

## Condomínio e Incorporação

---

**LEI 4.591, de 16 de dezembro de 1964**

### **TÍTULO II - Das Incorporações**

CAPÍTULO I - Disposições Gerais

CAPÍTULO II - Das obrigações e direitos do incorporador.

CAPÍTULO III - Da construção de edificações em condomínio

Seção I - Da construção em geral

Seção II - Da construção por empreitada

Seção III - Da construção por administração

CAPÍTULO IV - Das infrações

### **Título II - Das Incorporações**

#### **Capítulo I - Disposições Gerais**

**Artigo 28** - As incorporações imobiliárias, em todo o território nacional, reger-se-ão pela presente lei.

Parágrafo Único - Para efeito desta lei, considera-se incorporação imobiliária a atividade exercida com intuito de promover e realizar a construção para alienação total ou parcial, de edificações ou conjunto de edificações compostas de unidades autônomas (VETADO).

**Artigo 29** - Considera-se incorporadora a pessoa física ou jurídica, comerciante ou não, que, embora não efetuando construção, compromisse ou efetive a venda de frações ideais do terreno objetivando a vinculação de tais frações a unidades autônomas,(VETADO) em edificações a serem construídas ou em construção sob regime condominial, ou que meramente aceita propostas para efetivação de tais transações, coordenando e levando a termo a incorporação e responsabilizando-se, conforme o caso, pela entrega, a certo prazo, preço e determinadas condições, das obras concluídas.

Parágrafo Único - Presume-se a vinculação entre a alienação das frações do terreno e o negócio de construção, se, ao ser contratada a venda, ou promessa de venda ou de cessão das frações de terreno, já houver sido aprovado e estiver em vigor, ou pender de aprovação de autoridade administrativa, o respectivo projeto de construção, respondendo o alienante como incorporador.

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

**Artigo 31** - A iniciativa e a responsabilidade das incorporações imobiliárias caberão ao

incorporador, que somente poderá ser:

**a)** o proprietário do terreno, o promitente comprador, o cessionário deste ou promitente cessionário com título que satisfaça os requisitos da alínea "a" do art. 32;

**b)** o construtor ( decretos n. 23.569, de 11.12.33, e 3.995, de 31 de dezembro de 1941, e decreto-lei n. 8.620, de 10 de janeiro de 1946), ou corretor de imóveis ( lei n. 4.116, de 27.08.62).

**§ Primeiro** - No caso da "alínea" b o incorporador será investido, pelo proprietário de terreno, o promitente comprador e cessionário deste ou promitente cessionário, de mandato outorgado por instrumento público, onde se faça menção expressa desta lei se transcreva o disposto no § 4º do art. 35, para concluir todos os negócios pendentes à alienação das frações ideais do terreno, mas se obrigará pessoalmente pelos atos que praticar na qualidade de incorporador.

**§ Segundo** - Nenhuma incorporação poderá ser proposta á venda sem a indicação expressa do incorporador, devendo também seu nome permanecer indicado ostensivamente no local da construção.

**§ Terceiro** - Toda e qualquer incorporação, independentemente da forma que seja construída, terá um ou mais incorporadores solidariamente responsáveis, ainda que em face subordinada a período de carência, referido no art. 34.

## **Capítulo II - Das Obrigações e Direitos do Incorporador**

**Artigo 32** - O incorporador somente poderá negociar sobre unidades autônomas após ter arquivado, no cartório competente de registro de imóveis, os seguintes documentos:

**a)** título de propriedade de terreno, ou de promessa , irrevogável e irretroatável, de compra e venda ou de cessão de direitos ou de permuta, do qual conste cláusula de emissão na posse do imóvel, não haja estipulações impeditivas de sua alienação em frações ideais e inclua consentimento para demolição e construção, devidamente registrado.

**b)** certidões negativas de impostos federais, estaduais e municipais, de protestos de títulos, de ações cíveis e criminais e de ônus reais relativamente ao imóvel, aos alienantes do terreno e ao incorporador.

**c)** histórico dos títulos de propriedade dos imóveis, abrangendo os últimos 20 anos, acompanhado de certidão dos respectivos registros.

**d)** projeto de construção devidamente aprovado pelas autoridades competentes;

**e)** cálculo das áreas das edificações discriminando, além da global, a das partes comuns, e indicando, para cada tipo de unidades, a respectiva metragem de área construída;

**f)** certidão negativa de débito para com a Previdência Social, quando o titular de direitos

sobre o terreno for responsável pela arrecadação das respectivas contribuições;

**g)** memorial descritivo das especificações da obra projetada, segundo modelo a que se refere o inciso IV, do art. 53, desta lei;

**h)** avaliação do custo global da obra atualizada à data do arquivamento, calculada de acordo com a norma do inciso III, do art.53, com base nos custos unitários referidos no art. 54, discriminando-se, também, o custo de construção de cada unidade, devidamente autenticada pelo profissional responsável pela obra;

**i)** discriminação das frações ideais de terreno, com as unidades autônomas que a elas corresponderão;

**j)** minuta da futura convenção de condomínio que regerá a edificação ou o conjunto de edificações;

**l)** declaração em que se defina a parcela do preço de que trata o inciso II, do art. 39;

**m)** certidão do instrumento público de mandato, referido no § 1º do art.31;

**n)** declaração expressa em que se fixe, se houver, o prazo de carência (art.34);

**o)** atestado de idoneidade financeira, fornecido por estabelecimento de crédito que opere no país há mais de cinco anos;

**p)** declaração, acompanhada de plantas elucidativas, sobre o número de veículos que a garagem comporta e os locais destinados à guarda dos mesmos;

**§ Primeiro** - A documentação referida neste artigo, após o exame do oficial de registro de imóveis, será arquivada em cartório, fazendo-se o competente registro.

**§ Segundo** - Os contratos de compra e venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de unidades autônomas, serão também averbáveis à margem do registro de que trata este artigo.

**§ Terceiro** - O número do registro referido no § 1º, bem como a indicação do cartório competente, constará, obrigatoriamente, dos anúncios, impressos, publicações, propostas, contratos, preliminares ou definitivos, referentes à incorporação, salvo dos anúncios classificados.

**§ Quarto** - O registro de imóveis dará certidão ou fornecerá, a quem solicitar, cópia fotostática, heliográfica, termofax, microfilmagem ou outra equivalente, dos documentos especificados neste artigo, ou autenticará cópia apresentada pela parte interessada.

**§ Quinto** - A existência de ônus fiscais ou reais, salvo os impeditivos de alienação, não impedem o registro, que será feito com as devidas ressalvas, mencionando-se, em todos os documentos, extraídos do registro, a existência e a extensão dos ônus.

**§ Sexto** - Os oficiais de registro de imóveis terão 15 dias para apresentar, por escrito, todas as exigências que julgarem necessárias ao arquivamento, e, satisfeitas as referidas

exigências, terão o prazo de 15 dias para fornecer certidão, relacionando a documentação apresentada, e devolver, autenticadas, as segundas vias da mencionada documentação, com exceção dos documentos públicos. Em casos de divergência, o oficial levantará a dúvida segundo as normas processuais aplicáveis.

**§ Setimo** - O oficial do registro de imóveis responde, civil e criminalmente, se efetuar o arquivamento de documentação contraveniente à lei ou der certidão ( vetado) sem o arquivamento de todos os documentos exigidos.

**§ Oitavo** - O oficial do registro de imóveis que não observar os prazos previstos no § 6º ficará sujeito a penalidade imposta pela autoridade judiciária competente em montante igual ao dos emolumentos devidos pelo registro de que trata este artigo aplicável por quinzena ou fração de quinzena de superação de cada um daqueles prazos.

**§ Nono** - O oficial do registro de imóveis não responde pela exatidão dos documentos que lhe forem apresentados para arquivamento em obediência ao disposto nas alíneas "e", "g", "h", "l" e "p" deste artigo, desde que assinados pelo profissional responsável pela obra.

**§ Décimo** - As plantas do projeto aprovado ( alínea "d" deste artigo) poderão ser apresentadas em cópia autenticada pelo profissional responsável pela obra, acompanhada de cópia de licença de construção.

**§ Décimo-Primeiro** - Até 30 de junho de 1966, se, dentro de 15 ( quinze) dias da entrega ao cartório do registro de imóveis da documentação completa prevista neste artigo, feita por carta enviada pelo ofício de títulos e documentos, não tiver o cartório de imóveis entregue a certidão de arquivamento e registro, nem formulado, por escrito, as exigências previstas no § 6º, considerar-se-á de pleno direito completado o registro provisório.

**§ Décimo-Segundo** - O registro provisório previsto no parágrafo anterior autoriza o incorporador a negociar as unidades da incorporação, indicando na sua publicação o número do registro de títulos e documentos referentes a remessa dos documentos ao cartório de imóveis, sem prejuízo, todavia, da sua responsabilidade perante o adquirente da unidade e da obrigação de satisfazer as exigências posteriormente formuladas pelo cartório, bem como de completar o registro definitivo.

**Artigo 33** - O registro da incorporação será válido pelo prazo de 120 dias, findo o qual, se ela ainda não se houver concretizado, o incorporador só poderá negociar unidades depois de atualizar a documentação a que se refere o artigo anterior, revalidado o registro por igual prazo.

**Artigo 34** - O incorporador poderá fixar, para efetivação da incorporação, prazo de carência dentro do qual lhe é lícito desistir do empreendimento.

**§ Primeiro** - A fixação do prazo de carência será feita pela declaração a que se refere a alínea "n", do Art. 32, onde se fixem as condições que autorizarão o incorporador a desistir do empreendimento.

**§ Segundo** - Em caso algum poderá o prazo de carência ultrapassar o termo final do prazo

de validade do registro ou, se for o caso, de sua revalidação.

**§ Terceiro** - Os documentos preliminares de ajuste, se houver, mencionarão, obrigatoriamente, o prazo de carência, inclusive para efeitos do Art. 45.

**§ Quarto** - A desistência da incorporação será denunciada, por escrito, ao registro de imóveis e comunicado por escrito a cada um dos adquirentes ou candidatos à aquisição, sob pena de responsabilidade civil e criminal do incorporador.

**§ Quinta** - Será averbada no registro da incorporação a desistência de que trata o parágrafo anterior, arquivando-se em cartório o respectivo documento.

**§ Sexta** - O prazo de carência é improrrogável.

**Artigo 35** - O incorporador terá o prazo máximo de 45 dias a contar do termo final do prazo de carência se houver, para promover a celebração do competente contrato relativo à fração ideal de terreno, e, bem assim, do contrato de construção e da convenção do condomínio, de acordo com discriminação constante da alínea "i", do art.32.

§ Primeiro - No caso de não haver prazo de carência o prazo acima se contará da data de qualquer documento de ajuste preliminar.

**§ Segundo** - Quando houver prazo de carência, a obrigação somente deixará de existir se o incorporador tiver denunciado, dentro do mesmo prazo e nas condições previamente estabelecidas por escrito, ao registro de imóveis a não concretização do empreendimento.

**§ Terceiro** - Se, dentro do prazo de carência, o incorporador não denunciar a incorporação, embora não se tenham reunido as condições a que se refere o § 1º, o outorgante do mandato de que trata o § 1º, do art. 31, poderá fazê-lo nos cinco dias subsequentes ao prazo de carência, e nesse caso ficará solidariamente responsável com o incorporador pela devolução das quantias que os adquirentes ou candidatos à aquisição houverem entregue ao incorporador, resguardado o direito de regresso sobre eles, dispensando-se, então, do cumprimento da obrigação fixada no "caput" deste artigo.

**§ Quarto** - Descomprida pelo incorporador e pelo mandante de que trata o § 1º do art. 31 a obrigação da outorga dos contratos referidos no "caput" deste artigo nos prazos ora fixados, a carta-proposta ou o documento de ajuste preliminar poderão ser averbados no registro de imóveis, averbação que conferirá direito real oponível a terceiros, com o consequente direito à obtenção compulsória do contrato correspondente.

**§ Quinto** - Na hipótese do parágrafo anterior, o incorporador incorrerá também na multa de 50% sobre a quantia que efetivamente tiver recebido, cobrável por via executiva, em favor do adquirente ou candidato à aquisição.

**§ Sexto** - Ressalvado o disposto no art. 43, do contrato de construção deverá constar expressamente a menção dos responsáveis pelo pagamento das construções de cada uma das unidades. O incorporador responde, em igualdade de condições, com os demais

contratantes, pelo pagamento da construção das unidades que não tenham tido a responsabilidade pela sua construção assumida por terceiros e até que o tenham.

**Artigo 36** - No caso de denúncia de incorporação nos termos do art. 34, se o incorporador, até 30 dias a contar da denúncia, não restituir aos adquirentes as importâncias pagas, estes poderão cobrá-la por via executiva, reajustado o seu valor a contar da data do recebimento, em função do índice geral de preços mensalmente publicado pelo Conselho Nacional de Economia, que reflita as variações no poder aquisitivo da moeda nacional, e acrescido de juros de 6% ao ano, sobre o total corrigido.

**Artigo 37** - Se o imóvel estiver gravado de ônus real ou fiscal ou se contra os alienantes houver qualquer ação que possa compromete-lo, o fato será obrigatoriamente mencionado em todos os documentos de ajuste, com a indicação de sua natureza e das condições de liberação.

**Artigo 38** - Também constará, obrigatoriamente, dos documentos de ajuste, se for o caso, o fato de encontrar-se ocupado o imóvel, esclarecendo-se a que título se deve esta ocupação e quais as condições de desocupação.

**Artigo 39** - Nas importantes em que a aquisição do terreno se der com pagamento total ou parcial em unidades a serem construídas, deverão ser discriminadas em todos os documentos de ajuste:

a parcela que, se houver, será paga em dinheiro;

a quota-parte da área das unidades a serem entregues em pagamento do terreno que corresponderá a cada uma das unidades, a qual devesse ser expressa em metros quadrados.

**Parágrafo Único** - Deverá constar, também, de todos os documentos de ajuste, se o alienante do terreno ficou ou não sujeito a qualquer prestação ou encargos.

**Artigo 40** - No caso de rescisão de contrato de alienação do terreno ou de fração ideal, ficarão rescindidas as cessões ou promessas de cessões de direito correspondentes à aquisição do terreno.

§ Primeiro - Nesta hipótese, consolidar-se-á no alienante em cujo favor se opera a resolução, o direito sobre a construção porventura existente.

§ Segundo - No caso do parágrafo anterior, cada um dos ex-titulares de direito à aquisição de unidades autônomas haverá do mencionado alienante o valor da parcela de construção que haja adicionado à unidade salvo se a rescisão houver sido causada pelo ex-titular.

§ Terceiro - Na hipótese dos parágrafos anteriores, sob pena de nulidade, não poderá o alienante em cujo favor se operou a resolução voltar a negociar seus direitos sobre a unidade autônoma, sem a previa indenização aos titulares, de que trata o § 2º.

§ Quarto - No caso do parágrafo anterior, se os ex-titulares tiverem de recorrer à cobrança judicial do que lhes for devido, somente poderão garantir o seu pagamento a unidade e respectiva fração de terreno objeto do presente artigo.

**Artigo 41** - Quando as unidades imobiliárias forem contratadas pelo incorporador por preço global compreendendo cota de terreno e construção, inclusive com parte do

pagamento após a entrega da unidade, discriminar-se-ão, no contrato, o preço da cota de terreno e o construção.

§ Primeiro - Poder-se-á estipular que, na hipótese de o adquirente atrasar o pagamento de parcela relativa a construção, os efeitos da mora recairão não apenas sobre a aquisição da parte construída, mas, também, sobre a fração ideal de terreno, ainda que esta tenha sido totalmente paga.

**§ Segundo** - Poder-se-á também estipular que, na hipótese de o adquirente atrasar o pagamento da parcela relativa à fração ideal de terreno, os efeitos da mora recairão não apenas sobre a aquisição da fração ideal, mas, também, sobre a parte construída, ainda que totalmente paga.

**Artigo 42** - No caso de rescisão do contrato relativo à fração ideal de terreno e partes comuns, a pessoa em cujo favor se tenha operado a resolução sub-rogar-se-á nos direitos e obrigações contratualmente atribuídos ao inadimplente, com relação à construção.

**Artigo 43** - Quando o incorporador contratar a entrega da unidade a prazo e preços certos, determinados ou determináveis, mesmo quando pessoa física, ser-lhe-ão impostas as seguintes normas:

informar obrigatoriamente aos adquirentes, por escrito, no mínimo de seis em seis meses, o estado da obra;

responder civilmente pela execução da incorporação, devendo indenizar os adquirentes ou compromissários dos prejuízos que a estes advierem do fato de não se concluir a edificação ou de se retardar injustificadamente a conclusão das obras, cabendo-lhe ação regressiva contra o construtor, se for o caso e se este couber a culpa;

em caso de falência do incorporador, pessoa física ou jurídica, e não é possível à maioria prosseguir na construção das edificações, os subscritores ou candidatos à aquisição de unidades serão credores privilegiados pelas quantias que houverem pago ao incorporador, respondendo subsidiariamente os bens pessoais deste;

é vedado ao incorporador alterar o projeto especialmente no que se refere à unidade do adquirente e as partes comuns, modificar as especificações, ou desviar-se do plano da construção, salvo autorização unânime dos interessados ou exigência legal;

não poderá modificar as condições de pagamento nem reajustar o preço das unidades, ainda no caso de elevação dos preços dos materiais e da mão-de-obra, salvo se tiver sido expressamente ajustada a faculdade de reajustamento, procedendo-se, então, nas condições estipuladas;

se o incorporador, sem justa causa devidamente comprovada, paralisar as obras por mais de 30 dias, ou retarda-lhes excessivamente o andamento, poderá o juiz notificá-lo para que no prazo mínimo de 30 dias as reinicie ou torne a dar-lhes o andamento normal..

Desatendida a notificação, poderá o incorporador ser destituído pela maioria absoluta dos votos dos adquirentes sem prejuízo da responsabilidade civil ou penal que couber, sujeito à cobrança executiva das importâncias comprovadamente devidas, facultando-se aos interessados prosseguir na obra (VETADO).

**Artigo 44** - Após a concessão do "habite-se" pela autoridade administrativa, o incorporador deverá requerer (VETADO) a averbação da construção das edificações, para efeito de individualização e discriminação das unidades, respondendo perante os adquirentes pelas perdas e danos que resultem da demora no cumprimento dessa

obrigação.

**§ Primeiro** - Se o incorporado não requerer a averbação ( VETADO) o construtor requerê-la-á (VETADO) sob pena de ficar solidariamente responsável com o incorporado perante os adquirentes.

**§ Segundo** - Na omissão do incorporador e do construtor, a averbação poderá ser requerida por qualquer dos adquirentes de unidade.

**Artigo 45** - É lícito ao incorporador recolher o imposto do selo devido, mediante apresentação dos contratos preliminares, até 10 dias a contar do vencimento do prazo de carência a que se refere o art. 34, extinta a obrigação se, dentro deste prazo, for denunciada a incorporação.

**Artigo 46** - Quando o pagamento do imposto sobre lucro imobiliário e respectivos acréscimos e adicionais for de responsabilidade do vendedor do terreno, será lícito ao adquirente reter o pagamento das últimas prestações anteriores à data-limite em que é lícito pagar, sem reajuste, o referido imposto e os adicionais, caso o vendedor não apresente a quitação até 10 dias antes do vencimento das prestações cujo pagamento torne inferior ao débito fiscal a parte do preço a ser ainda paga até a referida data-limite.  
**Parágrafo Único** - No caso de retenção pelo adquirente, esse ficará responsável, para todos os efeitos, perante o Fisco, pelo recolhimento do tributo, adicionais e acréscimos, inclusive pelos reajustamentos que vier a sofrer o débito fiscal (VETADO).

**Artigo 47** - Quando se fixar no contrato que a obrigação do pagamento do imposto sobre lucro imobiliário, acréscimos e adicionais devidos pelo alienante é transferida ao adquirente, dever-se-á explicitar o montante que tal obrigação atingiria, se sua satisfação se desse na data da escritura.

**§ Primeiro** - Neste caso, o adquirente será tido, para todos os efeitos, como responsável perante o Fisco.

**§ Segundo** - Havendo parcela restituível, a restituição será feita ao adquirente e, se for o caso, em nome deste serão emitidas as obrigações do Tesouro nacional a que se refere o art. 4º da Lei nº 4.357, de 16.07.64.

**§ Terceiro** - Para efeitos fiscais, não importará em aumento de preço de aquisição a circunstancia de obrigar-se o adquirente ao pagamento do imposto sobre lucro imobiliário, seus acréscimos e adicionais.

### **Capítulo III - Da Construção de Edificações em Condomínio**

#### **Seção I - Da construção em geral**

**Artigo 48** - A construção de imóveis, objeto de incorporação, nos moldes previstos nesta lei, poderá ser contratada sob o regime da empreitada ou de administração, conforme adiante definidos, e poderá estar incluída no contrato com o incorporador (VETADO) ou ser contratada diretamente entre os adquirentes e o construtor.

**§ Primeiro** - O projeto e o memorial descritivo das edificações farão parte integrante e complementar do contrato.

**§ Segundo** - Do contrato deverá constar o prazo da entrega das obras e as condições e formas de sua eventual prorrogação.

**Artigo 49** - Os contratantes da construção, inclusive no caso do Art. 43, para tratar de seus interesses, com relação a ela, poderão reunir-se em assembléia cujas deliberações, desde que aprovadas por maioria simples dos votos presentes, serão validas e obrigatórias para todos eles, salvo no que afetar ao direito de propriedade previsto na legislação.

**§ Primeiro** - As assembléias serão convocadas, pelo menos, por 1/3 (um terço) dos votos dos contratantes, pelo incorporador ou pelo construtor, com menção expressa do assunto a tratar, sendo admitido comparecimento de procurador bastante.

**§ Segundo** - A convocação da assembléia será feita por carta registrada ou protocolo, com antecedência mínima de 5 dias para a primeira convocação, e mais 3 dias para a segunda, podendo ambas as convocações ser feita no mesmo aviso.

**§ Terceiro** - A assembléia instalar-se-á, no mínimo, com metade dos contratantes, em primeira convocação, e com qualquer número, em segunda, sendo, porém, obrigatória a presença, em qualquer caso, do incorporador ou do construtor, quando convocantes, e, pelo menos, com metade dos contratantes que a tenham convocado, se for o caso.

**§ Quarto** - Na assembléia, os votos dos contratantes serão proporcionais às respectivas frações ideais de terreno.

**Artigo 50** - Será designada no contrato de construção, ou eleita em assembléia especial devidamente convocada antes do início da obra, uma Comissão de Representantes, composta de 3 membros, pelo menos, escolhidos entre os contratantes, para representá-los junto ao construtor ou no caso do Art. 43, em tudo que interessar ao bom andamento da obra.

**§ Primeiro** - Uma vez eleita a Comissão cuja constituição se comprovará com a ata da assembléia, devidamente inscrita no registro de títulos e documentos, esta ficará de pleno direito investida dos poderes necessários para exercer todas as atribuições e praticar todos os atos que esta lei e o contrato de construção lhe deferirem, sem necessidade de instrumento especial outorgado pelos contratantes ou, se for o caso, pelos que se subrogarem nos direitos e obrigações destes.

**§ Segundo** - A assembléia poderá revogar pela maioria absoluta dos votos dos contratantes, qualquer decisão da Comissão, ressalvados os direitos de terceiros quanto aos efeitos já produzidos.

**§ Terceiro** - Respeitados os limites constante desta lei, o contrato poderá discriminar as atribuições da Comissão e deverá dispor sobre os mandatos e seus membros, sua destituição e a forma de preenchimento das vagas eventuais, sendo licita a estipulação de que o mandato conferido a qualquer membro, no caso de sub-rogação de seu contrato a

terceiros, se tenha transferido, de pleno direito, ao sub-rogatório, salvo se este não o aceitar.

**§ Quarto** - Nas incorporações em que o número de contratantes de unidades for igual ou inferior a 3 a totalidade deles exercerá, em conjunto, as atribuições que esta lei confere à Comissão, alicando-se no que couber, o disposto nos parágrafos anteriores.

**Artigo 51** - Nos contratos de construção, seja qual for seu regime, deverá constar expressamente a quem caberão as despesas com ligações de serviços públicos, devidas ao Poder Público, bem como as despesas indispensáveis à instalação, funcionamento e regulamentação do condomínio.

Parágrafo Único - Quando o serviço público for explorado mediante concessão, os contratos de construção deverão também especificar a quem caberão as despesas com as ligações que incumbam às concessionárias, no caso de não estarem elas obrigadas a fazê-las ou, em o estando, se a isto se recusarem ou alegarem impossibilidade.

**Artigo 52** - Cada contratante da construção só será admitido na posse de sua unidade se estiver em dia com as obrigações assumidas, inclusive as relativas à construção, exercendo o construtor e o condomínio, até então, o direito de retenção sobre a respectiva unidade; no caso do Art. 43, este direito será exercido pelo incorporado.

**Artigo 53** - O Poder Executivo, através do Banco Nacional da Habitação, promoverá a celebração de contratos com a Associação Brasileira de Normas Técnicas (A.B.N.T.), no sentido de que tendo em vista o disposto na Lei nº 4.150 de novembro de 1962, prepare, no prazo máximo de 120 dias, normas que estabeleçam para cada tipo de prédio que padronizar:

critérios e normas para cálculo de custos unitários de construção, para uso dos sindicatos, na forma do art. 54;

critérios e normas para execução de orçamentos de custos de construção, para fins do disposto no art. 59;

critérios e normas para a avaliação de custo global de obra para fins da alínea "h", do Art. 32;

modelo de memorial descritivo dos acabamentos de edificação, para fins do disposto no Art. 32;

critério para entrosamento entre o cronograma das obras e o pagamento das prestações, que poderá ser introduzido nos contratos de incorporação, inclusive para o efeito de aplicação do disposto no § 2º do Art. 48.

**§ Primeiro** - O número de tipos padronizados deverá ser reduzido e na fixação se atenderá primordialmente:

**a)** o número de pavimentos e a existência de pavimentos especiais (subsolo, pilotis etc.);

**b)** o padrão da construção (baixo, normal, alto), tendo em conta as condições de acabamento, a qualidade dos materiais empregados, os equipamentos, o número de

elevadores e as inovações de conforto;

**c)** as áreas de construção.

**§ Segundo** - Para custear o serviço a ser feito pela ABNT, definido neste artigo, fica autorizado o Poder Executivo a abrir crédito especial no valor de CR\$ 10.000.000 (dez milhões de cruzeiros) em favor do Banco Nacional da Habitação, vinculado a este fim, podendo o Banco adiantar a importância à A.B.T.N., se necessário.

**§ Terceiro** - No contrato a ser celebrado com a ABNT, estipular-se-á a atualização periódica das normas previstas neste artigo, mediante remuneração razoável.

**Artigo 54** - Os sindicatos estaduais da indústria da construção civil ficam obrigados a divulgar mensalmente, até o dia 5 de cada mês, os custos unitários de construção a serem adotados nas respectivas regiões jurisdicionais, calculados com observância dos critérios e normas a que se refere o inciso I, do artigo anterior.

**§ Primeiro** - O sindicato estadual que deixar de cumprir a obrigação prevista neste artigo deixará de receber dos cofres públicos, enquanto perdurar a omissão, qualquer subvenção ou auxílio que pleiteie ou a que tenha direito.

**§ Segundo** - Na ocorrência de omissão de sindicato estadual, o construtor usará os índices fixados por outro sindicato estadual, em cuja região os custos de construção mais lhe pareçam aproximados dos da sua.

**§ Terceiro** - Os orçamentos ou estimativas baseados nos custos unitários a que se refere este artigo só poderão ser considerados atualizados, em certo mês, para os efeitos desta lei, se baseados em custos unitários relativos ao próprio mês ou a um dos dois meses anteriores.

## **Seção II - Da Construção por Empreitada**

**Artigo 55** - Nas incorporações em que a construção seja feita pelo regime de empreitada, esta poderá ser a preço fixo, ou a preço reajustáveis por índices previamente determinados.

**§ Primeiro** - Na empreitada a preço fixo o preço da construção será irrealizável, independentemente das variações que sofrer o custo efetivo das obras e quaisquer que sejam suas causas.

**§ Segundo** - Na empreitada a preço reajustável, o preço fixado no contrato será reajustado na forma expressamente previstas, em função da variação dos índices adotados, também previstos obrigatoriamente no contrato.

**§ Terceiro** - Nos contratos de construção por empreitada, a Comissão de Representantes fiscalizará o andamento da obra e a obediência ao projeto e às especificações, exercendo as demais obrigações inerentes à sua função representativa dos contratantes a

fiscalizadora da construção.

**§ Quarto** - Nos contratos de construção fixados sob regime de empreitada, reajustável, a Comissão de Representantes fiscalizará, também, o cálculo do reajustamento.

**§ Quinto** - No contrato deverá ser mencionado o montante do orçamento atualizado da obra, calculado de acordo com as normas do inciso III, do Art. 53, com base nos custos unitários referidos no art. 54, quando o preço estipulado for inferior ao mesmo.

**§ Sexto** - Na forma de expressa referencia, os contratos de empreitada entendem-se como preço fixo.

**Artigo 56** - Em toda a publicidade ou propaganda escrita, destinada a promover a venda da incorporação com construção pelo regime de empreitada reajustável, em que conste preço, serão discriminadas explicitamente o preço, serão da fração ideal do terreno e o preço da construção, com indicação expressa da reajustabilidade.

**§ Primeiro** - As mesmas indicações deverão constar em todos os papeis utilizados para a realização da incorporação, tais como cartas, propostas, documentos semelhantes.

**§ Segundo** - Esta exigência será dispensada nos anúncios "classificados" dos jornais.

**Artigo 57** - Ao construtor que contratar, por empreitada preço fixo, uma obra de incorporação, aplicar-se-á, no que couber, o disposto nos itens II, III, IV (VETADO) e VI, do art. 43.

### **Seção III - Da construção por Administração**

**Artigo 58** - Nas incorporações em que a construção for contratada pelo regime de administração, também chamado "a preço de custo" será de responsabilidade dos proprietários ou adquirentes o pagamento do custo integral de obra, observadas as seguintes disposições:

todas as faturas, duplicadas recibos e quaisquer documentos referentes às transações ou aquisições para construção, serão emitidos em nome do condomínio dos contratantes das construção;

todas as contribuições dos condôminos para qualquer fim relacionado com a construção serão depositadas com contas abertas em nome do condomínio dos contratantes em estabelecimentos bancários, as quais serão movimentadas pela forma que for fixada no contrato.

**Artigo 59** - No regime de construção por administração, será obrigatório constar do respectivo contrato o montante do orçamento do custo da obra, elaborado com estrita observância dos critérios e normas referidos no inciso II, do Art. 53, e a data em que se iniciará efetivamente a obra.

**§ Primeiro** - Nos contratos lavrados até o término das fundações, este montante não poderá ser inferior ao da estimativa atualizada, que se refere o § 3º, do Art. 54.

**§ Segundo** - Nos contratos celebrados após o término das fundações, este montante não

poderá ser inferior à última revisão efetivada na forma do artigo seguinte.

**§ Terceiro** - Às transferências e sub-rogações do contrato, em qualquer fase da obra, aplicar-se-á o disposto neste artigo.

**Artigo 60** - As revisões da estimativa de custo da obra serão efetuadas, pelo menos semestralmente, em comum entre a Comissão de Representantes e o construtor. O contrato poderá estipular que, em função das necessidades da obra sejam alteráveis os esquemas de contribuições quanto ao total, ao número, ao valor e a distribuição no tempo das prestações.

Parágrafo Único - Em caso de majoração de prestações, o novo esquema deverá ser comunicado aos contratantes, com antecedência mínima de 45 dias da data em que deverão ser efetuados os depósitos das primeiras prestações alteradas.

**Artigo 61** - A Comissão de Representantes terá poderes para, em nome de todos os representantes terá poderes para, em nome de todos os contratantes e na forma prevista no contrato:

**a)** examinar os balancetes organizados pelos construtores, dos recebimentos e despesas do condomínio dos contratantes, aprová-los ou impugná-los examinando a documentação respectiva;

**b)** fiscalizar concorrências relativas às compras dos materiais necessários à obra ou aos serviços a ela pertinentes;

**c)** contratar, em nome do condomínio, com qualquer condômino, modificações por ele solicitadas em sua respectiva unidade, a serem administradas pelo construtor, desde que não prejudiquem unidade de outro condômino e não estejam em desacordo com o parecer técnico do construtor;

**d)** fiscalizar à arrecadação das contribuições destinadas à construção;

**e)** exercer as demais obrigações inerentes a sua função representativa dos contratantes e fiscalizadora da construção e praticar todos os atos necessários ao funcionamento regular do condomínio.

**Artigo 62** - Em toda publicidade ou propaganda escrita destinada a promover a venda a incorporação com construção pelo regime de administração, em que conste preço, serão discriminados explicitamente o preço da fração ideal de terreno e o montante do orçamento atualizado do custo da construção, na forma dos Arts. 59 e 60, com a indicação do mês a que se refere o dito orçamento e do tipo padronizado a que se vincule o mesmo.

**§ Primeiro** - As mesmas indicações deverão constar em todos os papéis utilizados para a realização da incorporação, tais como cartas, propostas, escrituras, contratos e documentos semelhantes.

**§ Segundo** - Esta exigência será dispensada nos anúncios "classificados" dos jornais.

#### **Capítulo IV - Das Infrações**

**Artigo 63** - É lícito estipular no contrato, sem prejuízo de outras sanções, que a falta de pagamento, por parte do adquirente ou contratante, de 3 prestações do preço da construção, quer estabelecidas inicialmente, quer alteradas ou criadas posteriormente, quando for o caso, depois de prévia notificação com o prazo de 10 dias para purgação da mora, implique na rescisão do contrato, conforme nele fixar, ou que, na falta de pagamento, pelo débito respondem os direitos à respectiva fração ideal de terreno e à parte construída adicionada, na forma abaixo estabelecida, se outra forma não fixar o contrato.

**§ Primeiro** - Se o débito não for liquidado no prazo de 10 dias, após solicitação da Comissão de Representantes, esta ficará, desde logo, de pleno direito, autorizada a efetuar, no prazo que fixar, em publico leilão anunciado pela forma que o contrato previr, a venda, promessa de venda ou de cessão, ou a cessão da cota de terreno e correspondente parte construída e direitos, bemcomo a sub-rogação do contrato de construção.

**§ Segundo** - Se o maior lanço obtido for inferior ao desembolsado efetuado pelo inadimplente, para a cota do terreno e a construção, despesas acarretadas e as percentuais expressas no parágrafo seguinte, será realizada nova praça no prazo estipulado no contrato. Nesta segunda praça, será aceito o maior lanço apurado, ainda que inferior aquele total (VETADO).

**§ Terceiro** - No prazo de 24 horas após a realização do leilão final, o condomínio, por decisão unanime de assembléia geral, em condições de igualdade com terceiros, terá preferencia na aquisição dos bens, caso em que serão adjudicados ao condomínio.

**§ Quarto** - Do preço que for apurado no leilão, serão deduzidas as quantias em débito, todas as despesas ocorridas, inclusive honorários de advogado e anúncios e mais 5% a titulo de comissão e 10% e multa compensatória, que reverterão em beneficio do condomínio de todos os contratantes, com exceção do faltoso, ao qual será entregue o saldo, se houver.

**§ Quinto** - Para os fins das medidas estipuladas neste artigo, a Comissão de Representantes ficará investida de mandato irrevogável, isento do imposto de selo, na vigência do contrato geral de construção da obra, com poderes necessários para, em nome do condomínio inadimplente, efetuar as citadas transações, podendo para este fim fixar preços, ajustar condições, sub-rogar o arrematante nos direitos e obrigações decorrentes do contrato de construção; e da cota do terreno e construção; outorgar as competentes escrituras e contratos, receber preços, dar quitações; imitar o arrematante na posse do imóvel; transmitir domínio, direito e ação; responder pela evicção; receber citação, propor e variar de ações, e também dos poderes "ad judicium", a serem substabelecidos a advogado legalmente habilitado.

**§ Sexto** - A morte, falência ou concordata do condômino ou sua dissolução, se tratar-se de

sociedade, não revogará o mandato de que trata o parágrafo anterior, o qual poderá ser exercido pela Comissão de Representantes até a conclusão dos pagamentos devidos, ainda que a unidade pertença a menor de idade.

**§ Setimo** - Os eventuais débitos, fiscais ou para com a Previdência Social, não impedirão a alienação por leilão público. Neste caso, ao condômino somente será entregue o saldo, se houver, desde que prove estar quite com o Fisco e a Previdência Social, devendo a Comissão de Representantes, em caso contrário, consignar judicialmente a importância equivalente aos débitos existentes, dando ciência do fato à entidade credora.

**§ Oitavo** - Independentemente das disposições deste artigo e seus parágrafos, e como penalidade preliminares, poderá o contrato de construção estabelecer a incidência de multas e juros de mora em caso de atraso no depósito de contribuições, sem prejuízo do disposto no parágrafo seguinte.

**§ Nono** - O contrato poderá dispor que o valor das prestações pagas com atraso seja corrigido em função da variação do índice geral de preços mensalmente publicado pelo Conselho Nacional de Economia, que reflita as oscilações do poder aquisitivo da moeda nacional.

**§ Décimo** - O membro da Comissão de Representantes que incorrer na falta prevista neste artigo, estará sujeito à perda automática do mandato e deverá ser substituído segundo dispuser o contrato.

**Artigo 64** - Os órgãos de informação e publicidade que divulgarem publicidade sem os requisitos exigidos pelo § 3º do art. 32 e pelos Art. 56 e 62, desta lei, sujeitar-se-ão à multa em importância correspondente ao dobro do preço pago pelo anunciante, a qual reverterá em favor da respectiva Municipalidade.

**Artigo 65** - É crime contra a economia popular promover incorporação, fazendo, em proposta, contratos, prospectos ou comunicação ao público ou aos interessados, afirmação falsa sobre a constituição do condomínio, alienação das frações ideais do terreno ou sobre a construção das edificações.

Pena - Reclusão de um a quatro anos e multa de cinquenta vezes o maior salário mínimo legal vigente no país.

**§ Primeiro** - Incorrem na mesma pena: O incorporador, o corretor e o construtor, individuais, bem como os diretores ou gerentes de empresa coletiva, incorporadora, corretora ou construtora que, em proposta, contrato, publicidade, prospecto, relatório, parecer, balanço ou comunicação ao público ou aos condôminos, candidatos ou subscritores de unidades, fizerem afirmação falsa sobre a constituição do condomínio, alienação das frações ideais ou sobre a construção das edificações;  
O incorporador, o corretor e o construtor individuais, bem como os diretores ou gerentes de empresa coletiva, incorporadora, corretora ou construtora que usar, ainda que a título de empréstimo, em proveito próprio ou de terceiros, bens ou haveres destinados a incorporação contratada por administração, sem prévia autorização dos interessados.

**§ Segundo** - O julgamento destes crimes será de competência de juízo singular, aplicando-se os Arts. 5º, 6º e 7º da Lei nº 1.521 de 26 de dezembro de 1951.

**§ Terceiro** - Em qualquer fase do procedimento criminal objeto deste artigo, a prisão do indiciado dependerá, sempre de mandato do juízo referido no § 2º.

**Artigo 66** - São contravenções relativas à economia popular, puníveis na forma do artigo 10 da Lei nº 1.951, de 26 de dezembro de 1951:

negociar o incorporador frações ideais de terreno sem previamente satisfazer às exigências constantes desta lei;

omitir o incorporador, em qualquer documento de ajuste, as indicações a que se referem os arts 37 e 38, desta lei;

deixar o incorporador, sem justa causa, no prazo do art. 35 e ressalvada a hipótese de seus § 2º e 3º de promover à celebração do contrato relativo à fração ideal de terreno, do contrato de construção ou da convenção do condomínio;

(VETADO);

omitir o incorporador, no contrato, a indicação a que se refere o § 5º do art.55, desta lei;

paralisar o incorporador, a obra, por mais de 30 dias, ou retardar-lhe excessivamente o andamento sem justa causa.

Pena - multa de 5 a 20 vezes o maior salário mínimo legal vigente no país.

Parágrafo Único - No caso de contratos relativos a incorporação, de que não participe o incorporador, responderão solidariamente pelas faltas capituladas neste artigo o construtor, o corretor, o proprietário ou titular de direitos aquisitivos do terreno, desde que figurem no contrato, com direito regressivo sobre o incorporador, se as faltas cometidas lhe forem imputáveis.

**Artigo 67** - Os contratos poderão consignar exclusivamente as cláusulas, termos ou condições variáveis ou específicas.

§ Primeiro - As cláusulas comuns a todos os adquirentes não precisarão figurar expressamente nos respectivos contratos.

**§ Segundo** - Os contratos, no entanto consignarão obrigatoriamente que as partes contratantes adotam e se comprometem a cumprir as cláusulas, termos e condições contratuais a que se refere o parágrafo anterior, sempre transcritas, "verbo ad verbum", no respectivo cartório ou ofício, mencionando, inclusive o número do livro e das folhas do competente registro.

**§ Terceiro** - Aos adquirentes, ao receberem os respectivos instrumentos, será obrigatoriamente entregue cópia impressa ou mimeografada, autenticada, do contrato-padrão, contendo as cláusulas, termos e condições referidas no § 1º deste artigo.

**§ Quarto** - Os cartórios de registro de imóveis, para os devidos efeitos, receberão dos incorporadores, autenticamente, o instrumento a que se refere o parágrafo anterior.

**Artigo 68** - Os proprietários ou titulares de direito aquisitivo sobre as terras rurais ou de terrenos onde pretendam construir ou mandar construir habitações isoladas para aliená-las antes de concluí-las, mediante pagamento do preço a prazo deverão, previamente,

satisfazer às exigências constantes no art. 32, ficando sujeitos ao regime instituído nesta lei para os incorporadores, no que lhes for aplicável.

**Artigo 69** - O Poder executivo baixará, no prazo de 90 dias, regulamento sobre o registro de imóveis (VETADO).

**Artigo 70** - A presente lei entrará em vigor na data de sua publicação revogados o Decreto nº 5.481 de 25 de junho de 1928 e quaisquer disposições em contrário.