros reais e a carga tributária elevados, além do crédito escasso e altamente seletivo. Há que considerar também os escândalos ocorridos nos últimos anos, que abalaram profundamente a credibilidade do setor e afastaram ainda mais os consumidores.

A Lei nº 10.931/2004, que aqui procuramos apresentar de forma didática a todos os interessados, veio para estabelecer um novo parâmetro de regulação entre os atores deste importante segmento da nossa economia, com destaque para os consumidores, que passam a ter um nível de segurança jurídica bastante elevado.

Destaque especial deve ser creditado ao ministro da fazenda, Antonio Palocci, e à sua equipe, que coordenaram com competência e objetividade todo o trabalho de elaboração e aprovação da nova Lei. Eles cumpriam uma orientação do presidente, Luiz Inácio Lula da Silva, empenhado em formar parcerias com a sociedade para incentivar o crescimento econômico e a geração de emprego e renda.

No entanto, foram vários os entes públicos e privados que tiveram participação direta ou indireta na elaboração desta

Lei. Ressaltamos a participação do ministro das Cidades, Olívio Dutra, e de sua equipe, que desde o início trabalharam com afinco na construção da Lei; do Senador Fernando Bezerra e do Deputado Federal Ricardo Izar, relatores da matéria no Senado e na Câmara, que conduziram com eficiência e sensibilidade os entendimentos que levaram à aprovação do projeto pelo Congresso Nacional.

Estamos certos de que a Lei nº 10.931/2004 representará um marco na história da economia brasileira, pois contém elementos importantes que unem o mercado imobiliário, financeiro e de capitais. Podemos dizer que, a partir de agora, o mercado imobiliário contará com um instrumento moderno, seguro e estimulante para que possa se desenvolver em toda a sua potencialidade.

Brasília, setembro de 2004.

**Paulo Safady Simão**

Presidente da Câmara Brasileira da  
Indústria da Construção (CBIC)

# INTRODUÇÃO

---

**T**rês palavras resumem o sentido da Lei nº 10.931/2004: segurança jurídica, transparência e credibilidade.

A lei visa aumentar a segurança jurídica para as partes interessadas no negócio da incorporação imobiliária. E, ao proteger o negócio e conferir-lhe transparência e credibilidade, atende o interesse de todos: consumidores, incorporadores e construtores, e instituições de crédito.

## **O que é e o que contém a nova Lei:**

Ao instituir o Patrimônio de Afetação, a nova Lei complementou e aprimorou a Lei de Incorporações Imobiliárias nº. 4.591, de 16 de dezembro de 1964, que continua em vigor.

## **Dividida em seis capítulos, a nova Lei:**

1. Permite a segregação do acervo de cada incorporação imobiliária, mediante a constituição do Patrimônio de Afetação;
2. Altera o Código Civil na parte de Condomínio, Propriedade Fiduciária e Hipoteca;
3. Estabelece requisitos para demandas sobre Contratos de Comercialização de Imóveis;
4. Trata da Atualização Monetária dos Contratos de Comercialização de Imóveis;
5. Cria a Cédula de Crédito Imobiliário (CCI);
6. Institui a Letra de Crédito Imobiliário (LCI);

7. Altera a Lei de Registros Públicos, permitindo a Retificação de Registros mediante procedimento administrativo;
8. Permite a Cessão Fiduciária de Direitos sobre coisas móveis e sobre títulos de crédito;
9. Estabelece a Cédula de Crédito Bancário (CCB);
10. Altera o processo de busca e apreensão de bens objeto dos contratos de Alienação Fiduciária de Bens Móveis;
11. Cria a Alienação Fiduciária de Bens Fungíveis.

# PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO

---

**D**enomina-se Patrimônio de Afetação o conjunto de bens, direitos e obrigações formado com um determinado fim, sem qualquer possibilidade de desvio dessa finalidade.

O patrimônio afetado não se comunica com os demais bens, direitos e obrigações do patrimônio geral da empresa incorporadora e responde tão-somente pelas dívidas e obrigações vinculadas àquela incorporação imobiliária.

É um avançado e revolucionário sistema de proteção dos credores vinculados a uma incorporação imobiliária, dentro do qual os consumidores têm seus direitos priorizados.

## **O novo instrumento terá reflexos na economia?**

O Patrimônio de Afetação atribuirá maior segurança aos consumidores, incorporadores e financiadores, ampliando os negócios imobiliários e o crédito. Conseqüentemente, contribuirá de modo importante com o processo de retomada do crescimento da economia, sem qualquer comprometimento com a política cambial. Além disso, proporcionará benefícios sociais pela geração de emprego em larga escala – utilizando mão-de-obra pouco qualificada – e pela redução significativa do déficit habitacional.

## **Como o Patrimônio de Afetação interferirá na segurança dos contratos?**

A função social do contrato estará intrinsecamente ligada

**O patrimônio afetado não se comunica com os demais bens**

---

---

---

---

---

à função econômica. Em princípio, o cumprimento da função social se dá em decorrência dos efeitos econômicos do contrato, pois, como se sabe, o contrato é, por excelência, instrumento de circulação de riquezas.

A Lei do Patrimônio de Afetação protege o negócio da incorporação. E proteger o negócio significa assegurar o cumprimento dos termos do contrato firmado entre as partes, garantindo-lhes direitos e deveres. Em outras palavras: proteger o negócio é garantir segurança jurídica ao contrato, para que as partes possam realizar plenamente as suas expectativas.

No caso da incorporação, cabe ao consumidor receber o imóvel comprado; ao incorporador, a venda de todas as unidades pelo preço estabelecido; e ao financiador, o retorno do crédito correspondente ao dinheiro disponibilizado para a obra. Tudo isso deverá ser cumprido dentro dos prazos programados e de acordo com as condições estabelecidas no contrato.

A afetação garante uma proteção jurídica eficaz a cada incorporação, que se torna incomunicável com os demais negócios da empresa incorporadora. Assim, a incorporação afetada fica resguardada contra o eventual insucesso da incorporadora em seus outros negócios. A afetação garante segurança ao contrato de incorporação e proporciona às partes interessadas os meios necessários à conclusão do negócio, nas condições e prazos instituídos. Cumpre-se, dessa forma, a função econômica do contrato.

### **Como se constitui um Patrimônio de Afetação?**

É extremamente simples. Basta que o incorporador e os titulares de direitos reais sobre o terreno e as acessões firmem um “Termo de Afetação”.

## **Qual é o papel do Registro de Imóveis na constituição do Patrimônio de Afetação?**

O Registro de Imóveis tem um papel essencial, à medida que registra e torna pública a afetação. Não haverá alteração do registro dos contratos de comercialização das unidades, nem do registro dos contratos destinados à constituição de garantias reais, pois a Lei do Patrimônio de Afetação não diminui o direito subjetivo do titular da incorporação. O incorporador é livre para vender e constituir garantias reais sobre o terreno e as acessões correspondentes à incorporação.

O Registro de Imóveis nada tem a ver com a aplicação dos recursos oriundos das vendas ou do financiamento cuja garantia registrou. O oficial do Registro de Imóveis deverá cancelar a averbação da afetação, quando cumprida sua função.

## **Para constituir um patrimônio de afetação é preciso criar uma empresa separada?**

Não. Como o patrimônio de afetação é um instrumento simplificado, apenas a averbação do “Termo de Afetação” basta para reproduzir todos os efeitos de proteção do negócio, sejam jurídicos, econômicos, contábeis, fiscais ou trabalhistas.

## **Uma empresa pode ter mais de um empreendimento em regime de Patrimônio de Afetação?**

Sim. No entanto, é importante ressaltar que os empreendimentos sob o regime de patrimônio de afetação não terão comunicação entre eles. Cada um será um ente jurídico autônomo e apartado do patrimônio geral da empresa responsável pela incorporação.

**O registro de imóveis torna pública a afetação**



## **O Patrimônio de Afetação é obrigatório a todas as incorporações?**

Não. É opcional. Com a nova lei, o governo pretende ampliar o mercado imobiliário, ao impulsionar a oferta de crédito pelos agentes financeiros e garantir maior segurança jurídica e melhores condições aos financiamentos dos consumidores. Dessa forma, espera-se que o patrimônio de afetação seja adotado progressivamente pelas empresas incorporadoras.

## **Como é que se operacionaliza esse patrimônio, dentro da empresa?**

O patrimônio de afetação, na prática, funciona como se fosse uma empresa autônoma. Não há necessidade, entretanto, de criar uma estrutura própria para esse fim. É preciso apenas administrar separadamente cada incorporação, mantendo uma contabilidade própria para cada uma, com a movimentação de seus recursos, em uma conta-corrente bancária específica.

Anteriormente, o incorporador era obrigado a apresentar aos compradores um relatório semestral do estado da obra. A partir de agora, a Lei nº 10.931/2004 obriga-o a mostrar o mesmo relatório a cada três meses. Além disso, o incorporador terá de exibir, também trimestralmente, um balancete do empreendimento, cuja operacionalização deve ser simples, tendo em vista que desde o início do negócio a contabilidade já estará separada.

## **Ao optar pelo regime do Patrimônio de Afetação, quais são as responsabilidades da empresa incorporadora?**

Além das responsabilidades legais de qualquer empresa incorporadora, ao optar pelo Patrimônio de Afetação, ela deverá manter, em separado, a contabilidade de todas as receitas e despesas do empreendimento e emitir trimestralmente relatórios de acompanhamento da obra. Esse procedimento facilitará o acompanhamento do fluxo de recursos da obra pelo agente financeiro e pela Comissão de Representantes.

### **Como saber se o imóvel tem o patrimônio afetado?**

Considerando que o patrimônio de afetação é constituído mediante averbação no Registro de Imóveis, basta verificar na matrícula do imóvel, objeto do empreendimento.

### **A afetação importará custos adicionais aos consumidores?**

A afetação não gera medidas ou procedimentos que tenham custos. O estabelecimento da afetação se faz mediante um “termo”, lavrado em meia página, com custo reduzido. A operação requer apenas registros contábeis separados por obra, movimentação financeira também separada, bem como fornecimento, trimestralmente, de balancetes e relatórios sobre o estado da obra.

Não haverá nenhum custo adicional para os consumidores. Na normalidade, não será necessário contratar assessoramento técnico para apreciar os relatórios e balancetes que lhes serão fornecidos durante a obra. Na prática, isso cabe às Comissões de Representantes em incorporações imobiliárias.

**A afetação  
não gera  
medidas ou  
procedimentos  
que tenham  
custos**

---

---

---

---

---

### **Um seguro de conclusão de obra substituiria a afetação?**

Não. São figuras jurídicas distintas, com funções e graus de eficácia diferentes. O seguro é um contrato, cria apenas um vínculo obrigacional. Já a afetação é um encargo sobre determinado empreendimento; vincula e prende esse empreendimento a uma determinada destinação; cria um vínculo de efeitos reais, e, por isso, é averbada no Registro de Imóveis.

A afetação protege o conjunto de bens, direitos e obrigações de uma incorporação. O contrato de seguro jamais produziria esse efeito. A afetação exclui o acervo da incorporação da falência. O contrato de seguro não exclui.

A afetação possibilita a imediata investidura da Comissão de Representantes na administração da incorporação, independentemente de decisão judicial. Isso não é possível com o contrato de seguro; nesse caso, a seguradora precisa de autorização do juiz da falência para assumir a obra.

### **O incorporador é livre para vender as unidades, mesmo com a afetação?**

Sim. A constituição de um patrimônio de afetação visa exatamente assegurar as partes interessadas nele. O negócio da incorporação só se realiza quando o produto for vendido e o incorporador puder receber os créditos decorrentes das vendas e destinar essas receitas à construção do empreendimento. A lei não inibe o exercício dos poderes do titular da incorporação, apenas vincula as receitas à finalidade da construção.

## **O incorporador tem que separar os recursos necessários à obra?**

Sim. É uma obrigação do incorporador, e a lei o exige expressamente, ao dispor que “incumbe ao incorporador (...) preservar os recursos necessários à conclusão da obra.” (art. 31D, III).

A verificação e o controle da existência desses recursos pode variar caso a caso e devem ser feitos pela Comissão de Representantes, à vista dos balancetes e dos relatórios que receberá. Em princípio, o montante dos recursos que se manterá afetado deve corresponder ao orçamento da obra, naturalmente com as variações de custo que se verificarem ao longo da construção do empreendimento.

### **De qual valor o incorporador pode se apropriar?**

Considerando que devem ficar afetados os recursos necessários à realização da obra, o que exceder é propriedade do incorporador. O montante arrecadado numa incorporação corresponde ao valor global de venda das unidades – que é composto de vários itens, entre eles o preço de venda da fração ideal de terreno, o custo da construção e os custos iniciais da incorporação (estudos, projetos, contratos, licenças, taxas, etc.).

Uma vez estabelecida a composição do preço de venda, deve ser liberado para o incorporador tudo o que não corresponder ao custo da construção.

Nesse sentido, a Lei nº 10.931/2004 exclui do patrimônio de afetação: 1) os recursos que excederem a importância necessária à conclusão da obra, considerando-se incluído o valor de eventual financiamento da construção, e 2) o preço

**A afetação  
protege bens,  
direitos e  
obrigações  
de uma  
incorporação**

---

---

---

---

da fração ideal de terreno, em caso de incorporação em que seja contratada a construção por empreitada ou por administração.

Além disso, a lei dispõe que o valor arrecadado pela incorporação será reembolsado para cobrir as despesas anteriormente realizadas pelo incorporador.

Assim, em princípio, o incorporador pode se apropriar desde logo das quantias referentes ao valor das frações ideais de terreno e reembolsar as quantias que gastou para iniciar a incorporação, tais como despesas de publicidade, de corretagem, de projetos e licenças, etc., cuidando, sempre, de preservar os recursos necessários à conclusão da obra.

### **O incorporador pode hipotecar o empreendimento?**

Sim. Do mesmo modo que a lei não tolhe seus poderes para vender, também não o impede de constituir quaisquer garantias reais sobre o terreno e as acessões que constituirão as unidades do edifício. Mas sua liberdade é condicionada pela função do patrimônio de afetação, que, como já foi dito, é a realização do negócio.

Assim, a constituição de hipoteca ou outra garantia real só é permitida para operações de crédito cujo produto seja aplicado na obra e nos demais serviços necessários à construção do edifício e sua averbação no Registro de Imóveis.

### **A constituição de hipoteca ou outras garantias pode prejudicar os compradores?**

Não, de maneira nenhuma. Pelo contrário: as garantias são estabelecidas em benefício do consumidor, pois, segundo a lei, só se admite a constituição de garantias em operações

que gerem recursos para o empreendimento.

Além disso, a legislação que rege o Patrimônio de Afetação possibilita o rateio do financiamento por unidade, de modo que a responsabilidade do comprador, pela dívida com o financiamento, ficará limitada ao valor proporcional à sua unidade.

É preciso que os compradores, pela sua Comissão de Representantes, estejam atentos à aplicação dos recursos na obra, e isso a Comissão poderá verificar nos relatórios trimestrais, a serem fornecidos pelo incorporador.

### **Haverá mudanças na comercialização das unidades, objeto de incorporação?**

A lei não interfere na comercialização. Ela respeita a opção do incorporador de exercer seu direito sobre as unidades.

### **E os contratos de comercialização? Terão que ser alterados por causa da afetação?**

Não. Entretanto, alguns aspectos deverão ser considerados para assegurar a execução dos contratos:

- 1) Indicação do “Termo de Afetação” averbado no Registro de Imóveis;
- 2) Faculdade de o incorporador apropriar-se dos valores excluídos da afetação;
- 3) Referência à constituição da Comissão de Representantes, com as suas atribuições.

**Garantias são  
estabelecidas  
em benefício  
do consumidor**

---

---

---

---

## **Há alguma particularidade para se manter a contabilidade separada?**

Os registros contábeis da incorporação afetada devem seguir os padrões usuais, sem nenhuma particularidade. A contabilidade será identificada por incorporação, com o registro de suas receitas e de despesas.

Se o incorporador tiver optado pelo regime especial tributário criado pela Lei nº 10.931/2004, o empreendimento deverá receber um número específico de CNPJ, bem como o código de arrecadação próprio. O incorporador antecipará o pagamento mensal dos impostos relativos ao regime do patrimônio de afetação sobre a receita mensal, registrada na contabilidade.

## **A declaração de bens dos compradores sofre alguma alteração em decorrência da afetação?**

Nada altera, salvo o privilégio do regime de vinculação de receitas. Ou seja: na contabilidade do comprador, o crédito relativo que tem contra o incorporador goza de um privilégio instituído pelo Patrimônio de Afetação. Esse crédito corresponde à obrigação de o incorporador lhe entregar a unidade que comprou e, nos casos previstos na lei, os compradores, pela sua Comissão de Representantes, poderão apropriar-se diretamente das respectivas unidades.

## **Quando se extingue o Patrimônio de Afetação?**

De acordo com a Lei nº 10.931/2004, a afetação será extinta quando o incorporador finalizar a obra e entregar as

unidades aos consumidores. Feito isso, não haverá mais por que manter a afetação.

Assim, considera-se extinta a afetação quando, cumulativamente, houver sido (1) averbada a construção e (2) registrados, em nome dos compradores, os contratos de venda, promessa de venda ou outros tipos de contrato utilizados na comercialização, bem como (3) comprovada a quitação da dívida do financiamento da construção, mediante pagamento em espécie ou repasse aos compradores.

Ocorre também a extinção se o incorporador lançou a obra com prazo de carência e resolveu denunciar a incorporação ou, ainda, se, verificada alguma das hipóteses permitidas pela lei, os compradores, em assembléia geral, tiverem deliberado pela liquidação do patrimônio de afetação.

### **Quais os requisitos para que o Registro de Imóveis faça o cancelamento da afetação?**

O incorporador requererá o cancelamento mediante a prova da averbação da obra, dos registros dos contratos e da quitação do financiamento. A averbação da obra e o registro dos contratos de comercialização serão comprovados com o simples ato de indicar o número da averbação e das matrículas correspondentes às unidades, atribuídas aos respectivos compradores.

A comprovação da quitação do financiamento poderá ser feita mediante a declaração emitida pela empresa financiadora. Outra hipótese é o cancelamento por liquidação do patrimônio de afetação. Nos casos previstos em lei, os compradores estão autorizados a prosseguir a obra. No entanto, se isso não lhes convier, poderão liquidar o patrimônio, vendendo todo o acervo e destinando o produto da venda ao pagamento dos

**Os registros  
contábeis da  
obra afetada  
devem seguir  
os padrões  
usuais**



credores, de acordo com a ordem legal de preferência indicada na lei.

O cancelamento deverá ser requerido pela Comissão de Representantes, juntamente com uma cópia da ata da assembléia que deliberou pela liquidação e os recibos dos pagamentos dos créditos correspondentes (§ 18 do art. 31F).

### **Os compradores têm alguma responsabilidade pelas dívidas da incorporação?**

Não. A responsabilidade dos compradores limita-se ao pagamento do preço de aquisição da sua unidade. A responsabilidade pelas dívidas da obra cabe ao incorporador. Ele é o titular da incorporação, portanto, tem todo o direito sobre o resultado do empreendimento. Em contrapartida, também tem a responsabilidade pelas obrigações e dívidas a ele vinculadas. Cabe ao incorporador gerar receitas para pagar o passivo do patrimônio de afetação.

### **Os consumidores deverão arcar com o pagamento de impostos?**

Não. O § 20 do art. 31F deixa isso muito claro, ao dispor que “ficam excluídas da responsabilidade dos compradores as obrigações relativas, de maneira direta ou indireta, ao imposto de renda e à contribuição social sobre o lucro...”

O art. 9º da Lei nº 10.931/2004 pode dar a impressão de que, em caso de falência, seriam de responsabilidade dos compradores as dívidas fiscais, previdenciárias e trabalhistas vencidas e não pagas até a data da falência. Entretanto, esse dispositivo não transfere essa responsabilidade aos compradores, apenas atribui a eles

o pagamento, mas os recursos para esse fim serão extraídos das receitas do próprio patrimônio de afetação.

**Em caso de falência, as dívidas das outras incorporações poderiam ser rateadas entre todos os compradores da incorporadora falida?**

Não. Os compradores de empreendimentos afetados terão responsabilidade exclusivamente sobre a sua incorporação. A lei estabelece essa regra de maneira clara nos §§ 1º, 2º e 5º do art. 31A e repete a limitação da responsabilidade dos compradores no § 20 do art. 31F, ao dispor que “ficam excluídas da responsabilidade dos compradores (...) obrigações oriundas de outras atividades do incorporador não relacionadas diretamente com as incorporações objeto de afetação”.

**Quais os efeitos da falência sobre o patrimônio de afetação?**

Nenhum. Em caso de falência da empresa incorporadora, ou, se pessoa física, insolvência civil do incorporador, os efeitos da quebra não atingem os patrimônios de afetação. Isso a lei diz taxativamente, dispondo que não serão arrecadados à massa falida o terreno, as acessões e demais bens, direitos creditórios, obrigações e encargos objeto da afetação (art. 31F).

Estão excluídos da falência os créditos decorrentes das vendas das unidades. Esse aspecto é fundamental porque a Comissão de Representantes dará prosseguimento à obra com esses créditos.

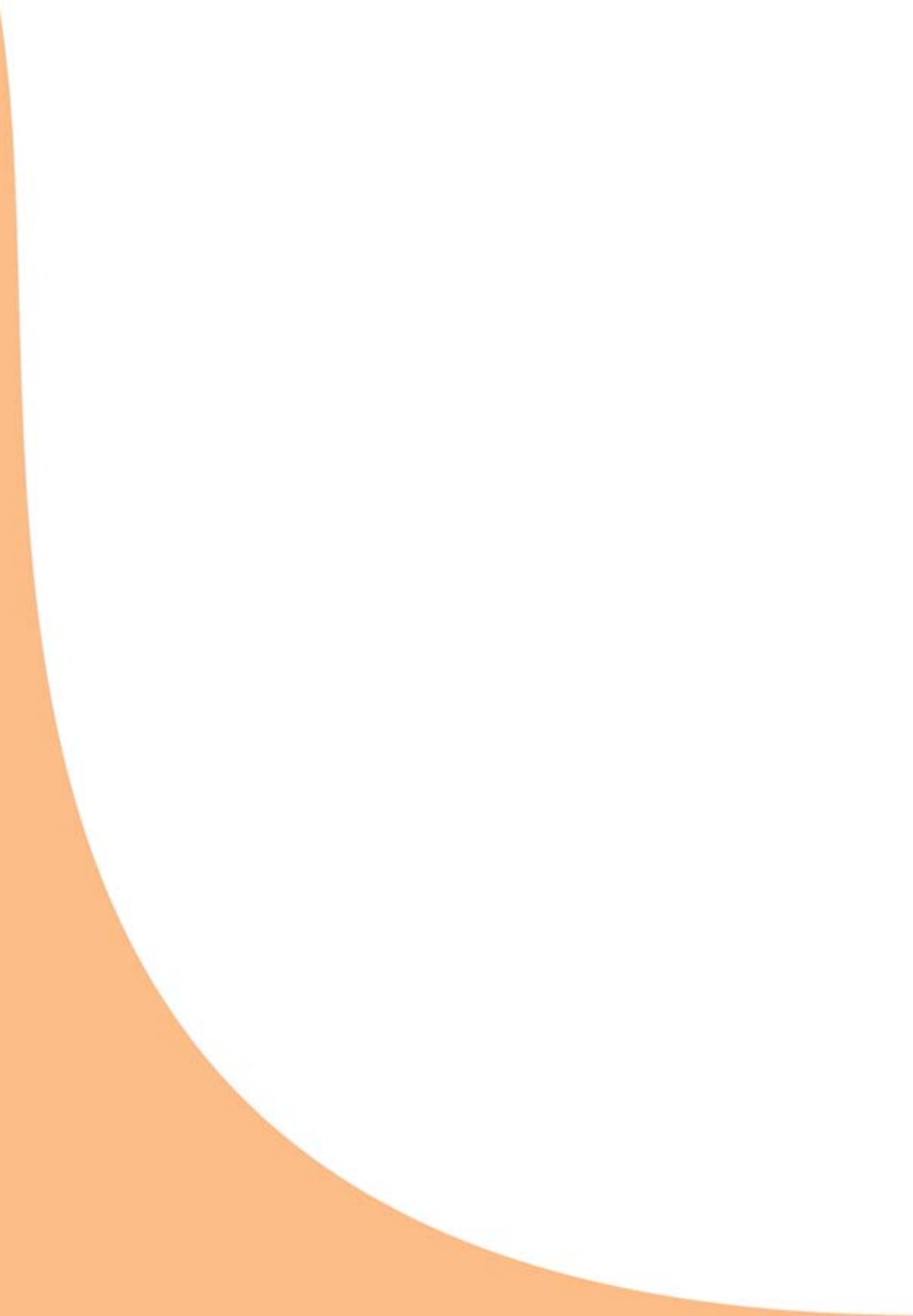
**Estão  
excluídos da  
falência os  
créditos  
decorrentes  
das vendas  
das unidades**

---

---

---

---



# REGIME ESPECIAL TRIBUTÁRIO

---

**O que é o regime especial tributário criado pela Lei nº 10.931/04?**

É uma forma simplificada de antecipação de impostos e contribuições federais para as incorporações imobiliárias. Pelo regime especial, a alíquota é de 7% da receita mensal recebida, e esse valor corresponderá ao pagamento unificado dos seguintes impostos e contribuições:

- 1) IRPJ: Imposto de Renda das Pessoas Jurídicas – 2,2%;
- 2) PPIS/PASEP: Contribuição para os Programas de Integração Social e de Formação do Patrimônio do Servidor Público – 0,65%;
- 3) CSSL: Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – 1,15%;
- 4) Contribuição para Financiamento da Seguridade Social – 3%.

Os recolhimentos devem ser feitos a partir do mês da opção, até o 10º dia do mês subsequente àquele em que houver sido auferida a receita. É admitida a compensação, mas somente por espécie e com o montante devido no mesmo período de apuração, até o limite desse montante.

Pelo regime especial, a incorporação afetada terá um número de inscrição próprio no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas (CNPJ), bem como um código de arrecadação próprio. Os débitos do regime especial não poderão ser parcelados.

**Quais as vantagens da empresa incorporadora, ao optar pelo regime especial de tributação?**

A vantagem está na simplificação da apuração, do

**A  
incorporação  
afetada terá  
número de  
inscrição  
próprio no  
CNPJ**

---

---

---

recolhimento e do controle dos tributos. Para o comprador esse mecanismo facilita a verificação do recolhimento dos tributos, inibindo a formação de passivos futuros.

### **Quais são as repercussões fiscais e previdenciárias do patrimônio de afetação?**

Os débitos fiscais e previdenciários seguem o mesmo princípio, segundo o qual as dívidas e obrigações de cada incorporação afetada devem ser pagas com a receita dessa mesma afetação.

Esses créditos, entretanto, bem como os trabalhistas, gozam de preferência legal, de modo que, em caso de falência, o produto do leilão das unidades de “estoque” do incorporador será destinado em primeiro lugar ao pagamento dos créditos trabalhistas, previdenciários e fiscais, mas somente os créditos “vinculados ao respectivo patrimônio de afetação” (§ 18 do art. 31F, inciso I).

Quanto ao imposto de renda e às demais contribuições, a lei não alterou a responsabilidade tributária da empresa incorporadora nem o sistema de apuração do lucro tributável, mas criou um regime especial opcional, denominado “regime especial tributário do patrimônio de afetação”. Assim, poderá o incorporador manter a obra afetada, subordinada ao regime do lucro real, do presumido ou adotar o regime especial da Lei nº 10.931/2004.

# COMISSÃO DE REPRESENTANTES

---

## **Como é constituída a Comissão de Representantes prevista na Lei?**

Por, no mínimo, três compradores, que representarão a totalidade deles perante o incorporador imobiliário, em tudo aquilo que se referir ao bom andamento do negócio.

## **Quais os poderes da Comissão de Representantes no caso de falência?**

Os poderes da Comissão de Representantes estão definidos na Lei nº 4.591/64. No caso de patrimônios afetados, havendo falência do Incorporador, a Comissão passa a ser a administradora da obra, e somente administradora, o que não significa, de modo algum, que a Comissão ou os compradores passem a ser os responsáveis pela incorporação.

Nos sessenta dias que se seguirem à decretação da falência ou insolvência civil do incorporador, a Comissão de Representantes deve convocar uma assembléia geral dos compradores.

A Comissão de Representantes também tem poderes para receber todas as prestações vincendas dos contratos de venda, devendo aplicá-las no pagamento das dívidas pendentes e na conclusão da construção.

A Comissão também poderá vender as unidades do “estoque” do incorporador ou, caso os compradores decidam pela liquidação, vender a totalidade do acervo. A venda será feita mediante leilão extrajudicial, segundo o procedimento estabelecido pelo art. 63 da Lei nº 4.591/64.

**A Comissão  
é formada  
por, no  
mínimo, três  
compradores**

---

---

---

---

A Comissão está investida de mandato legal para outorgar as escrituras aos compradores, independentemente de alvará judicial.

**Quais as providências a serem adotadas pela Comissão de Representantes no caso de patrimônio afetado e falência do incorporador?**

Além da convocação dos compradores para deliberar sobre o futuro da obra, a Comissão de Representantes deve substituir a empresa incorporadora na administração da conta-corrente bancária em que são movimentados os recursos da incorporação.

Ao assumir a administração, a Comissão de Representantes deve providenciar o levantamento de um balanço de transição, visando separar os registros contábeis correspondentes à administração da incorporadora e os registros da nova administração.

**Como serão as relações entre os compradores e a instituição financiadora no caso de patrimônio afetado e falência do incorporador?**

Ocorrendo a falência, os compradores ficam sub-rogados nos direitos e nas obrigações da incorporadora, inclusive perante a instituição financiadora, se houver empréstimo para a construção.

Nesse caso, se houver parcelas a liberar, isso deverá ser feito em favor dos compradores. A forma de operar essa transição deve ser convencionada com a instituição financeira.

# COMERCIALIZAÇÃO

---

**Os contratos de comercialização de imóveis devem ter cláusulas de reajuste dos valores?**

Sim. A lei admite cláusula de reajuste com periodicidade mensal, para os contratos de comercialização de imóveis com prazo mínimo de trinta e seis meses, por índices de preço setoriais, como o Índice Nacional da Construção Civil (INCC), gerais, como o IGP-M ou pelo índice de remuneração básica dos depósitos de poupança, a TR.

Nos casos de empréstimo ou financiamento por instituição financeira, não prevalece a carência de 36 meses quando for utilizado o índice de remuneração básica dos depósitos de poupança (TR).

**Os contratos de comercialização podem conter cláusulas de equivalência salarial ou de comprometimento de renda?**

Não. É proibida, por lei, a celebração de contratos com esse tipo de cláusula, bem como sua inclusão em contratos firmados anteriormente à aprovação da Lei.

**Qual o prazo máximo de hipoteca?**

Uma das mudanças mais significativas foi a modificação do art. 1.485 do Código Civil, retornando o prazo máximo de validade da hipoteca para 30 anos. A alteração permitirá ao agente financeiro conceder prazos mais longos para o pagamento de imóveis e para a negociação dos saldos

**A Comissão  
tem o direito  
de outorgar  
as escrituras  
aos  
compradores**

---

---

---

---

residuais dos contratos de financiamento, quando for o caso. Essa medida beneficiará futuros consumidores à medida que permitirá a redução do valor da prestação inicial.

### **Como funciona a alienação fiduciária?**

A alienação fiduciária é um instrumento de garantia criado pela Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, ratificado pela Lei nº 10.931/2004.

Nessa modalidade, o comprador transfere a propriedade do imóvel como garantia do financiamento, porém, essa transferência tem apenas caráter fiduciário. Assim, quem está concedendo o financiamento fica com a propriedade fiduciária do imóvel e com sua posse indireta.

Até o final do pagamento, o devedor será possuidor direto do imóvel, exatamente como já acontece nos financiamentos de veículos. Mas, se o devedor não cumprir com sua obrigação de pagar o financiamento, nos termos da lei e do disposto no contrato de alienação fiduciária, a propriedade será consolidada no patrimônio do credor.

Uma vez consolidada essa propriedade, o credor deverá promover a venda do imóvel em leilão, estando autorizado a se apropriar do valor correspondente ao seu crédito. Se houver saldo, o credor deverá entregá-lo ao devedor.

A alienação fiduciária é um instrumento essencial para o desenvolvimento do mercado secundário de recebíveis imobiliários, uma vez que facilita o processo de retomada do imóvel em caso de inadimplência e acaba com intermináveis processos judiciais.

## **De que maneira a Lei nº 10.931/2004 vai estimular o mercado de securitização imobiliária?**

A Lei nº 10.931/2004 cria mecanismos para fortalecer a segurança jurídica dos contratos imobiliários – fundamental para o futuro do financiamento habitacional do país. Os investimentos em papéis lastreados em bases imobiliárias dependem da certeza dos investidores do cumprimento e respeito plenos dos contratos entre um agente financeiro ou empresa incorporadora (originador) e um comprador.

## **Por que é importante o fortalecimento do mercado secundário para os negócios imobiliários?**

Atualmente, as únicas fontes de recursos para o financiamento imobiliário são as Cadernetas de Poupança e o Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS). A dinamização do mercado secundário vai atrair outros investidores com carteiras mais adequadas às operações de longo prazo.

## **A Lei nº 10.931/2004 dispõe também sobre valor incontroverso. O que significa?**

Um dos graves problemas do mercado é a demora dos processos judiciais, sobretudo aqueles em que o comprador suspende o pagamento das prestações e questiona as obrigações contratuais concernentes ao índice de atualização monetária ou ao método de cálculo de juros.

A lei determina que, ao propor a ação, o comprador quantifique o valor que pretende controverter (questionar) e o valor incontroverso. No curso da ação, o comprador deverá continuar pagando normalmente o valor incontroverso e depositar o valor controvertido. O juiz poderá dispensar o

**A dinamização  
do mercado  
secundário  
vai atrair  
outros  
investidores**

---

---

---

---

depósito do valor controvertido “em caso de relevante razão de direito e risco de dano irreparável ao autor”.

**Qual a importância dos dispositivos da Lei nº 10.931/2004 relativos ao valor incontroverso?**

São dois os aspectos positivos quando do pagamento do incontroverso: do ponto de vista do demandante, ele fica protegido do acréscimo da dívida pela demora da conclusão do processo judicial; do ponto de vista do mercado, o retorno mais rápido amplia o crédito.

# ALTERAÇÕES NO CÓDIGO CIVIL

---

## O que mudou no Código Civil em relação à Incorporação Imobiliária?

O art. 1.351 do Código Civil foi alterado para dispensar a necessidade de quorum qualificado para alterações no Regimento Interno dos condomínios. O novo dispositivo dará maior funcionalidade aos condomínios residenciais e comerciais.

Pela redação anterior do Código Civil, o Regulamento Interno do condomínio só poderia ser alterado por 2/3 dos condôminos, que é o mesmo quorum para aprovação e alteração da convenção. A nova lei transfere a definição do quorum para a convenção de condomínio, deixando sua fixação a cargo dos condôminos.

A mudança no artigo 1.331 serviu para esclarecer melhor a forma de cálculo das frações ideais de terreno e de partes comuns que caberão a cada unidade na incorporação imobiliária.

Quanto às despesas de condomínio, o Código Civil previa o rateio proporcional à fração ideal. Pois bem, considerando que a fração ideal seria proporcional ao valor da unidade, conclui-se que o rateio das despesas deveria ser feito de acordo com o valor da unidade.

A nova lei altera o Código Civil e dá autonomia ao condomínio para definir na sua convenção o critério de rateio que melhor lhe convier. É uma volta ao passado, resgatando a disposição da Lei nº 4.591/64, que também deixava o rateio à livre deliberação dos condôminos.

A nova Lei  
altera o  
Código Civil e  
dá autonomia  
ao condomínio

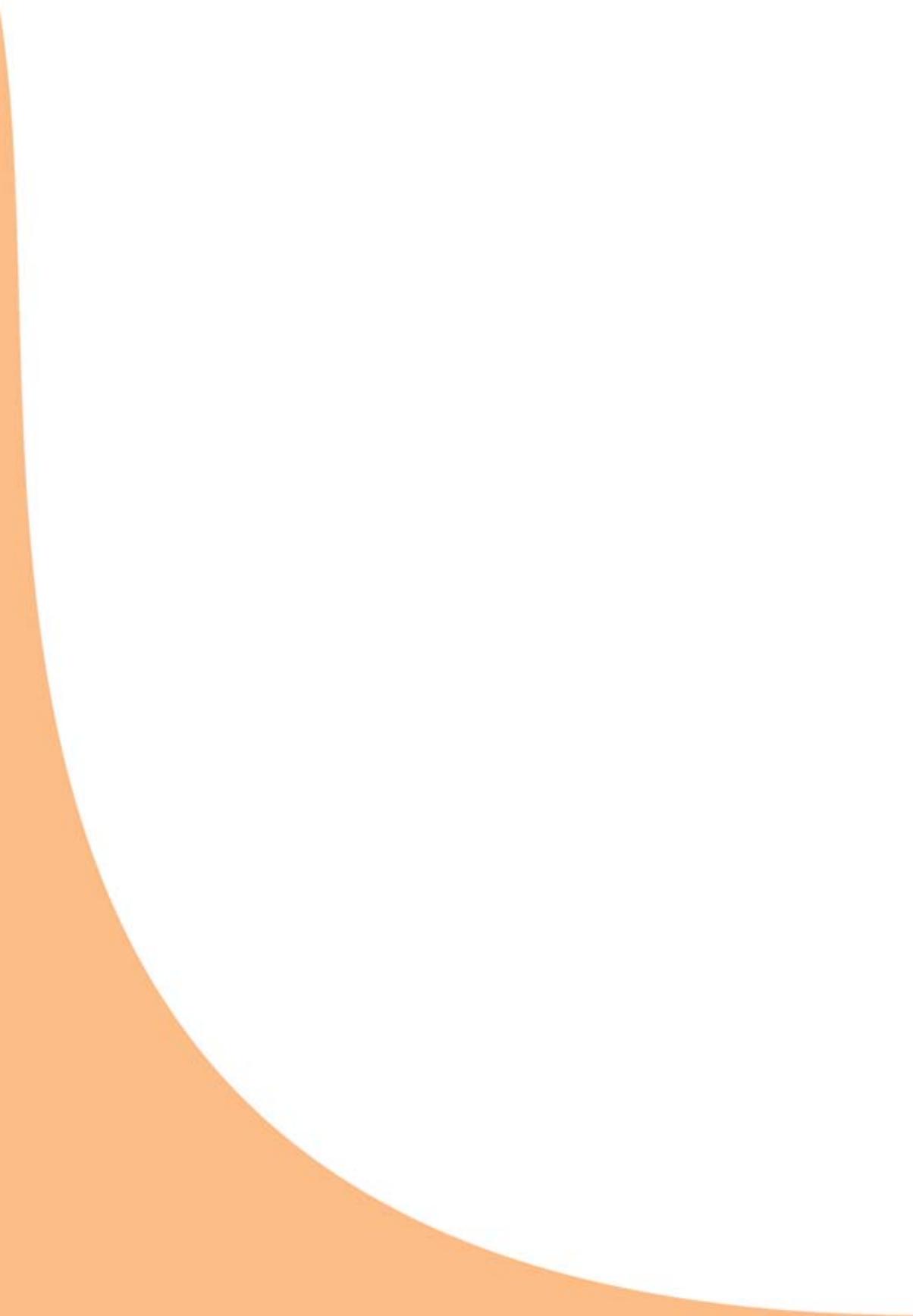
---

---

---

---

---



# GLOSSÁRIO

---

## **Cédulas de crédito**

**Cédula de Crédito Imobiliário (CCI)** – A CCI é o documento representativo do crédito originado pela compra e venda de imóvel com pagamento parcelado. É emitida pelo credor, com a finalidade de facilitar e simplificar a cessão do crédito. Atende o mercado da securitização, agilizando a negociação de créditos, pois a cessão se faz mediante o endosso no próprio título, sem necessidade de formalização do contrato de cessão.

A principal virtude das cédulas, em geral, é a possibilidade de emissão independente da prévia existência de endossatário. Além disso, sua negociação também se faz independentemente de autorização do devedor. Essas características são indispensáveis para adequar o crédito imobiliário às condições de negociação no mercado financeiro e de capitais. A cessão de crédito se faz mediante o endosso da CCI.

**CCI escritural** – Além da tradicional forma cartular (em papel), a lei admite a emissão de CCI escritural, atendendo às modernas exigências de uso de meios eletrônicos para realização de negócios.

Trata-se de título emitido por escritura pública ou particular, que permanece custodiada em instituição financeira, sendo registrada por meio de sistemas de registro e liquidação financeira de títulos privados, autorizados pelo Banco Central do Brasil. A movimentação das CCIs escriturais é feita por sistemas eletrônicos de negociação.

### **Registro e liquidação financeira de títulos privados**

– O registro escritural da titularidade de ativos financeiros, bem como a liquidação das respectivas operações, é feito por meio de redes eletrônicas, que disponibilizam para as instituições participantes os mecanismos de negociação. É dessa forma que os interessados realizam a compra e a venda dos títulos de crédito ali registrados, bem como a respectiva liquidação financeira.

A Câmara de Custódia e Liquidação (CETIP) é um desses sistemas, e é por meio dela que se realizam o registro e a negociação de créditos imobiliários representados por CCI.

O acesso ao sistema só é permitido às instituições financeiras. Caso o emitente (credor) da CCI não seja instituição financeira, deverá atribuir a uma delas a função de registradora (custodiante). É o caso, por exemplo, de uma empresa incorporadora que, como titular de um crédito representado por CCI (emitente), deverá inserir seu crédito no sistema por meio de alguma das categorias de instituições financeiras.

**Instituição custodiante** – Nos termos do § 4º do art. 18 da Lei nº 10.931/04, a escritura de emissão de CCI escritural deve permanecer custodiada em instituição financeira.

Ao receber a escritura de emissão de CCI para custódia, cabe à instituição financeira custodiante verificar se, ao emitir a cédula, o emitente observou os requisitos formais exigidos para a emissão, inclusive em relação aos aspectos registrais.

A instituição custodiante de CCI deve propiciar a maior clareza possível às características do crédito e da

documentação correspondente, visando assegurar aos interessados em adquirir o crédito o conhecimento dos elementos necessários à respectiva formação da vontade.

Para esse fim, se vier a ser penhorado o crédito representado pela CCI custodiada, deve-se anotar a penhora nos registros da instituição custodiante, podendo isso ser feito mediante a apreensão da CCI.

**Letra de Crédito Imobiliário** – É um título de crédito de emissão exclusiva de instituições financeiras. É lastreado em créditos imobiliários, mas não constitui um documento representativo dos créditos nos quais é lastreada.

### **Alienação fiduciária de bem fungível**

O Código Civil define a alienação fiduciária como a transferência, em garantia, da propriedade de bem fungível. A lei permite a utilização dessa garantia somente para operações do mercado financeiro e de capitais. Nessa modalidade de alienação fiduciária, o bem fica na posse do credor, que, em caso de inadimplemento do devedor, pode vendê-lo para se pagar, entregando ao devedor o saldo, se houver.

### **Cessão fiduciária**

É o nome que se dá à garantia fiduciária quando o objeto da garantia é um direito ou um título de crédito. Desde 1965 já se permitia a cessão fiduciária tendo como objeto créditos decorrentes de comercialização de imóveis. A Lei nº 9.514/97 melhor regulamentou essa cessão, mas só agora, com a Lei nº 10.931/2004, passou a ser admitida a cessão

fiduciária de direitos sobre bens móveis e sobre títulos de crédito, em geral.

É garantia de extraordinária importância porque livra o credor dos riscos de insolvência do cedente-fiduciante, salvo, evidentemente, se ficar comprovado que a cessão foi feita em fraude. Por essa garantia, é o credor-fiduciário quem faz a cobrança do crédito e se apropria da quantia recebida até o limite do seu crédito, entregando ao cedente-fiduciante o saldo, se houver.

Em caso de falência do cedente-fiduciante, o credor-fiduciário continua a receber as parcelas do crédito cedido fiduciariamente até se pagar completamente, arrecadando à massa falida o saldo em dinheiro e em títulos.

### **Retificação de registro - Lei de Registros Públicos**

As retificações de registro, antes possíveis somente mediante procedimento judicial, com a Lei nº 10.931/2004, podem ser feitas, administrativamente, pelo Oficial do Registro de Imóveis, cabendo ao Judiciário apenas os casos em que houver discordância de algum vizinho.

Mesmo assim, a lei simplifica o processo, determinando que o juiz deverá decidir de pleno, depois de instrução sumária. Havendo controvérsia sobre o direito de propriedade, a matéria terá que ser apreciada no Judiciário mediante procedimento ordinário.

## Patrimônio de afetação

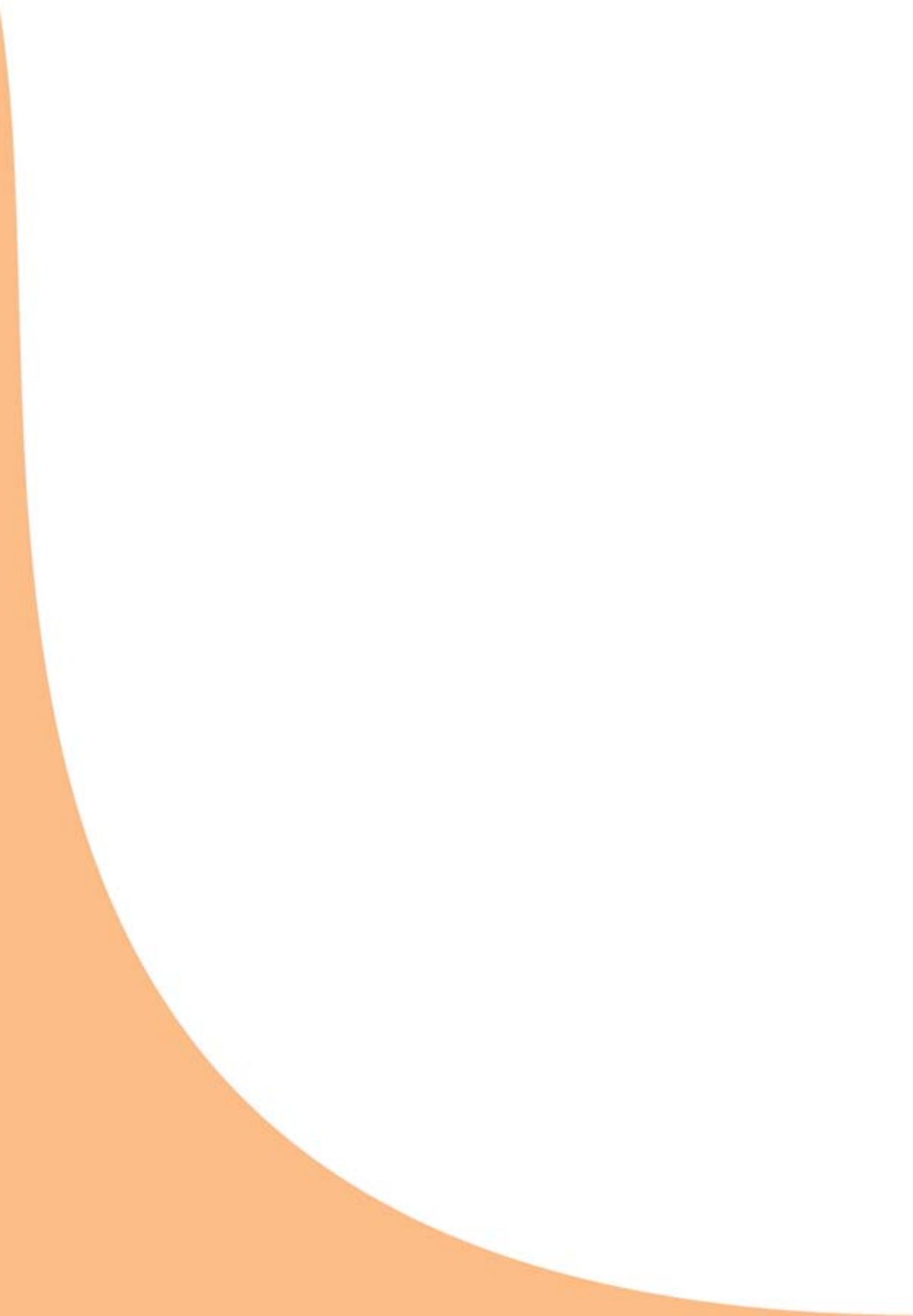
**Afetação:** Vocábulo que indica vinculação de uma coisa a uma determinada finalidade. Pela afetação se estabelece uma destinação, da qual a coisa não pode ser desviada.

**Patrimônio:** Patrimônio é um conjunto de bens e direitos pertencentes a uma pessoa, natural ou jurídica, que compõe um ativo, e obrigações dessa mesma pessoa, que compõem um passivo.

Para assegurar que os bens, os direitos e as obrigações da incorporação afetada cumpram seu destino, a lei diz que o patrimônio constituído por esse conjunto é incomunicável e só responde pelas dívidas e obrigações vinculadas àquele negócio específico.



# **Cronologia da Lei nº 10.931/2004**



# Lei do Patrimônio de Afetação nas incorporações imobiliárias

---

Cronologia, desde a apresentação do anteprojeto no Instituto dos Advogados Brasileiros até a aprovação da Lei nº 10.931/2004.

A Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, resultou de um anteprojeto do Instituto dos Advogados Brasileiros (IAB), elaborado pelo Professor Melhim Namem Chalhub. Esse anteprojeto definia o acervo das incorporações imobiliárias como um patrimônio de afetação, incomunicável, que só respondia por suas dívidas e obrigações, e conferia poderes à Comissão de Representantes dos adquirentes para, em caso de falência da incorporadora, assumir a administração da incorporação e prosseguir a obra com autonomia.

Foi amplamente debatido no XXVI Encontro Nacional do Instituto de Registro Imobiliário do Brasil (IRIB), realizado em Recife-PE, em setembro de 1999. Esse anteprojeto integra o livro, lançado na ocasião pelo Professor Melhim Namem Chalhub, “Propriedade imobiliária – função social e outros aspectos”, da Editora Renovar.

Em 24 de novembro de 1999, o Deputado Ayrton Xerez, apresentou na Câmara dos Deputados o Projeto de Lei nº 2.109/99, que reproduzia o anteprojeto do IAB.

Desde essa ocasião até agosto de 2001, o Projeto de Lei nº 2.109/99 esteve amplamente em debate no âmbito do Poder Executivo, com a participação da Secretaria da Habitação da Secretaria do Planejamento da Presidência da República, o Ministério da Fazenda, o Banco Central do Brasil e a Receita

Federal, com a participação das entidades representativas do financiamento imobiliário e dos setores da construção civil, entre elas a CBIC, a ABECIP, o SECOVI e a ADEMI, com apresentação de sugestões para aperfeiçoamento do Projeto.

Em 4 de setembro de 2001, editou-se a Medida Provisória nº 2.221, que se tornou inaplicável por distorcer a idéia original, pois transferiu para os adquirentes as responsabilidades fiscais, previdenciárias e trabalhistas da empresa incorporadora.

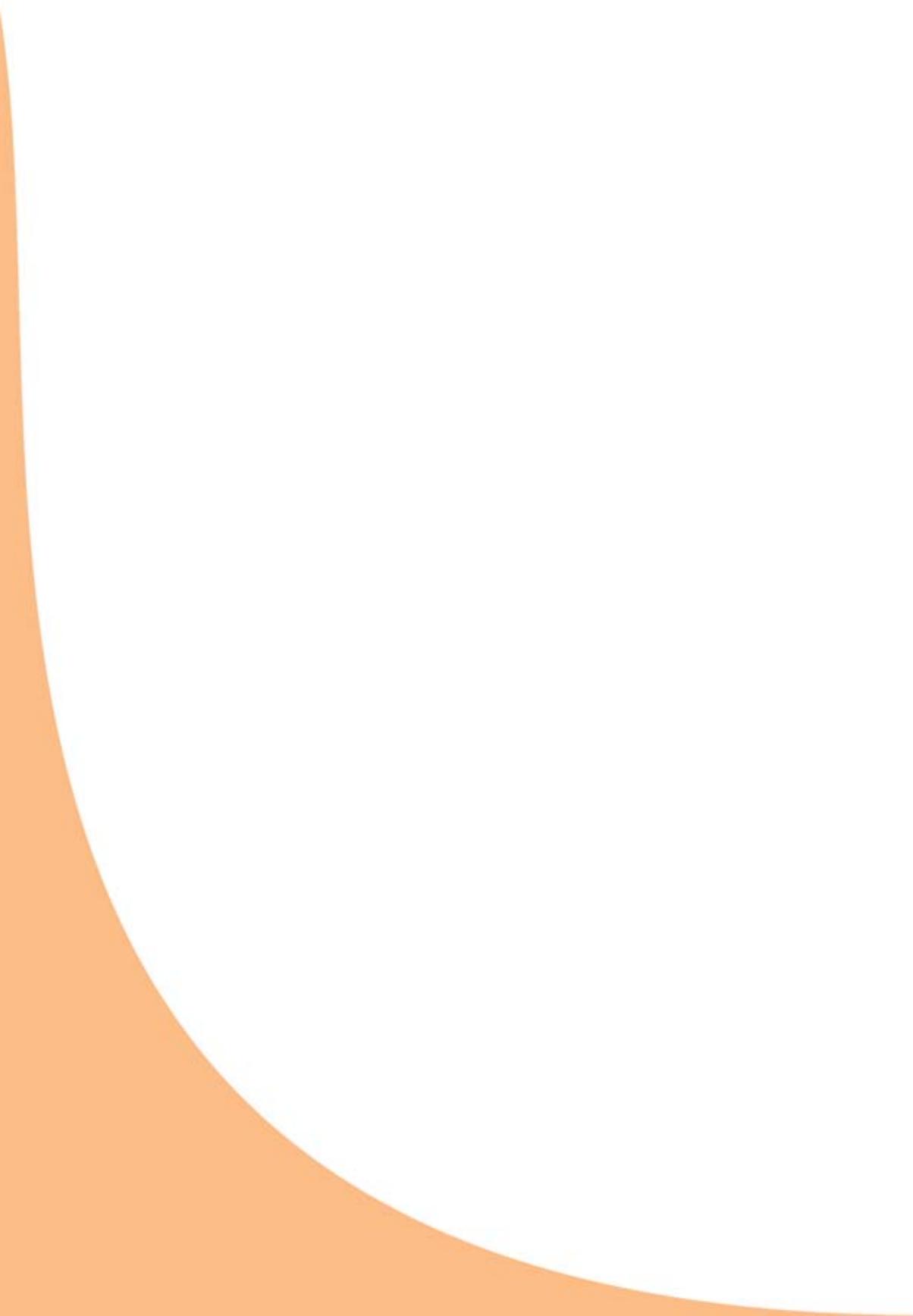
Dessa data até março de 2004, houve propostas de alterações na MP nº 2.221/01 por parte dos órgãos públicos e das entidades representativas dos setores interessados – CBIC, ABECIP, SECOVI e ADEMI –, visando eliminar as distorções da Medida Provisória e recompor as características originais do projeto, o que acabou sendo alcançado mediante a criação de um regime tributário especial para os patrimônios de afetação, com uma alíquota única de 7% para IR, PIS/PASEP, CSSL e COFINS.

Em 9 de março de 2004, o Poder Executivo enviou à Câmara dos Deputados o Projeto de Lei nº 3.065/2004, para ser anexado ao Projeto de Lei nº 2.109/99, acrescentando a regulamentação de um regime tributário especial, opcional, com alíquota de 7%.

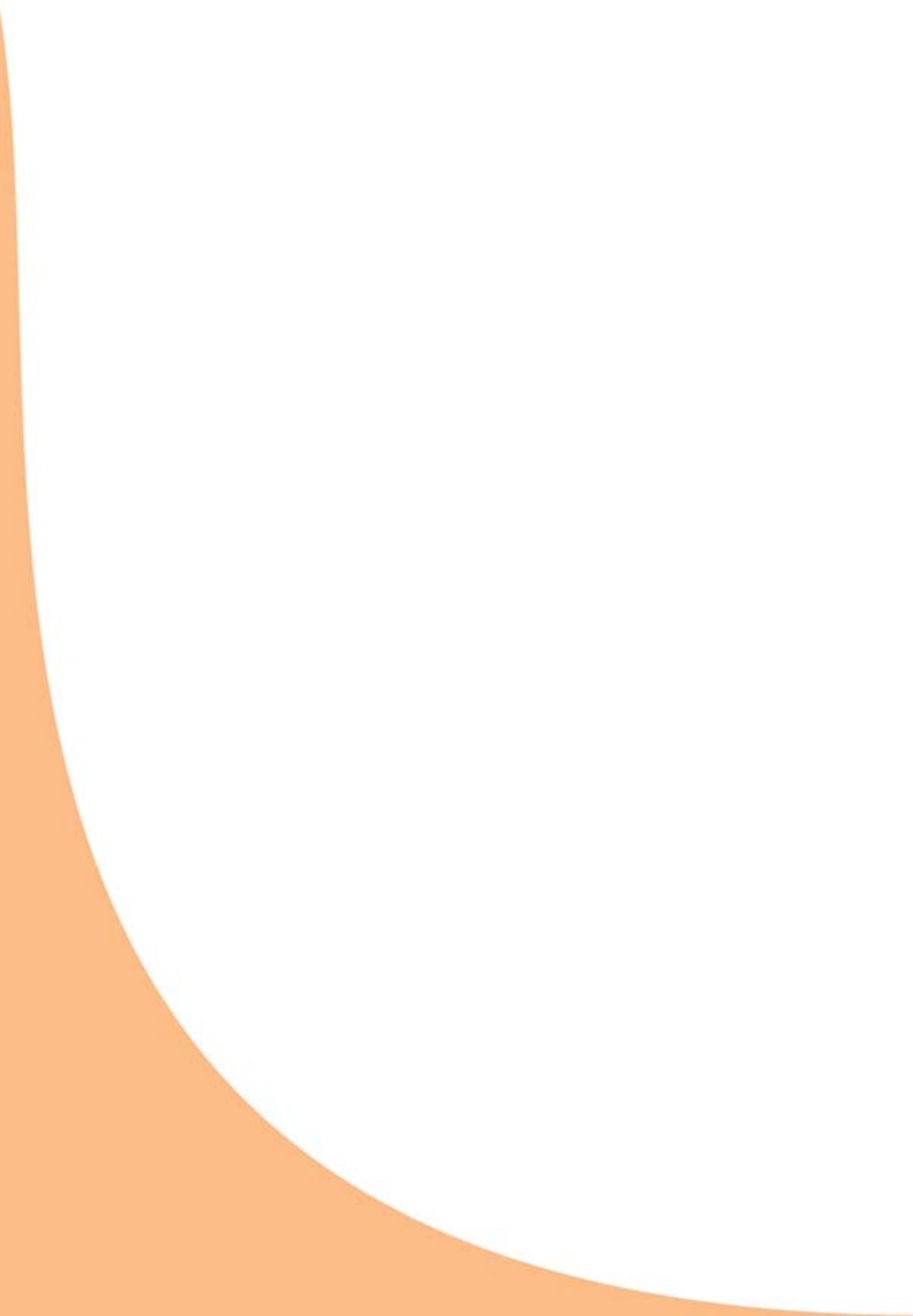
Em 7 de julho de 2004, a Câmara dos Deputados aprovou o Substitutivo do Deputado Ricardo Izar, Relator do Projeto de Lei nº 2.109/99, ao qual foi anexado o Projeto de Lei do Executivo nº 3.065/2004, com a inclusão das diversas sugestões das entidades participantes das discussões para adequar o projeto à realidade

Em 8 de julho de 2004, o Senado Federal aprovou o Substitutivo do Relator do PL nº 2.109/99 e PL nº 3.065/04, sem alteração.

Em 2 de agosto de 2004, o Presidente de República, Luiz Inácio Lula da Silva, sancionou a Lei nº 10.931, que entrou em vigor no dia seguinte, quando de sua publicação no Diário Oficial.



**Texto da  
Lei nº 10.931/2004**



# Lei nº 10.931/2004

---

*Dispõe sobre o patrimônio de afetação de incorporações imobiliárias, Letra de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Bancário, altera o Decreto-Lei nº 911, de 1º de outubro de 1969, as Leis nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, nº 4.728, de 14 de julho de 1965, e nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e dá outras providências.*

**O PRESIDENTE DA REPÚBLICA** Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

## CAPÍTULO I

### DO REGIME ESPECIAL TRIBUTÁRIO DO PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO

**Art. 1º** Fica instituído o regime especial de tributação aplicável às incorporações imobiliárias, em caráter opcional e irretratável enquanto perdurarem direitos de crédito ou obrigações do incorporador junto aos adquirentes dos imóveis que compõem a incorporação.

**Art. 2º** A opção pelo regime especial de tributação de que trata o art. 1º será efetivada quando atendidos os seguintes requisitos:

I - entrega do termo de opção ao regime especial de tributação na unidade competente da Secretaria da Receita Federal, conforme regulamentação a ser estabelecida; e

II - afetação do terreno e das acessões objeto da incorporação imobiliária, conforme disposto nos arts. 31-A a 31-E da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964.

**Art. 3º** O terreno e as acessões objeto da incorporação

imobiliária sujeitas ao regime especial de tributação, bem como os demais bens e direitos a ela vinculados, não responderão por dívidas tributárias da incorporadora relativas ao Imposto de Renda das Pessoas Jurídicas - IRPJ, à Contribuição Social sobre o Lucro Líquido - CSLL, à Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social - COFINS e à Contribuição para os Programas de Integração Social e de Formação do Patrimônio do Servidor Público - PIS/PASEP, exceto aquelas calculadas na forma do art. 4º sobre as receitas auferidas no âmbito da respectiva incorporação.

**Parágrafo único.** O patrimônio da incorporadora responderá pelas dívidas tributárias da incorporação afetada.

**Art. 4º** Para cada incorporação submetida ao regime especial de tributação, a incorporadora ficará sujeita ao pagamento equivalente a sete por cento da receita mensal recebida, o qual corresponderá ao pagamento mensal unificado dos seguintes impostos e contribuições:

I - Imposto de Renda das Pessoas Jurídicas - IRPJ;

II - Contribuição para os Programas de Integração Social e de Formação do Patrimônio do Servidor Público - PIS/PASEP;

III - Contribuição Social sobre o Lucro Líquido - CSLL; e

IV - Contribuição para Financiamento da Seguridade Social - COFINS.

§ 1º Para fins do disposto no **caput**, considera-se receita mensal a totalidade das receitas auferidas pela incorporadora na venda das unidades imobiliárias que compõem a incorporação, bem como as receitas financeiras e variações monetárias decorrentes desta operação.

§ 2º O pagamento dos tributos e contribuições na forma do disposto no **caput** somente poderá ser compensado, por espécie, com o montante devido pela incorporadora no mesmo período de apuração, até o limite desse montante.

§ 3º A parcela dos tributos, pagos na forma do **caput**, que não puderem ser compensados nos termos do § 2º será considerada definitiva, não gerando, em qualquer hipótese, direito a restituição ou ressarcimento, bem assim a compensação com o devido em relação a outros tributos da própria ou de outras incorporações ou pela incorporadora em outros períodos de apuração.

§ 4º A opção pelo regime especial de tributação obriga o contribuinte a fazer o recolhimento dos tributos, na forma do **caput**, a partir do mês da opção.

**Art. 5º** O pagamento unificado de impostos e contribuições efetuado na forma do art. 4º deverá ser feito até o décimo dia do mês subsequente àquele em que houver sido auferida a receita.

**Parágrafo único.** Para fins do disposto no **caput**, a incorporadora deverá utilizar, no Documento de Arrecadação de Receitas Federais - DARF, o número específico de inscrição da incorporação no Cadastro Nacional das Pessoas Jurídicas - CNPJ e código de arrecadação próprio.

**Art. 6º** Os créditos tributários devidos pela incorporadora na forma do disposto no art. 4º não poderão ser objeto de parcelamento.

**Art. 7º** O incorporador fica obrigado a manter escrituração contábil segregada para cada incorporação submetida ao regime especial de tributação.

**Art. 8º** Para fins de repartição de receita tributária e do disposto no § 2º do art. 4º, o percentual de sete por cento de que trata o **caput** do art. 4º será considerado:

I - três por cento como COFINS;

II - zero vírgula sessenta e cinco por cento como Contribuição para o PIS/PASEP;

III - 2,2% (dois vírgula dois por cento) como IRPJ; e

IV - 1,15% (um vírgula quinze por cento) como CSLL.

**Art. 9º** Perde eficácia a deliberação pela continuação da obra a que se refere o § 1º do art. 31-F da Lei nº 4.591, de 1964, bem como os efeitos do regime de afetação instituídos por esta Lei, caso não se verifique o pagamento das obrigações tributárias, previdenciárias e trabalhistas, vinculadas ao respectivo patrimônio de afetação, cujos fatos geradores tenham ocorrido até a data da decretação da falência, ou insolvência do incorporador, as quais deverão ser pagas pelos adquirentes em até um ano daquela deliberação, ou até a data da concessão do habite-se, se esta ocorrer em prazo inferior.

**Art. 10.** O disposto no art. 76 da Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, não se aplica ao patrimônio de afetação de incorporações imobiliárias definido pela Lei nº 4.591, de 1964.

**Art. 11.** As contribuições para o PIS/PASEP e para a COFINS, devidas pelas pessoas jurídicas, inclusive por equiparação, de que trata o art. 31 da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, seguirão o mesmo regime de reconhecimento de receitas previsto na legislação do imposto de renda.

## **CAPÍTULO II**

### **DA LETRA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO**

**Art. 12.** Os bancos comerciais, os bancos múltiplos com carteira de crédito imobiliário, a Caixa Econômica Federal, as sociedades de crédito imobiliário, as associações de poupança e empréstimo, as companhias hipotecárias e demais espécies de instituições que, para as operações a que se refere este artigo, venham a ser expressamente

autorizadas pelo Banco Central do Brasil, poderão emitir, independentemente de tradição efetiva, Letra de Crédito Imobiliário - LCI, lastreada por créditos imobiliários garantidos por hipoteca ou por alienação fiduciária de coisa imóvel, conferindo aos seus tomadores direito de crédito pelo valor nominal, juros e, se for o caso, atualização monetária nelas estipulados.

§ 1º A LCI será emitida sob a forma nominativa, podendo ser transferível mediante endosso em preto, e conterá:

I - o nome da instituição emitente e as assinaturas de seus representantes;

II - o número de ordem, o local e a data de emissão;

III - a denominação “Letra de Crédito Imobiliário”;

IV - o valor nominal e a data de vencimento;

V - a forma, a periodicidade e o local de pagamento do principal, dos juros e, se for o caso, da atualização monetária;

VI - os juros, fixos ou flutuantes, que poderão ser renegociáveis, a critério das partes;

VII - a identificação dos créditos caucionados e seu valor;

VIII - o nome do titular; e

IX - cláusula à ordem, se endossável.

§ 2º A critério do credor, poderá ser dispensada a emissão de certificado, devendo a LCI sob a forma escritural ser registrada em sistemas de registro e liquidação financeira de títulos privados autorizados pelo Banco Central do Brasil.

**Art. 13.** A LCI poderá ser atualizada mensalmente por índice de preços, desde que emitida com prazo mínimo de trinta e seis meses.

**Parágrafo único.** É vedado o pagamento dos valores relativos à atualização monetária apropriados desde a emissão, quando ocorrer o resgate antecipado, total ou parcial, em prazo inferior ao estabelecido neste artigo, da LCI emitida

com previsão de atualização mensal por índice de preços.

**Art. 14.** A LCI poderá contar com garantia fidejussória adicional de instituição financeira.

**Art. 15.** ALCI poderá ser garantida por um ou mais créditos imobiliários, mas a soma do principal das LCI emitidas não poderá exceder o valor total dos créditos imobiliários em poder da instituição emitente.

§ 1º ALCI não poderá ter prazo de vencimento superior ao prazo de quaisquer dos créditos imobiliários que lhe servem de lastro.

§ 2º O crédito imobiliário caucionado poderá ser substituído por outro crédito da mesma natureza por iniciativa do emitente da LCI, nos casos de liquidação ou vencimento antecipados do crédito, ou por solicitação justificada do credor da letra.

**Art. 16.** O endossante da LCI responderá pela veracidade do título, mas contra ele não será admitido direito de cobrança regressiva.

**Art. 17.** O Banco Central do Brasil poderá estabelecer o prazo mínimo e outras condições para emissão e resgate de LCI, observado o disposto no art. 13 desta Lei.

### **CAPÍTULO III**

#### **DA CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO**

**Art. 18.** É instituída a Cédula de Crédito Imobiliário - CCI para representar créditos imobiliários.

§ 1º A CCI será emitida pelo credor do crédito imobiliário e poderá ser integral, quando representar a totalidade do crédito, ou fracionária, quando representar parte dele, não podendo a soma das CCI fracionárias emitidas em relação a

cada crédito exceder o valor total do crédito que elas representam.

§ 2º As CCI fracionárias poderão ser emitidas simultaneamente ou não, a qualquer momento antes do vencimento do crédito que elas representam.

§ 3º A CCI poderá ser emitida com ou sem garantia, real ou fidejussória, sob a forma escritural ou cartular.

§ 4º A emissão da CCI sob a forma escritural far-se-á mediante escritura pública ou instrumento particular, devendo esse instrumento permanecer custodiado em instituição financeira e registrado em sistemas de registro e liquidação financeira de títulos privados autorizados pelo Banco Central do Brasil.

§ 5º Sendo o crédito imobiliário garantido por direito real, a emissão da CCI será averbada no Registro de Imóveis da situação do imóvel, na respectiva matrícula, devendo dela constar, exclusivamente, o número, a série e a instituição custodiante.

§ 6º A averbação da emissão da CCI e o registro da garantia do crédito respectivo, quando solicitados simultaneamente, serão considerados como ato único para efeito de cobrança de emolumentos.

§ 7º A constrição judicial que recaia sobre crédito representado por CCI será efetuada nos registros da instituição custodiante ou mediante apreensão da respectiva cártula.

§ 8º O credor da CCI deverá ser imediatamente intimado de constrição judicial que recaia sobre a garantia real do crédito imobiliário representado por aquele título.

§ 9º No caso de CCI emitida sob a forma escritural, caberá à instituição custodiante identificar o credor, para o fim da intimação prevista no § 8º.

**Art. 19.** A CCI deverá conter:

I - a denominação “Cédula de Crédito Imobiliário”, quando emitida cartularmente;

II - o nome, a qualificação e o endereço do credor e do devedor e, no caso de emissão escritural, também o do custodiante;

III - a identificação do imóvel objeto do crédito imobiliário, com a indicação da respectiva matrícula no Registro de Imóveis competente e do registro da constituição da garantia, se for o caso;

IV - a modalidade da garantia, se for o caso;

V - o número e a série da cédula;

VI - o valor do crédito que representa;

VII - a condição de integral ou fracionária e, nessa última hipótese, também a indicação da fração que representa;

VIII - o prazo, a data de vencimento, o valor da prestação total, nela incluídas as parcelas de amortização e juros, as taxas, seguros e demais encargos contratuais de responsabilidade do devedor, a forma de reajuste e o valor das multas previstas contratualmente, com a indicação do local de pagamento;

IX - o local e a data da emissão;

X - a assinatura do credor, quando emitida cartularmente;

XI - a autenticação pelo Oficial do Registro de Imóveis competente, no caso de contar com garantia real; e

XII - cláusula à ordem, se endossável.

**Art. 20.** A CCI é título executivo extrajudicial, exigível pelo valor apurado de acordo com as cláusulas e condições pactuadas no contrato que lhe deu origem.

Parágrafo único. O crédito representado pela CCI será exigível mediante ação de execução, ressalvadas as hipóteses em que a lei determine procedimento especial, judicial ou extrajudicial para satisfação do crédito e realização da garantia.

**Art. 21.** A emissão e a negociação de CCI independe

de autorização do devedor do crédito imobiliário que ela representa.

**Art. 22.** A cessão do crédito representado por CCI poderá ser feita por meio de sistemas de registro e de liquidação financeira de títulos privados autorizados pelo Banco Central do Brasil.

§ 1º A cessão do crédito representado por CCI implica automática transmissão das respectivas garantias ao cessionário, sub-rogando-o em todos os direitos representados pela cédula, ficando o cessionário, no caso de contrato de alienação fiduciária, investido na propriedade fiduciária.

§ 2º A cessão de crédito garantido por direito real, quando representado por CCI emitida sob a forma escritural, está dispensada de averbação no Registro de Imóveis, aplicando-se, no que esta Lei não contrarie, o disposto nos arts. 286 e seguintes da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 - Código Civil Brasileiro.

**Art. 23.** A CCI, objeto de securitização nos termos da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, será identificada no respectivo Termo de Securitização de Créditos, mediante indicação do seu valor, número, série e instituição custodiante, dispensada a enunciação das informações já constantes da Cédula ou do seu registro na instituição custodiante.

**Parágrafo único.** O regime fiduciário de que trata a Seção VI do Capítulo I da Lei nº 9.514, de 1997, no caso de emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários lastreados em créditos representados por CCI, será registrado na instituição custodiante, mencionando o patrimônio separado a que estão afetados, não se aplicando o disposto no parágrafo único do art. 10 da mencionada Lei.

**Art. 24.** O resgate da dívida representada pela CCI prova-se com a declaração de quitação, emitida pelo credor, ou, na falta desta, por outros meios admitidos em direito.

**Art. 25.** É vedada a averbação da emissão de CCI com garantia real quando houver prenotação ou registro de qualquer outro ônus real sobre os direitos imobiliários respectivos, inclusive penhora ou averbação de qualquer mandado ou ação judicial.

## **CAPÍTULO IV**

### **DA CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO**

**Art. 26.** A Cédula de Crédito Bancário é título de crédito emitido, por pessoa física ou jurídica, em favor de instituição financeira ou de entidade a esta equiparada, representando promessa de pagamento em dinheiro, decorrente de operação de crédito, de qualquer modalidade.

§ 1º A instituição credora deve integrar o Sistema Financeiro Nacional, sendo admitida a emissão da Cédula de Crédito Bancário em favor de instituição domiciliada no exterior, desde que a obrigação esteja sujeita exclusivamente à lei e ao foro brasileiros.

§ 2º A Cédula de Crédito Bancário em favor de instituição domiciliada no exterior poderá ser emitida em moeda estrangeira.

**Art. 27.** A Cédula de Crédito Bancário poderá ser emitida, com ou sem garantia, real ou fidejussória, cedularmente constituída.

**Parágrafo único.** A garantia constituída será especificada na Cédula de Crédito Bancário, observadas as disposições deste Capítulo e, no que não forem com elas conflitantes, as

da legislação comum ou especial aplicável.

**Art. 28.** A Cédula de Crédito Bancário é título executivo extrajudicial e representa dívida em dinheiro, certa, líquida e exigível, seja pela soma nela indicada, seja pelo saldo devedor demonstrado em planilha de cálculo, ou nos extratos da conta corrente, elaborados conforme previsto no § 2º.

§ 1º Na Cédula de Crédito Bancário poderão ser pactuados:

I - os juros sobre a dívida, capitalizados ou não, os critérios de sua incidência e, se for o caso, a periodicidade de sua capitalização, bem como as despesas e os demais encargos decorrentes da obrigação;

II - os critérios de atualização monetária ou de variação cambial como permitido em lei;

III - os casos de ocorrência de mora e de incidência das multas e penalidades contratuais, bem como as hipóteses de vencimento antecipado da dívida;

IV - os critérios de apuração e de ressarcimento, pelo emitente ou por terceiro garantidor, das despesas de cobrança da dívida e dos honorários advocatícios, judiciais ou extrajudiciais, sendo que os honorários advocatícios extrajudiciais não poderão superar o limite de dez por cento do valor total devido;

V - quando for o caso, a modalidade de garantia da dívida, sua extensão e as hipóteses de substituição de tal garantia;

VI - as obrigações a serem cumpridas pelo credor;

VII - a obrigação do credor de emitir extratos da conta corrente ou planilhas de cálculo da dívida, ou de seu saldo devedor, de acordo com os critérios estabelecidos na própria Cédula de Crédito Bancário, observado o disposto no § 2º; e

VIII - outras condições de concessão do crédito, suas garantias ou liquidação, obrigações adicionais do emitente

ou do terceiro garantidor da obrigação, desde que não contrariem as disposições desta Lei.

§ 2º Sempre que necessário, a apuração do valor exato da obrigação, ou de seu saldo devedor, representado pela Cédula de Crédito Bancário, será feita pelo credor, por meio de planilha de cálculo e, quando for o caso, de extrato emitido pela instituição financeira, em favor da qual a Cédula de Crédito Bancário foi originalmente emitida, documentos esses que integrarão a Cédula, observado que:

I - os cálculos realizados deverão evidenciar de modo claro, preciso e de fácil entendimento e compreensão, o valor principal da dívida, seus encargos e despesas contratuais devidos, a parcela de juros e os critérios de sua incidência, a parcela de atualização monetária ou cambial, a parcela correspondente a multas e demais penalidades contratuais, as despesas de cobrança e de honorários advocatícios devidos até a data do cálculo e, por fim, o valor total da dívida; e

II - a Cédula de Crédito Bancário representativa de dívida oriunda de contrato de abertura de crédito bancário em conta corrente será emitida pelo valor total do crédito posto à disposição do emitente, competindo ao credor, nos termos deste parágrafo, discriminar nos extratos da conta corrente ou nas planilhas de cálculo, que serão anexados à Cédula, as parcelas utilizadas do crédito aberto, os aumentos do limite do crédito inicialmente concedido, as eventuais amortizações da dívida e a incidência dos encargos nos vários períodos de utilização do crédito aberto.

§ 3º O credor que, em ação judicial, cobrar o valor do crédito exequendo em desacordo com o expresso na Cédula de Crédito Bancário, fica obrigado a pagar ao devedor o dobro do cobrado a maior, que poderá ser compensado na própria

ação, sem prejuízo da responsabilidade por perdas e danos.

**Art. 29.** A Cédula de Crédito Bancário deve conter os seguintes requisitos essenciais:

I - a denominação “Cédula de Crédito Bancário”;

II - a promessa do emitente de pagar a dívida em dinheiro, certa, líquida e exigível no seu vencimento ou, no caso de dívida oriunda de contrato de abertura de crédito bancário, a promessa do emitente de pagar a dívida em dinheiro, certa, líquida e exigível, correspondente ao crédito utilizado;

III - a data e o lugar do pagamento da dívida e, no caso de pagamento parcelado, as datas e os valores de cada prestação, ou os critérios para essa determinação;

IV - o nome da instituição credora, podendo conter cláusula à ordem;

V - a data e o lugar de sua emissão; e

VI - a assinatura do emitente e, se for o caso, do terceiro garantidor da obrigação, ou de seus respectivos mandatários.

§ 1º A Cédula de Crédito Bancário será transferível mediante endosso em preto, ao qual se aplicarão, no que couberem, as normas do direito cambiário, caso em que o endossatário, mesmo não sendo instituição financeira ou entidade a ela equiparada, poderá exercer todos os direitos por ela conferidos, inclusive cobrar os juros e demais encargos na forma pactuada na Cédula.

§ 2º A Cédula de Crédito Bancário será emitida por escrito, em tantas vias quantas forem as partes que nela intervierem, assinadas pelo emitente e pelo terceiro garantidor, se houver, ou por seus respectivos mandatários, devendo cada parte receber uma via.

§ 3º Somente a via do credor será negociável, devendo constar nas demais vias a expressão “não negociável”.

§ 4º A Cédula de Crédito Bancário pode ser aditada,

retificada e ratificada mediante documento escrito, datado, com os requisitos previstos no **caput**, passando esse documento a integrar a Cédula para todos os fins.

**Art. 30.** A constituição de garantia da obrigação representada pela Cédula de Crédito Bancário é disciplinada por esta Lei, sendo aplicáveis as disposições da legislação comum ou especial que não forem com ela conflitantes.

**Art. 31.** A garantia da Cédula de Crédito Bancário poderá ser fidejussória ou real, neste último caso constituída por bem patrimonial de qualquer espécie, disponível e alienável, móvel ou imóvel, material ou imaterial, presente ou futuro, fungível ou infungível, consumível ou não, cuja titularidade pertença ao próprio emitente ou a terceiro garantidor da obrigação principal.

**Art. 32.** A constituição da garantia poderá ser feita na própria Cédula de Crédito Bancário ou em documento separado, neste caso fazendo-se, na Cédula, menção a tal circunstância.

**Art. 33.** O bem constitutivo da garantia deverá ser descrito e individualizado de modo que permita sua fácil identificação.

Parágrafo único. A descrição e individualização do bem constitutivo da garantia poderá ser substituída pela remissão a documento ou certidão expedida por entidade competente, que integrará a Cédula de Crédito Bancário para todos os fins.

**Art. 34.** A garantia da obrigação abrangerá, além do bem principal constitutivo da garantia, todos os seus acessórios, benfeitorias de qualquer espécie, valorizações a qualquer título, frutos e qualquer bem vinculado ao bem principal por acessão física, intelectual, industrial ou natural.

§ 1º O credor poderá averbar, no órgão competente para o registro do bem constitutivo da garantia, a existência de

qualquer outro bem por ela abrangido.

§ 2º Até a efetiva liquidação da obrigação garantida, os bens abrangidos pela garantia não poderão, sem prévia autorização escrita do credor, ser alterados, retirados, deslocados ou destruídos, nem poderão ter sua destinação modificada, exceto quando a garantia for constituída por semoventes ou por veículos, automotores ou não, e a remoção ou o deslocamento desses bens for inerente à atividade do emitente da Cédula de Crédito Bancário, ou do terceiro prestador da garantia.

**Art. 35.** Os bens constitutivos de garantia pignoratícia ou objeto de alienação fiduciária poderão, a critério do credor, permanecer sob a posse direta do emitente ou do terceiro prestador da garantia, nos termos da cláusula de constituto possessório, caso em que as partes deverão especificar o local em que o bem será guardado e conservado até a efetiva liquidação da obrigação garantida.

§ 1º O emitente e, se for o caso, o terceiro prestador da garantia responderão solidariamente pela guarda e conservação do bem constitutivo da garantia.

§ 2º Quando a garantia for prestada por pessoa jurídica, esta indicará representantes para responder nos termos do § 1º.

**Art. 36.** O credor poderá exigir que o bem constitutivo da garantia seja coberto por seguro até a efetiva liquidação da obrigação garantida, em que o credor será indicado como exclusivo beneficiário da apólice securitária e estará autorizado a receber a indenização para liquidar ou amortizar a obrigação garantida.

**Art. 37.** Se o bem constitutivo da garantia for desapropriado, ou se for danificado ou perecer por fato imputável a terceiro, o credor sub-rogar-se-á no direito à indenização devida pelo expropriante ou pelo terceiro causador do dano, até o montante necessário para liquidar ou amortizar a obrigação garantida.

**Art. 38.** Nos casos previstos nos arts. 36 e 37 desta Lei, facultar-se-á ao credor exigir a substituição da garantia, ou o seu reforço, renunciando ao direito à percepção do valor relativo à indenização.

**Art. 39.** O credor poderá exigir a substituição ou o reforço da garantia, em caso de perda, deterioração ou diminuição de seu valor.

**Parágrafo único.** O credor notificará por escrito o emitente e, se for o caso, o terceiro garantidor, para que substituam ou reforcem a garantia no prazo de quinze dias, sob pena de vencimento antecipado da dívida garantida.

**Art. 40.** Nas operações de crédito rotativo, o limite de crédito concedido será recomposto, automaticamente e durante o prazo de vigência da Cédula de Crédito Bancário, sempre que o devedor, não estando em mora ou inadimplente, amortizar ou liquidar a dívida.

**Art. 41.** A Cédula de Crédito Bancário poderá ser protestada por indicação, desde que o credor apresente declaração de posse da sua única via negociável, inclusive no caso de protesto parcial.

**Art. 42.** A validade e eficácia da Cédula de Crédito Bancário não dependem de registro, mas as garantias reais, por ela constituídas, ficam sujeitas, para valer contra terceiros, aos registros ou averbações previstos na legislação aplicável, com as alterações introduzidas por esta Lei.

**Art. 43.** As instituições financeiras, nas condições estabelecidas pelo Conselho Monetário Nacional, podem emitir título representativo das Cédulas de Crédito Bancário por elas mantidas em depósito, do qual constarão:

I - o local e a data da emissão;

II - o nome e a qualificação do depositante das Cédulas de Crédito Bancário;

III - a denominação “Certificado de Cédulas de Crédito Bancário”;

IV - a especificação das cédulas depositadas, o nome dos seus emitentes e o valor, o lugar e a data do pagamento do crédito por elas incorporado;

V - o nome da instituição emitente;

VI - a declaração de que a instituição financeira, na qualidade e com as responsabilidades de depositária e mandatária do titular do certificado, promoverá a cobrança das Cédulas de Crédito Bancário, e de que as cédulas depositadas, assim como o produto da cobrança do seu principal e encargos, somente serão entregues ao titular do certificado, contra apresentação deste;

VII - o lugar da entrega do objeto do depósito; e

VIII - a remuneração devida à instituição financeira pelo depósito das cédulas objeto da emissão do certificado, se convenionada.

§ 1º A instituição financeira responde pela origem e autenticidade das Cédulas de Crédito Bancário depositadas.

§ 2º Emitido o certificado, as Cédulas de Crédito Bancário e as importâncias recebidas pela instituição financeira a título de pagamento do principal e de encargos não poderão ser objeto de penhora, arresto, seqüestro, busca e apreensão, ou qualquer outro embaraço que impeça a sua entrega ao titular do certificado, mas este poderá ser objeto de penhora, ou de qualquer medida cautelar por obrigação do seu titular.

§ 3º O certificado poderá ser emitido sob a forma escritural, sendo regido, no que for aplicável, pelo contido nos arts. 34 e 35 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976.

§ 4º O certificado poderá ser transferido mediante endosso ou termo de transferência, se escritural, devendo, em qualquer

caso, a transferência ser datada e assinada pelo seu titular ou mandatário com poderes especiais e averbada junto à instituição financeira emitente, no prazo máximo de dois dias.

§ 5º As despesas e os encargos decorrentes da transferência e averbação do certificado serão suportados pelo endossatário ou cessionário, salvo convenção em contrário.

**Art. 44.** Aplica-se às Cédulas de Crédito Bancário, no que não contrariar o disposto nesta Lei, a legislação cambial, dispensado o protesto para garantir o direito de cobrança contra endossantes, seus avalistas e terceiros garantidores.

**Art. 45.** Os títulos de crédito e direitos creditórios, representados sob a forma escritural ou física, que tenham sido objeto de desconto, poderão ser admitidos a redesconto junto ao Banco Central do Brasil, observando-se as normas e instruções baixadas pelo Conselho Monetário Nacional.

§ 1º Os títulos de crédito e os direitos creditórios de que trata o **caput** considerar-se-ão transferidos, para fins de redesconto, à propriedade do Banco Central do Brasil, desde que inscritos em termo de tradição eletrônico constante do Sistema de Informações do Banco Central - SISBACEN, ou, ainda, no termo de tradição previsto no § 1º do art. 5º do Decreto nº 21.499, de 9 de junho de 1932, com a redação dada pelo art. 1º do Decreto nº 21.928, de 10 de outubro de 1932.

§ 2º Entendem-se inscritos nos termos de tradição referidos no § 1º os títulos de crédito e direitos creditórios neles relacionados e descritos, observando-se os requisitos, os critérios e as formas estabelecidas pelo Conselho Monetário Nacional.

§ 3º A inscrição produzirá os mesmos efeitos jurídicos do endosso, somente se aperfeiçoando com o recebimento, pela instituição financeira proponente do redesconto, de mensagem

de aceitação do Banco Central do Brasil, ou, não sendo eletrônico o termo de tradição, após a assinatura das partes.

§ 4º Os títulos de crédito e documentos representativos de direitos creditórios, inscritos nos termos de tradição, poderão, a critério do Banco Central do Brasil, permanecer na posse direta da instituição financeira beneficiária do redesconto, que os guardará e conservará em depósito, devendo proceder, como comissária **del credere**, à sua cobrança judicial ou extrajudicial.

## CAPÍTULO V

### DOS CONTRATOS DE FINANCIAMENTO DE IMÓVEIS

**Art. 46.** Nos contratos de comercialização de imóveis, de financiamento imobiliário em geral e nos de arrendamento mercantil de imóveis, bem como nos títulos e valores mobiliários por eles originados, com prazo mínimo de trinta e seis meses, é admitida estipulação de cláusula de reajuste, com periodicidade mensal, por índices de preços setoriais ou gerais ou pelo índice de remuneração básica dos depósitos de poupança.

§ 1º É vedado o pagamento dos valores relativos à atualização monetária apropriados nos títulos e valores mobiliários, quando ocorrer o resgate antecipado, total ou parcial, em prazo inferior ao estabelecido no **caput**.

§ 2º Os títulos e valores mobiliários a que se refere o **caput** serão cancelados pelo emitente na hipótese de resgate antecipado em que o prazo a decorrer for inferior a trinta e seis meses.

§ 3º Não se aplica o disposto no § 1º, no caso de quitação ou vencimento antecipados dos créditos

imobiliários que lastreiem ou tenham originado a emissão dos títulos e valores mobiliários a que se refere o **caput**.

**Art. 47.** São nulos de pleno direito quaisquer expedientes que, de forma direta ou indireta, resultem em efeitos equivalentes à redução do prazo mínimo de que trata o **caput** do art. 46.

**Parágrafo único.** O Conselho Monetário Nacional poderá disciplinar o disposto neste artigo.

**Art. 48.** Fica vedada a celebração de contratos com cláusula de equivalência salarial ou de comprometimento de renda, bem como a inclusão de cláusulas desta espécie em contratos já firmados, mantidas, para os contratos firmados até a data de entrada em vigor da Medida Provisória nº 2.223, de 4 de setembro de 2001, as disposições anteriormente vigentes.

**Art. 49.** No caso do não-pagamento tempestivo, pelo devedor, dos tributos e das taxas condominiais incidentes sobre o imóvel objeto do crédito imobiliário respectivo, bem como das parcelas mensais incontroversas de encargos estabelecidos no respectivo contrato e de quaisquer outros encargos que a lei imponha ao proprietário ou ao ocupante de imóvel, poderá o juiz, a requerimento do credor, determinar a cassação de medida liminar, de medida cautelar ou de antecipação dos efeitos da tutela que tenha interferido na eficácia de cláusulas do contrato de crédito imobiliário correspondente ou suspenso encargos dele decorrentes.

**Art. 50.** Nas ações judiciais que tenham por objeto obrigação decorrente de empréstimo, financiamento ou alienação imobiliários, o autor deverá discriminar na petição inicial, dentre as obrigações contratuais, aquelas que pretende controverter, quantificando o valor incontroverso,

sob pena de inépcia.

§ 1º O valor incontroverso deverá continuar sendo pago no tempo e modo contratados.

§ 2º A exigibilidade do valor controvertido poderá ser suspensão mediante depósito do montante correspondente, no tempo e modo contratados.

§ 3º Em havendo concordância do réu, o autor poderá efetuar o depósito de que trata o § 2º deste artigo, com remuneração e atualização nas mesmas condições aplicadas ao contrato:

I - na própria instituição financeira credora, oficial ou não; ou

II - em instituição financeira indicada pelo credor, oficial ou não, desde que estes tenham pactuado nesse sentido.

§ 4º O juiz poderá dispensar o depósito de que trata o § 2º em caso de relevante razão de direito e risco de dano irreparável ao autor, por decisão fundamentada na qual serão detalhadas as razões jurídicas e fáticas da ilegitimidade da cobrança no caso concreto.

§ 5º É vedada a suspensão liminar da exigibilidade da obrigação principal sob a alegação de compensação com valores pagos a maior, sem o depósito do valor integral desta.

**Art. 51.** Sem prejuízo das disposições do Código Civil, as obrigações em geral também poderão ser garantidas, inclusive por terceiros, por cessão fiduciária de direitos creditórios decorrentes de contratos de alienação de imóveis, por caução de direitos creditórios ou aquisitivos decorrentes de contratos de venda ou promessa de venda de imóveis e por alienação fiduciária de coisa imóvel.

**Art. 52.** Uma vez protocolizados todos os documentos necessários à averbação ou ao registro dos atos e dos títulos

a que se referem esta Lei e a Lei nº 9.514, de 1997, o oficial de Registro de Imóveis procederá ao registro ou à averbação, dentro do prazo de quinze dias.

## **CAPÍTULO VI**

### **DISPOSIÇÕES FINAIS**

#### **Alterações da Lei de Incorporações**

**Art. 53.** O Título II da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, passa a vigorar acrescido dos seguintes Capítulo e artigos:

#### **“CAPÍTULO I-A.**

#### **DO PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO**

**Art. 31 -A.** A critério do incorporador, a incorporação poderá ser submetida ao regime da afetação, pelo qual o terreno e as acessões objeto de incorporação imobiliária, bem como os demais bens e direitos a ela vinculados, manter-se-ão apartados do patrimônio do incorporador e constituirão patrimônio de afetação, destinado à consecução da incorporação correspondente e à entrega das unidades imobiliárias aos respectivos adquirentes.

§ 1º O patrimônio de afetação não se comunica com os demais bens, direitos e obrigações do patrimônio geral do incorporador ou de outros patrimônios de afetação por ele constituídos e só responde por dívidas e obrigações vinculadas à incorporação respectiva.

§ 2º O incorporador responde pelos prejuízos que causar

ao patrimônio de afetação.

§ 3º Os bens e direitos integrantes do patrimônio de afetação somente poderão ser objeto de garantia real em operação de crédito cujo produto seja integralmente destinado à consecução da edificação correspondente e à entrega das unidades imobiliárias aos respectivos adquirentes.

§ 4º No caso de cessão, plena ou fiduciária, de direitos creditórios oriundos da comercialização das unidades imobiliárias componentes da incorporação, o produto da cessão também passará a integrar o patrimônio de afetação, observado o disposto no § 6º.

§ 5º As quotas de construção correspondentes a acessões vinculadas a frações ideais serão pagas pelo incorporador até que a responsabilidade pela sua construção tenha sido assumida por terceiros, nos termos da parte final do § 6º do art. 35.

§ 6º Os recursos financeiros integrantes do patrimônio de afetação serão utilizados para pagamento ou reembolso das despesas inerentes à incorporação.

§ 7º O reembolso do preço de aquisição do terreno somente poderá ser feito quando da alienação das unidades autônomas, na proporção das respectivas frações ideais, considerando-se tão-somente os valores efetivamente recebidos pela alienação.

§ 8º Excluem-se do patrimônio de afetação:

I - os recursos financeiros que excederem a importância necessária à conclusão da obra (art. 44), considerando-se os valores a receber até sua conclusão e, bem assim, os recursos necessários à quitação de financiamento para a construção, se houver; e

II - o valor referente ao preço de alienação da fração ideal

de terreno de cada unidade vendida, no caso de incorporação em que a construção seja contratada sob o regime por empreitada (art. 55) ou por administração (art. 58).

§ 9º No caso de conjuntos de edificações de que trata o art. 8º, poderão ser constituídos patrimônios de afetação separados, tantos quantos forem os:

I - subconjuntos de casas para as quais esteja prevista a mesma data de conclusão (art. 8º, alínea “a”); e

II - edifícios de dois ou mais pavimentos (art. 8º, alínea “b”).

§ 10. A constituição de patrimônios de afetação separados de que trata o § 9º deverá estar declarada no memorial de incorporação.

§ 11. Nas incorporações objeto de financiamento, a comercialização das unidades deverá contar com a anuência da instituição financiadora ou deverá ser a ela cientificada, conforme vier a ser estabelecido no contrato de financiamento.

§ 12. A contratação de financiamento e constituição de garantias, inclusive mediante transmissão, para o credor, da propriedade fiduciária sobre as unidades imobiliárias integrantes da incorporação, bem como a cessão, plena ou fiduciária, de direitos creditórios decorrentes da comercialização dessas unidades, não implicam a transferência para o credor de nenhuma das obrigações ou responsabilidades do cedente, do incorporador ou do construtor, permanecendo estes como únicos responsáveis pelas obrigações e pelos deveres que lhes são imputáveis.

**Art. 31-B.** Considera-se constituído o patrimônio de afetação mediante averbação, a qualquer tempo, no Registro de Imóveis, de termo firmado pelo incorporador e, quando for o caso, também pelos titulares de direitos reais de aquisição sobre o terreno.

**Parágrafo único.** A averbação não será obstada pela

existência de ônus reais que tenham sido constituídos sobre o imóvel objeto da incorporação para garantia do pagamento do preço de sua aquisição ou do cumprimento de obrigação de construir o empreendimento.

**Art. 31-C.** A Comissão de Representantes e a instituição financiadora da construção poderão nomear, às suas expensas, pessoa física ou jurídica para fiscalizar e acompanhar o patrimônio de afetação.

§ 1º A nomeação a que se refere o **caput** não transfere para o nomeante qualquer responsabilidade pela qualidade da obra, pelo prazo de entrega do imóvel ou por qualquer outra obrigação decorrente da responsabilidade do incorporador ou do construtor, seja legal ou a oriunda dos contratos de alienação das unidades imobiliárias, de construção e de outros contratos eventualmente vinculados à incorporação.

§ 2º A pessoa que, em decorrência do exercício da fiscalização de que trata o **caput** deste artigo, obtiver acesso às informações comerciais, tributárias e de qualquer outra natureza referentes ao patrimônio afetado responderá pela falta de zelo, dedicação e sigilo destas informações.

§ 3º A pessoa nomeada pela instituição financiadora deverá fornecer cópia de seu relatório ou parecer à Comissão de Representantes, a requerimento desta, não constituindo esse fornecimento quebra de sigilo de que trata o § 2º deste artigo.

**Art. 31-D.** Incumbe ao incorporador:

I - promover todos os atos necessários à boa administração e à preservação do patrimônio de afetação, inclusive mediante adoção de medidas judiciais;

II - manter apartados os bens e direitos objeto de cada incorporação;

III - diligenciar a captação dos recursos necessários à

incorporação e aplicá-los na forma prevista nesta Lei, cuidando de preservar os recursos necessários à conclusão da obra;

IV - entregar à Comissão de Representantes, no mínimo a cada três meses, demonstrativo do estado da obra e de sua correspondência com o prazo pactuado ou com os recursos financeiros que integrem o patrimônio de afetação recebidos no período, firmados por profissionais habilitados, ressalvadas eventuais modificações sugeridas pelo incorporador e aprovadas pela Comissão de Representantes;

V - manter e movimentar os recursos financeiros do patrimônio de afetação em conta de depósito aberta especificamente para tal fim;

VI - entregar à Comissão de Representantes balancetes coincidentes com o trimestre civil, relativos a cada patrimônio de afetação;

VII - assegurar à pessoa nomeada nos termos do art. 31-C o livre acesso à obra, bem como aos livros, contratos, movimentação da conta de depósito exclusiva referida no inciso V deste artigo e quaisquer outros documentos relativos ao patrimônio de afetação; e

VIII - manter escrituração contábil completa, ainda que esteja desobrigado pela legislação tributária.

**Art. 31-E.** O patrimônio de afetação extinguir-se-á pela:

I - averbação da construção, registro dos títulos de domínio ou de direito de aquisição em nome dos respectivos adquirentes e, quando for o caso, extinção das obrigações do incorporador perante a instituição financiadora do empreendimento;

II - revogação em razão de denúncia da incorporação, depois de restituídas aos adquirentes as quantias por eles pagas (art. 36), ou de outras hipóteses previstas em lei; e

III - liquidação deliberada pela assembléia geral nos termos

do art. 31-F, § 1º.

**Art. 31-F.** Os efeitos da decretação da falência ou da insolvência civil do incorporador não atingem os patrimônios de afetação constituídos, não integrando a massa concursal o terreno, as acessões e demais bens, direitos creditórios, obrigações e encargos objeto da incorporação.

§ 1º Nos sessenta dias que se seguirem à decretação da falência ou da insolvência civil do incorporador, o condomínio dos adquirentes, por convocação da sua Comissão de Representantes ou, na sua falta, de um sexto dos titulares de frações ideais, ou, ainda, por determinação do juiz prolator da decisão, realizará assembléia geral, na qual, por maioria simples, ratificará o mandato da Comissão de Representantes ou elegerá novos membros, e, em primeira convocação, por dois terços dos votos dos adquirentes ou, em segunda convocação, pela maioria absoluta desses votos, instituirá o condomínio da construção, por instrumento público ou particular, e deliberará sobre os termos da continuação da obra ou da liquidação do patrimônio de afetação (art. 43, inciso III); havendo financiamento para construção, a convocação poderá ser feita pela instituição financiadora.

§ 2º O disposto no § 1º aplica-se também à hipótese de paralisação das obras prevista no art. 43, inciso VI.

§ 3º Na hipótese de que tratam os §§ 1º e 2º, a Comissão de Representantes ficará investida de mandato irrevogável para firmar com os adquirentes das unidades autônomas o contrato definitivo a que estiverem obrigados o incorporador, o titular do domínio e o titular dos direitos aquisitivos do imóvel objeto da incorporação em decorrência de contratos preliminares.

§ 4º O mandato a que se refere o § 3º será válido mesmo depois de concluída a obra.

§ 5º O mandato outorgado à Comissão de Representantes confere poderes para transmitir domínio, direito, posse e ação, manifestar a responsabilidade do alienante pela evicção e imitar os adquirentes na posse das unidades respectivas.

§ 6º Os contratos definitivos serão celebrados mesmo com os adquirentes que tenham obrigações a cumprir perante o incorporador ou a instituição financiadora, desde que comprovadamente adimplentes, situação em que a outorga do contrato fica condicionada à constituição de garantia real sobre o imóvel, para assegurar o pagamento do débito remanescente.

§ 7º Ainda na hipótese dos §§ 1º e 2º, a Comissão de Representantes ficará investida de mandato irrevogável para, em nome dos adquirentes, e em cumprimento da decisão da assembléia geral que deliberar pela liquidação do patrimônio de afetação, efetivar a alienação do terreno e das acessões, transmitindo posse, direito, domínio e ação, manifestar a responsabilidade pela evicção, imitar os futuros adquirentes na posse do terreno e das acessões.

§ 8º Na hipótese do § 7º, será firmado o respectivo contrato de venda, promessa de venda ou outra modalidade de contrato compatível com os direitos objeto da transmissão.

§ 9º A Comissão de Representantes cumprirá o mandato nos termos e nos limites estabelecidos pela deliberação da assembléia geral e prestará contas aos adquirentes, entregando-lhes o produto líquido da alienação, no prazo de cinco dias da data em que tiver recebido o preço ou cada parcela do preço.

§ 10. Os valores pertencentes aos adquirentes não localizados deverão ser depositados em Juízo pela Comissão de Representantes.

§ 11. Caso decidam pela continuação da obra, os

adquirentes ficarão automaticamente sub-rogados nos direitos, nas obrigações e nos encargos relativos à incorporação, inclusive aqueles relativos ao contrato de financiamento da obra, se houver.

§ 12. Para os efeitos do § 11 deste artigo, cada adquirente responderá individualmente pelo saldo porventura existente entre as receitas do empreendimento e o custo da conclusão da incorporação na proporção dos coeficientes de construção atribuíveis às respectivas unidades, se outro critério de rateio não for deliberado em assembléia geral por dois terços dos votos dos adquirentes, observado o seguinte:

I - os saldos dos preços das frações ideais e acessões integrantes da incorporação que não tenham sido pagos ao incorporador até a data da decretação da falência ou da insolvência civil passarão a ser pagos à Comissão de Representantes, permanecendo o somatório desses recursos submetido à afetação, nos termos do art. 31-A, até o limite necessário à conclusão da incorporação;

II - para cumprimento do seu encargo de administradora da incorporação, a Comissão de Representantes fica investida de mandato legal, em caráter irrevogável, para, em nome do incorporador ou do condomínio de construção, conforme o caso, receber as parcelas do saldo do preço e dar quitação, bem como promover as medidas extrajudiciais ou judiciais necessárias a esse recebimento, praticando todos os atos relativos ao leilão de que trata o art. 63 ou os atos relativos à consolidação da propriedade e ao leilão de que tratam os arts. 26 e 27 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, devendo realizar a garantia e aplicar na incorporação todo o produto do recebimento do saldo do preço e do leilão;

III - consideram-se receitas do empreendimento os valores das parcelas a receber, vencidas e vencidas e ainda não

pagas, de cada adquirente, correspondentes ao preço de aquisição das respectivas unidades ou do preço de custeio de construção, bem como os recursos disponíveis afetados; e

IV - compreendem-se no custo de conclusão da incorporação todo o custeio da construção do edifício e a averbação da construção das edificações para efeito de individualização e discriminação das unidades, nos termos do art. 44.

§ 13. Havendo saldo positivo entre as receitas da incorporação e o custo da conclusão da incorporação, o valor correspondente a esse saldo deverá ser entregue à massa falida pela Comissão de Representantes.

§ 14. Para assegurar as medidas necessárias ao prosseguimento das obras ou à liquidação do patrimônio de afetação, a Comissão de Representantes, no prazo de sessenta dias, a contar da data de realização da assembleia geral de que trata o § 1º, promoverá, em leilão público, com observância dos critérios estabelecidos pelo art. 63, a venda das frações ideais e respectivas acessões que, até a data da decretação da falência ou insolvência não tiverem sido alienadas pelo incorporador.

§ 15. Na hipótese de que trata o § 14, o arrematante ficará sub-rogado, na proporção atribuível à fração e acessões adquiridas, nos direitos e nas obrigações relativas ao empreendimento, inclusive nas obrigações de eventual financiamento, e, em se tratando da hipótese do art. 39 desta Lei, nas obrigações perante o proprietário do terreno.

§ 16. Dos documentos para anúncio da venda de que trata o § 14 e, bem assim, o inciso III do art. 43, constarão o valor das acessões não pagas pelo incorporador (art. 35, § 6º) e o preço da fração ideal do terreno e das acessões (arts. 40 e 41).

§ 17. No processo de venda de que trata o § 14, serão asseguradas, sucessivamente, em igualdade de condições com terceiros:

I - ao proprietário do terreno, nas hipóteses em que este seja pessoa distinta da pessoa do incorporador, a preferência para aquisição das acessões vinculadas à fração objeto da venda, a ser exercida nas vinte e quatro horas seguintes à data designada para a venda; e

II - ao condomínio, caso não exercida a preferência de que trata o inciso I, ou caso não haja licitantes, a preferência para aquisição da fração ideal e acessões, desde que deliberada em assembléia geral, pelo voto da maioria simples dos adquirentes presentes, e exercida no prazo de quarenta e oito horas a contar da data designada para a venda.

§ 18. Realizada a venda prevista no § 14, incumbirá à Comissão de Representantes, sucessivamente, nos cinco dias que se seguirem ao recebimento do preço:

I - pagar as obrigações trabalhistas, previdenciárias e tributárias, vinculadas ao respectivo patrimônio de afetação, observada a ordem de preferência prevista na legislação, em especial o disposto no art. 186 do Código Tributário Nacional;

II - reembolsar aos adquirentes as quantias que tenham adiantado, com recursos próprios, para pagamento das obrigações referidas no inciso I;

III - reembolsar à instituição financiadora a quantia que esta tiver entregue para a construção, salvo se outra forma for convencionada entre as partes interessadas;

IV - entregar ao condomínio o valor que este tiver desembolsado para construção das acessões de responsabilidade do incorporador (§ 6º do art. 35 e § 5º do art. 31-A), na proporção do valor obtido na venda;

V - entregar ao proprietário do terreno, nas hipóteses em que este seja pessoa distinta da pessoa do incorporador, o valor apurado na venda, em proporção ao valor atribuído à fração ideal; e

VI - entregar à massa falida o saldo que porventura remanescer.

§ 19. O incorporador deve assegurar à pessoa nomeada nos termos do art. 31-C, o acesso a todas as informações necessárias à verificação do montante das obrigações referidas no § 12, inciso I, do art. 31-F vinculadas ao respectivo patrimônio de afetação.

§ 20. Ficam excluídas da responsabilidade dos adquirentes as obrigações relativas, de maneira direta ou indireta, ao imposto de renda e à contribuição social sobre o lucro, devidas pela pessoa jurídica do incorporador, inclusive por equiparação, bem como as obrigações oriundas de outras atividades do incorporador não relacionadas diretamente com as incorporações objeto de afetação.” (NR)

**Art. 54.** A Lei nº 4.591, de 1964, passa a vigorar com as seguintes alterações:

“**Art. 32.** .....  
.....

§ 2º Os contratos de compra e venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de unidades autônomas são irretroatáveis e, uma vez registrados, conferem direito real oponível a terceiros, atribuindo direito a adjudicação compulsória perante o incorporador ou a quem o suceder, inclusive na hipótese de insolvência posterior ao término da obra.” (NR)

“**Art. 43.** .....  
.....

VII - em caso de insolvência do incorporador que tiver optado pelo regime da afetação e não sendo possível à maioria prosseguir na construção, a assembléia geral poderá, pelo voto de 2/3 (dois terços) dos adquirentes, deliberar pela venda do terreno, das acessões e demais bens e direitos integrantes do patrimônio de afetação, mediante leilão ou outra forma que estabelecer, distribuindo entre si, na proporção dos recursos que comprovadamente tiverem aportado, o resultado líquido da venda, depois de pagas as dívidas do patrimônio de afetação e deduzido e entregue ao proprietário do terreno a quantia que lhe couber, nos termos do art. 40; não se obtendo, na venda, a reposição dos aportes efetivados pelos adquirentes, reajustada na forma da lei e de acordo com os critérios do contrato celebrado com o incorporador, os adquirentes serão credores privilegiados pelos valores da diferença não reembolsada, respondendo subsidiariamente os bens pessoais do incorporador.” (NR)

“**Art. 50.** Será designada no contrato de construção ou eleita em assembléia geral uma Comissão de Representantes composta de três membros, pelo menos, escolhidos entre os adquirentes, para representá-los perante o construtor ou, no caso do art. 43, ao incorporador, em tudo o que interessar ao bom andamento da incorporação, e, em especial, perante terceiros, para praticar os atos resultantes da aplicação dos arts. 31-A a 31-F.

§ 2º A assembléia geral poderá, pela maioria absoluta dos votos dos adquirentes, alterar a composição da Comissão de Representantes e revogar qualquer de suas decisões, ressalvados os direitos de terceiros quanto aos efeitos já produzidos.” (NR)

## **Alterações de Leis sobre Alienação Fiduciária**

**Art. 55.** A Seção XIV da Lei nº 4.728, de 14 de julho de 1965, passa a vigorar com a seguinte redação:

### **“Seção XIV**

#### **Alienação Fiduciária em Garantia no Âmbito do Mercado Financeiro e de Capitais**

**Art. 66-B.** O contrato de alienação fiduciária celebrado no âmbito do mercado financeiro e de capitais, bem como em garantia de créditos fiscais e previdenciários, deverá conter, além dos requisitos definidos na Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 - Código Civil, a taxa de juros, a cláusula penal, o índice de atualização monetária, se houver, e as demais comissões e encargos.

§ 1º Se a coisa objeto de propriedade fiduciária não se identifica por números, marcas e sinais no contrato de alienação fiduciária, cabe ao proprietário fiduciário o ônus da prova, contra terceiros, da identificação dos bens do seu domínio que se encontram em poder do devedor.

§ 2º O devedor que alienar, ou der em garantia a terceiros, coisa que já alienara fiduciariamente em garantia, ficará sujeito à pena prevista no art. 171, § 2º, I, do Código Penal.

§ 3º É admitida a alienação fiduciária de coisa fungível e a cessão fiduciária de direitos sobre coisas móveis, bem como de títulos de crédito, hipóteses em que, salvo disposição em contrário, a posse direta e indireta do bem objeto da propriedade fiduciária ou do título representativo do direito ou do crédito é atribuída ao credor, que, em caso de inadimplemento ou mora da obrigação garantida, poderá

vender a terceiros o bem objeto da propriedade fiduciária independente de leilão, hasta pública ou qualquer outra medida judicial ou extrajudicial, devendo aplicar o preço da venda no pagamento do seu crédito e das despesas decorrentes da realização da garantia, entregando ao devedor o saldo, se houver, acompanhado do demonstrativo da operação realizada.

§ 4º No tocante à cessão fiduciária de direitos sobre coisas móveis ou sobre títulos de crédito aplica-se, também, o disposto nos arts. 18 a 20 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997.

§ 5º Aplicam-se à alienação fiduciária e à cessão fiduciária de que trata esta Lei os arts. 1.421, 1.425, 1.426, 1.435 e 1.436 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002.

§ 6º Não se aplica à alienação fiduciária e à cessão fiduciária de que trata esta Lei o disposto no art. 644 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002.” (NR)

**Art. 56.** O Decreto-Lei nº 911, de 1º de outubro de 1969, passa a vigorar com as seguintes alterações:

“**Art.3º** .....

§ 1º Cinco dias após executada a liminar mencionada no **caput**, consolidar-se-ão a propriedade e a posse plena e exclusiva do bem no patrimônio do credor fiduciário, cabendo às repartições competentes, quando for o caso, expedir novo certificado de registro de propriedade em nome do credor, ou de terceiro por ele indicado, livre do ônus da propriedade fiduciária.

§ 2º No prazo do § 1º, o devedor fiduciante poderá pagar a integralidade da dívida pendente, segundo os valores apresentados pelo credor fiduciário na inicial, hipótese na qual o bem lhe será restituído livre do ônus.

§ 3º O devedor fiduciante apresentará resposta no prazo de quinze dias da execução da liminar.

§ 4º A resposta poderá ser apresentada ainda que o devedor tenha se utilizado da faculdade do § 2º, caso entenda ter havido pagamento a maior e desejar restituição.

§ 5º Da sentença cabe apelação apenas no efeito devolutivo.

§ 6º Na sentença que decretar a improcedência da ação de busca e apreensão, o juiz condenará o credor fiduciário ao pagamento de multa, em favor do devedor fiduciante, equivalente a cinquenta por cento do valor originalmente financiado, devidamente atualizado, caso o bem já tenha sido alienado.

§ 7º A multa mencionada no § 6º não exclui a responsabilidade do credor fiduciário por perdas e danos.

§ 8º A busca e apreensão prevista no presente artigo constitui processo autônomo e independente de qualquer procedimento posterior.” (NR)

“**Art. 8º-A.** O procedimento judicial disposto neste Decreto-Lei aplica-se exclusivamente às hipóteses da Seção XIV da Lei nº 4.728, de 14 de julho de 1965, ou quando o ônus da propriedade fiduciária tiver sido constituído para fins de garantia de débito fiscal ou previdenciário.” (NR)

**Art. 57.** A Lei nº 9.514, de 1997, passa a vigorar com as seguintes alterações:

“**Art. 5º**.....  
.....

§ 2º As operações de comercialização de imóveis, com pagamento parcelado, de arrendamento mercantil de imóveis e de financiamento imobiliário em geral poderão ser pactuadas nas mesmas condições permitidas para as entidades autorizadas a operar no SFI.” (NR)

“**Art. 8º** .....

I - a identificação do devedor e o valor nominal de cada crédito que lastreie a emissão, com a individualização do imóvel a que esteja vinculado e a indicação do Cartório de Registro de Imóveis em que esteja registrado e respectiva matrícula, bem como a indicação do ato pelo qual o crédito foi cedido; (NR)

“**Art.16** .....

.....  
§ 3º Os emolumentos devidos aos Cartórios de Registros de Imóveis para cancelamento do regime fiduciário e das garantias reais existentes serão cobrados como ato único.”  
(NR)

“**Art.22**.....

.....  
Parágrafo único. A alienação fiduciária poderá ter como objeto bens enfiteúticos, sendo também exigível o pagamento do laudêmio se houver a consolidação do domínio útil no fiduciário.” (NR)

“**Art. 26**. .....

.....  
§ 7º Decorrido o prazo de que trata o § 1º sem a purgação da mora, o oficial do competente Registro de Imóveis, certificando esse fato, promoverá a averbação, na matrícula do imóvel, da consolidação da propriedade em nome do fiduciário, à vista da prova do pagamento por este, do imposto de transmissão **inter vivos** e, se for o caso, do laudêmio.

§ 8º O fiduciante pode, com a anuência do fiduciário, dar seu direito eventual ao imóvel em pagamento da dívida, dispensados os procedimentos previstos no art. 27.” (NR)

“**Art. 27**. .....

.....  
§ 7º Se o imóvel estiver locado, a locação poderá ser denunciada com o prazo de trinta dias para desocupação,

salvo se tiver havido aquiescência por escrito do fiduciário, devendo a denúncia ser realizada no prazo de noventa dias a contar da data da consolidação da propriedade no fiduciário, devendo essa condição constar expressamente em cláusula contratual específica, destacando-se das demais por sua apresentação gráfica.

§ 8º Responde o fiduciante pelo pagamento dos impostos, taxas, contribuições condominiais e quaisquer outros encargos que recaiam ou venham a recair sobre o imóvel, cuja posse tenha sido transferida para o fiduciário, nos termos deste artigo, até a data em que o fiduciário vier a ser imitado na posse.” (NR)

“**Art. 37-A.** O fiduciante pagará ao fiduciário, ou a quem vier a sucedê-lo, a título de taxa de ocupação do imóvel, por mês ou fração, valor correspondente a um por cento do valor a que se refere o inciso VI do art. 24, computado e exigível desde a data da alienação em leilão até a data em que o fiduciário, ou seus sucessores, vier a ser imitado na posse do imóvel.” (NR)

“**Art. 37-B.** Será considerada ineficaz, e sem qualquer efeito perante o fiduciário ou seus sucessores, a contratação ou a prorrogação de locação de imóvel alienado fiduciariamente por prazo superior a um ano sem concordância por escrito do fiduciário.” (NR)

“**Art. 38.** Os contratos de compra e venda com financiamento e alienação fiduciária, de mútuo com alienação fiduciária, de arrendamento mercantil, de cessão de crédito com garantia real poderão ser celebrados por instrumento particular, a eles se atribuindo o caráter de escritura pública, para todos os fins de direito.” (NR)

## Alterações no Código Civil

**Art. 58.** A Lei nº 10.406, de 2002 - Código Civil passa a vigorar com as seguintes alterações:

“**Art. 819-A.** (VETADO)”

“**Art.1.331.** .....

.....  
§ 3º A cada unidade imobiliária caberá, como parte inseparável, uma fração ideal no solo e nas outras partes comuns, que será identificada em forma decimal ou ordinária no instrumento de instituição do condomínio. (NR)

“**Art.1.336.** .....

.....  
I - contribuir para as despesas do condomínio na proporção das suas frações ideais, salvo disposição em contrário na convenção;

§1º(VETADO)” (NR)

“**Art. 1.351.** Depende da aprovação de 2/3 (dois terços) dos votos dos condôminos a alteração da convenção; a mudança da destinação do edifício, ou da unidade imobiliária, depende da aprovação pela unanimidade dos condôminos.” (NR)

“**Art. 1.368-A.** As demais espécies de propriedade fiduciária ou de titularidade fiduciária submetem-se à disciplina específica das respectivas leis especiais, somente se aplicando as disposições deste Código naquilo que não for incompatível com a legislação especial.” (NR)

“**Art. 1.485.** Mediante simples averbação, requerida por ambas as partes, poderá prorrogar-se a hipoteca, até 30 (trinta) anos da data do contrato. Desde que perfaça esse prazo, só poderá subsistir o contrato de hipoteca reconstituindo-se por novo título e novo registro; e, nesse caso, lhe será mantida a precedência, que então lhe competir.” (NR)

## Alterações na Lei de Registos Públicos

**Art. 59.** A Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, passa a vigorar com as seguintes alterações:

“**Art.167.** .....

.....  
II - .....

.....  
21) da cessão de crédito imobiliário.” (NR)

“**Art. 212.** Se o registro ou a averbação for omissa, imprecisa ou não exprimir a verdade, a retificação será feita pelo Oficial do Registro de Imóveis competente, a requerimento do interessado, por meio do procedimento administrativo previsto no art. 213, facultado ao interessado requerer a retificação por meio de procedimento judicial.

Parágrafo único. A opção pelo procedimento administrativo previsto no art. 213 não exclui a prestação jurisdicional, a requerimento da parte prejudicada.

**Art. 213.** O oficial retificará o registro ou a averbação:

I - de ofício ou a requerimento do interessado nos casos de:

a) omissão ou erro cometido na transposição de qualquer elemento do título;

b) indicação ou atualização de confrontação;

c) alteração de denominação de logradouro público, comprovada por documento oficial;

d) retificação que vise a indicação de rumos, ângulos de deflexão ou inserção de coordenadas georeferenciadas, em que não haja alteração das medidas perimetrais;

e) alteração ou inserção que resulte de mero cálculo matemático feito a partir das medidas perimetrais constantes do registro;

f) reprodução de descrição de linha divisória de imóvel

confrontante que já tenha sido objeto de retificação;

g) inserção ou modificação dos dados de qualificação pessoal das partes, comprovada por documentos oficiais, ou mediante despacho judicial quando houver necessidade de produção de outras provas;

II - a requerimento do interessado, no caso de inserção ou alteração de medida perimetral de que resulte, ou não, alteração de área, instruído com planta e memorial descritivo assinado por profissional legalmente habilitado, com prova de anotação de responsabilidade técnica no competente Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura - CREA, bem assim pelos confrontantes.

§ 1º Uma vez atendidos os requisitos de que trata o **caput** do art. 225, o oficial averbará a retificação.

§ 2º Se a planta não contiver a assinatura de algum confrontante, este será notificado pelo Oficial de Registro de Imóveis competente, a requerimento do interessado, para se manifestar em quinze dias, promovendo-se a notificação pessoalmente ou pelo correio, com aviso de recebimento, ou, ainda, por solicitação do Oficial de Registro de Imóveis, pelo Oficial de Registro de Títulos e Documentos da comarca da situação do imóvel ou do domicílio de quem deva recebê-la.

§ 3º A notificação será dirigida ao endereço do confrontante constante do Registro de Imóveis, podendo ser dirigida ao próprio imóvel contíguo ou àquele fornecido pelo requerente; não sendo encontrado o confrontante ou estando em lugar incerto e não sabido, tal fato será certificado pelo oficial encarregado da diligência, promovendo-se a notificação do confrontante mediante edital, com o mesmo prazo fixado no § 2º, publicado por duas vezes em jornal local de grande circulação.

§ 4º Presumir-se-á a anuência do confrontante que deixar de apresentar impugnação no prazo da notificação.

§ 5º Findo o prazo sem impugnação, o oficial averbará a retificação requerida; se houver impugnação fundamentada por parte de algum confrontante, o oficial intimará o requerente e o profissional que houver assinado a planta e o memorial a fim de que, no prazo de cinco dias, se manifestem sobre a impugnação.

§ 6º Havendo impugnação e se as partes não tiverem formalizado transação amigável para solucioná-la, o oficial remeterá o processo ao juiz competente, que decidirá de plano ou após instrução sumária, salvo se a controvérsia versar sobre o direito de propriedade de alguma das partes, hipótese em que remeterá o interessado para as vias ordinárias.

§ 7º Pelo mesmo procedimento previsto neste artigo poderão ser apurados os remanescentes de áreas parcialmente alienadas, caso em que serão considerados como confrontantes tão-somente os confinantes das áreas remanescentes.

§ 8º As áreas públicas poderão ser demarcadas ou ter seus registros retificados pelo mesmo procedimento previsto neste artigo, desde que constem do registro ou sejam logradouros devidamente averbados.

§ 9º Independentemente de retificação, dois ou mais confrontantes poderão, por meio de escritura pública, alterar ou estabelecer as divisas entre si e, se houver transferência de área, com o recolhimento do devido imposto de transmissão e desde que preservadas, se rural o imóvel, a fração mínima de parcelamento e, quando urbano, a legislação urbanística.

§ 10. Entendem-se como confrontantes não só os

proprietários dos imóveis contíguos, mas, também, seus eventuais ocupantes; o condomínio geral, de que tratam os arts. 1.314 e seguintes do Código Civil, será representado por qualquer dos condôminos e o condomínio edilício, de que tratam os arts. 1.331 e seguintes do Código Civil, será representado, conforme o caso, pelo síndico ou pela Comissão de Representantes.

§ 11. Independe de retificação:

I - a regularização fundiária de interesse social realizada em Zonas Especiais de Interesse Social, nos termos da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, promovida por Município ou pelo Distrito Federal, quando os lotes já estiverem cadastrados individualmente ou com lançamento fiscal há mais de vinte anos;

II - a adequação da descrição de imóvel rural às exigências dos arts. 176, §§ 3º e 4º, e 225, § 3º, desta Lei.

§ 12. Poderá o oficial realizar diligências no imóvel para a constatação de sua situação em face dos confrontantes e localização na quadra.

§ 13. Não havendo dúvida quanto à identificação do imóvel, o título anterior à retificação poderá ser levado a registro desde que requerido pelo adquirente, promovendo-se o registro em conformidade com a nova descrição.

§ 14. Verificado a qualquer tempo não serem verdadeiros os fatos constantes do memorial descritivo, responderão os requerentes e o profissional que o elaborou pelos prejuízos causados, independentemente das sanções disciplinares e penais.

§ 15. Não são devidos custas ou emolumentos notariais ou de registro decorrentes de regularização fundiária de interesse social a cargo da administração pública.

Art. 214. ....

§ 1º A nulidade será decretada depois de ouvidos os atingidos.

§ 2º Da decisão tomada no caso do § 1º caberá apelação ou agravo conforme o caso.

§ 3º Se o juiz entender que a superveniência de novos registros poderá causar danos de difícil reparação poderá determinar de ofício, a qualquer momento, ainda que sem oitiva das partes, o bloqueio da matrícula do imóvel.

§ 4º Bloqueada a matrícula, o oficial não poderá mais nela praticar qualquer ato, salvo com autorização judicial, permitindo-se, todavia, aos interessados a prenotação de seus títulos, que ficarão com o prazo prorrogado até a solução do bloqueio.

§ 5º A nulidade não será decretada se atingir terceiro de boa-fé que já tiver preenchido as condições de usucapião do imóvel.” (NR)

### **Alteração na Lei do FGTS**

**Art. 60.** O caput do art. 9º da Lei nº 8.036, de 11 de maio de 1990, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 9º As aplicações com recursos do FGTS poderão ser realizadas diretamente pela Caixa Econômica Federal e pelos demais órgãos integrantes do Sistema Financeiro da Habitação - SFH, exclusivamente segundo critérios fixados pelo Conselho Curador do FGTS, em operações que preencham os seguintes requisitos:” (NR)

### **Alterações na Lei de Locações**

**Art. 61.** A Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, passa a vigorar com as seguintes alterações:

“**Art. 32.** .....

.....  
Parágrafo único. Nos contratos firmados a partir de 1º de outubro de 2001, o direito de preferência de que trata este artigo não alcançará também os casos de constituição da propriedade fiduciária e de perda da propriedade ou venda por quaisquer formas de realização de garantia, inclusive mediante leilão extrajudicial, devendo essa condição constar expressamente em cláusula contratual específica, destacando-se das demais por sua apresentação gráfica.” (NR)

“**Art. 39.** (VETADO)”

### **Alterações na Lei de Protesto de Títulos e Documentos de Dívida**

**Art. 62.** (VETADO)

### **Normas Complementares a esta Lei**

**Art. 63.** Nas operações envolvendo recursos do Sistema Financeiro da Habitação e do Sistema Financeiro Imobiliário, relacionadas com a moradia, é vedado cobrar do mutuário a elaboração de instrumento contratual particular, ainda que com força de escritura pública.

**Art. 64.** (VETADO)

**Art. 65.** O Conselho Monetário Nacional e a Secretaria da Receita Federal, no âmbito das suas respectivas atribuições, expedirão as instruções que se fizerem necessárias à execução das disposições desta Lei.

## **Vigência**

**Art. 66.** Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

## **Revogações**

**Art. 67.** Ficam revogadas as Medidas Provisórias nºs 2.160-25, de 23 de agosto de 2001, 2.221, de 4 de setembro de 2001, e 2.223, de 4 de setembro de 2001, e os arts. 66 e 66-A da Lei nº 4.728, de 14 de julho de 1965.

Brasília, 2 de agosto de 2004; 183º da Independência e 116º da República.

LUIZ INÁCIO LULA DA SILVA

Márcio Thomaz Bastos

Antonio Palocci Filho

Marina Silva

Olívio de Oliveira Dutra

José Dirceu de Oliveira e Silva

*Álvaro Augusto Ribeiro Costa*

Este texto não substitui o publicado no D.O.U. de 3.8.2004

# CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO DA CÂMARA BRASILEIRA DA INDÚSTRIA DA CONSTRUÇÃO – GESTÃO 2003/2005

---

## **Presidente**

Paulo Safady Simão

## **Vice-Presidente-Administrativo**

Adalberto Cleber Valadão

## **Vice-Presidente-Financeiro**

Elson Ribeiro e Póvoa

Coordenador da Área 6 - Gestão

## **Vice-Presidentes:**

Aluizio Guimarães Cupertino

Antônio Benévolo do Amaral Carrilho

Antonio Carlos Mendes Gomes

Arlindo Virgílio Machado Moura

Representante junto à CNI

Presidente da CPRT

Presidente da COP e Coordenador da  
Área 1 - Produção de Infra-Estrutura e  
Edificações

Artur Quaresma Filho

Coordenador da Área 3 – Desenvolvimento  
Sustentável e Meio Ambiente

Carlos Roberto Carvalho Fujita

Celso Muniz de Araújo Filho

Cezar Augusto Villar de Mello

Representante junto à FIIC e Presidente  
da CRI

Eduardo Kuperman

Presidente da CEE

Elias Corrêa de Camargo

Presidente da CET

Francis Bogossian

Gilberto Piva

Jefferson Rodrigues Brasil

João Claudio Robusti

José Alberto Pereira Ribeiro

Representante na Região Norte

Presidente da CMADU

Representante junto à FIIC e Coordenador da Área 7 - Exportação e Novos Mercados

José Aníbal Mesquita Barbalho

José Carlos Martins

José Eduardo Kossatz de Berrêdo

José Rodrigues Peixoto Neto

Representante na Região Nordeste

Representante na Região Centro-Oeste

José William Montenegro Leal

Lair Alberto Soares Krahenbuhl

Presidente da CII e Coordenador da Área 2 - Produção Imobiliária

Livio Amato

Luiz Antonio Cossio

Luiz Augusto Amoedo Amoedo

Luiz Augusto de Barros

Luiz Fernando Santos Reis

Márcio Edvandro Rocha Machado

Márcio Fortes

Marco Antônio de Araújo Fireman

Marcos Galindo Pereira Lopes

Marcos Roberto de Oliveira Cavalcanti

Representante junto à FIIC

Representante na Região Sul

Representante junto à CNI

Presidente da CPC

Presidente da COSEG

Maria Helena Mauad  
Maria Luisa Guimarães  
Mário Andrade Valois  
Pauderley Tomaz Avelino

Paulo Henrique Laporte  
Paulo Sérgio Arias  
Pedro Alberto Tedesco Silber  
Ricardo Lins Portella Nunes  
Roberto Kauffmann

Romeu Chap Chap  
Sarkis Nabi Curi  
Sergio Porto  
Wilson Martins Starling Filho  
Zalmir Chwartzmann

#### **Conselho-Consultivo:**

Anníbal Carlos Gouveia de Freitas  
Basílio Chedid Jafet  
José Luiz Schuchovski  
Luis Roberto Andrade Ponte  
Manoel Augusto Leone  
Márcio Rocha Martins  
Marcos Vilella de Sant'Anna  
Maurício Roscoe  
Oswaldo José Stecca  
Ricardo Yazbek

#### **Conselho-Fiscal:**

Titular  
Bárbara Paludo  
José Orlando Soares Leite Filho  
Tomzé Castelo Branco

#### Suplentes

André Vanoni de Godoy  
Januário Pinheiro Ramos  
Paulo Roberto Perez de Almeida

Coordenadora do FASC  
Coordenadora do FA  
Representante junto à CNI  
Coordenador da Área 5 - Ações Junto aos  
Poderes Constituídos e de Comunicação  
Presidente da CQP

Representante junto à CNI  
Coordenador da Área 4 - Institucional e de  
Responsabilidade Social

Presidente da COMAT  
Representante na Região Sudeste  
Presidente da COSECON

# EXPEDIENTE

---

## **Coordenação Editorial**

AP Vídeo e Comunicação  
SRTVS Quadra 701 Conjunto D Bloco B sala 802  
Centro Empresarial Brasília  
Tel.: (61) 223 0043 e 223 0048  
apvideo@uol.com.br  
70340-907 Brasília – DF

## **Edição**

Álvaro Pereira  
Marilda Bezerra

## **Texto**

Câmara Brasileira da Indústria da Construção (CBIC)  
Maria Henriqueta Arantes Ferreira Alves

Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário  
e Poupança (ABECIP)  
Melhim Namem Chalhup  
José Pereira Gonçalves  
Carlos Eduardo Duarte Fleury

Sindicato das Empresas de Compra, Venda, Locação e  
Administração de Residenciais e Comerciais de São Paulo  
(SECOVI-SP)  
Celso Luiz Petrucci  
Claúdio Bernardes  
Pedro Augusto Machado Cortez  
Maria Tereza Soares Silveira

## **Revisão**

Mariana Pereira  
Fátima Loppi

## **Assessora de Comunicação CBIC**

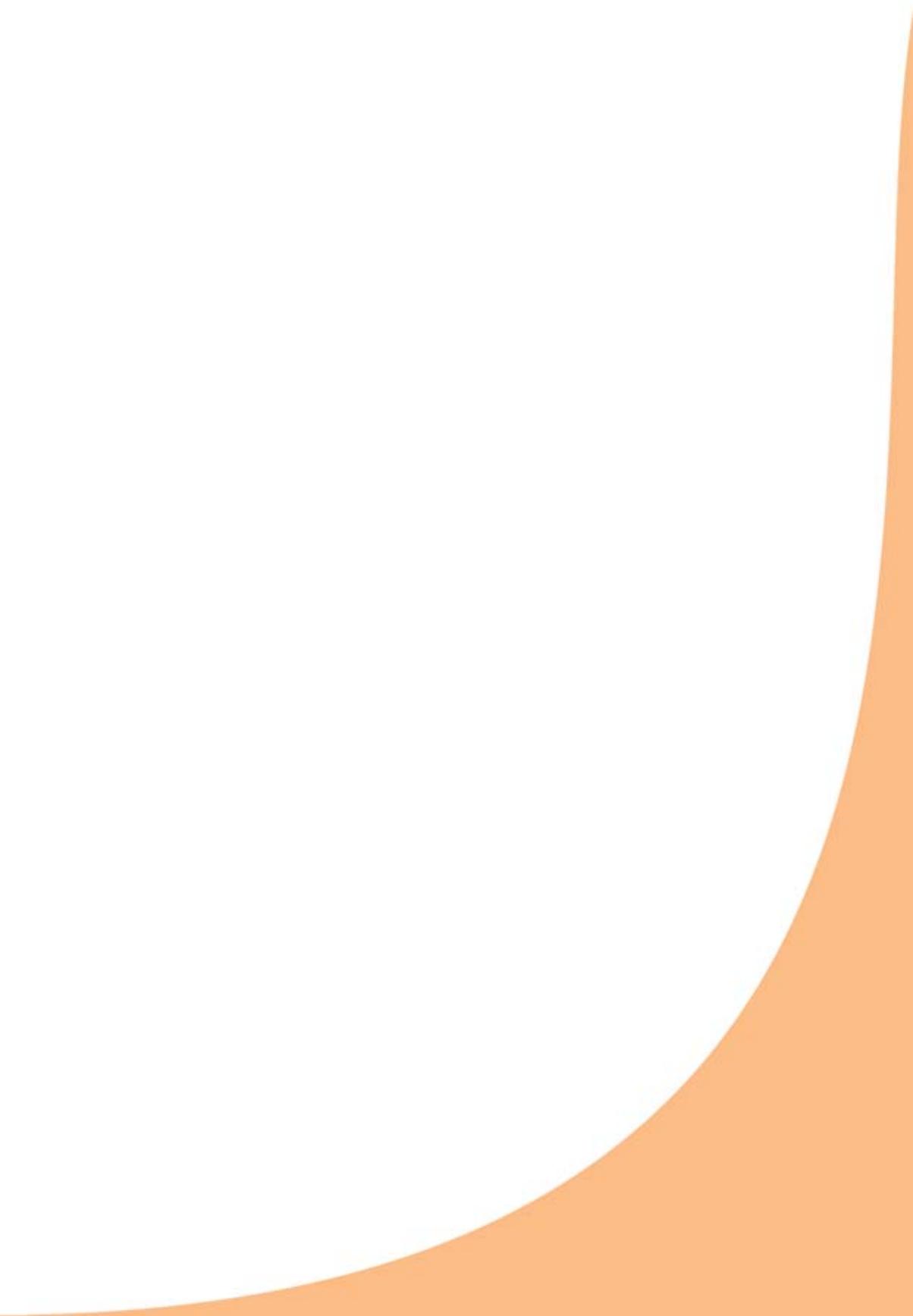
Sandra Bezerra

## **Projeto Gráfico e Diagramação**

Easy Comunicação Visual

## **Impressão**

Athalaia Gráfica e Editora





---

---

---

---

Nos últimos 20 anos, diferentemente do que acontece nos países mais desenvolvidos, o mercado imobiliário brasileiro tem apresentado desempenho muito abaixo de sua potencialidade. Os motivos são variados: o crescimento tímido da economia, a queda da renda média da população, os juros reais e a carga tributária elevados, além do crédito escasso e altamente seletivo.

A Lei nº 10.931/2004, que aqui é apresentada de forma didática a todos os interessados, representa um marco na história da economia brasileira. Ela veio para estabelecer um novo parâmetro de regulação entre os atores do mercado imobiliário, com destaque para o respeito ao consumidor, que passa a dispor de ampla segurança jurídica.



**CBIC**

*Câmara Brasileira da  
Indústria da Construção*