



SENADO FEDERAL

EDIÇÕES TÉCNICAS

**MANUAL DE DIREITO
PARA ENGENHEIROS
E ARQUITETOS**

2ª EDIÇÃO

PEDRO BRAGA

Senado Federal

Mesa Diretora

Biênio 2007/2008

Senador **Garibaldi Alves Filho**
PRESIDENTE

Senador **Tião Viana**
1º VICE-PRESIDENTE

Senador **Gerson Camata**
2º SECRETÁRIO

Senador **Alvaro Dias**
2º VICE-PRESIDENTE

Senador **César Borges**
3º SECRETÁRIO

Senador **Efraim Morais**
1º SECRETÁRIO

Senador **Magno Malta**
4º SECRETÁRIO

SUPLENTES DE SECRETÁRIO

Senador **Papaléo Paes**
Senador **Antonio Carlos Valadares**
Senador **João Vicente Claudino**
Senador **Flexa Ribeiro**

Agaciel da Silva Maia
DIRETOR-GERAL

Claudia Lyra Nascimento
SECRETÁRIA-GERAL DA MESA

MANUAL DE DIREITO PARA
ENGENHEIROS E ARQUITETOS



SENADO FEDERAL

MANUAL DE DIREITO PARA ENGENHEIROS E ARQUITETOS

PEDRO BRAGA

2ª Edição Revista e Atualizada

BRASÍLIA – 2008

Editor: Senado Federal
Impresso na Secretaria Especial de Editoração e Publicações
Produzido na Subsecretaria de Edições Técnicas
Diretor: *Raimundo Pontes Cunha Neto*
Praça dos Três Poderes, Via N-2, Unidade de Apoio III
CEP 70165-900 – Brasília – DF
Telefones: (61) 3311-3575, 3576 e 3579
Fax: (61) 3311-4258
E-mail: ssetec@senado.gov.br
Capa: Fred Rodovalho
Editoração Eletrônica: Newton Carlos de Sousa

Braga, Pedro.

Manual de direito para engenheiros e arquitetos /
Pedro Braga. – Brasília : Senado Federal,
Subsecretaria de Edições Técnicas, 2007.

311 p.

1. Direito civil, Brasil. 2. Legislação trabalhista,
Brasil. 3. Engenheiro, legislação Brasil. 4. Arquiteto,
legislação, Brasil. I. Título.

CDDir 34.1

SUMÁRIO

	Pág.
PALAVRAS INICIAIS	7
CAPÍTULO 1 – <i>O que é a Ciência do Direito?</i>	9
CAPÍTULO 2 – <i>Os Bens</i>	13
CAPÍTULO 3 – <i>Direito das Coisas</i>	19
CAPÍTULO 4 – <i>Os Projetos Protegidos pela Lei Autoral</i>	51
CAPÍTULO 5 – <i>A Função Social da Propriedade e as Constituições do Brasil</i>	57
CAPÍTULO 6 – <i>Desapropriação</i>	63
CAPÍTULO 7 – <i>Tombamento</i>	67
CAPÍTULO 8 – <i>Rima e Licenciamento Ambiental</i>	73
CAPÍTULO 9 – <i>Licença para Construir (Alvará, Vistoria e Habite-se)</i>	79
CAPÍTULO 10 – <i>Da Acessibilidade</i>	85
CAPÍTULO 11 – <i>Estatuto da Cidade</i>	93
CAPÍTULO 12 – <i>Contrato</i>	99
12.1 – <i>Contrato de Empreitada</i>	101
12.2 – <i>Contrato de Engeneering</i>	107
12.3 – <i>Contrato de Know How</i>	108

CAPÍTULO 13 – <i>Código de Águas</i>	111
CAPÍTULO 14 – <i>Código de Minas</i>	115
CAPÍTULO 15 – <i>Responsabilidade Civil do Empreiteiro, do Proprietário e do Construtor/Incorporador</i>	119
CAPÍTULO 16 – <i>Responsabilidade Civil da Administração Pública</i>	131
CAPÍTULO 17 – <i>Legislação Trabalhista</i>	135
CAPÍTULO 18 – <i>Legislação Profissional dos Engenheiros e Arquitetos</i>	163
CAPÍTULO 19 – <i>Noções sobre Processo</i>	203
CAPÍTULO 20 – <i>Das Provas</i>	209
CAPÍTULO 21 – <i>Contratos e Licitação de Obras Públicas</i>	225
APÊNDICE	247
REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....	309

PALAVRAS INICIAIS

Este manual é destinado aos profissionais da área de Engenharia Civil e Arquitetura e Urbanismo.

Creemos haver reunido temas do Direito de interesse para esses profissionais, a fim de ajudá-los a inteirar-se de aspectos jurídicos básicos que envolvem o exercício de sua profissão. Havia na Escola de Engenharia, da Universidade Mackenzie, de São Paulo, a cadeira de Legislação – Direito Administrativo, ministrada pelo eminente professor, mestre de todos nós, Moacyr Amaral Santos. Apesar da denominação, o curso era bastante abrangente. Outras faculdades possuem uma cadeira denominada Legislação, que se resume tão-somente à legislação trabalhista. Outras nem isso. Não obstante, o conhecimento do Direito para esses profissionais é de grande utilidade.

Escrito visando a Engenheiros, Arquitetos e Urbanistas, este manual pretende ser sucinto, em linguagem simples, havendo explicação entre colchetes e paráfrases quando se trata de expressões técnicas, conceitos e expressões latinas das quais não se pode fugir. Controvérsias doutrinárias foram propositadamente evitadas, fazendo-se apenas referência às diferentes opiniões quanto a deter-

minadas matérias. Pretendemos, na medida do possível, ser didáticos. Oxalá tenhamos conseguido.

Finalmente, agradeço à Dr.^a Celita Sousa, competente advogada, à arquiteta Raquel Galvão Bernardes, pelas sugestões sempre bem-vindas, e à Paula Gomez Rabello, diligente e dedicada assistente.

Este Manual é dedicado aos engenheiros Afonso Pena Costa do Amaral Filho e Marcelo Braga Vieira Junior.

CAPÍTULO 1

O que é a Ciência do Direito?

Conforme ensina o Mestre Miguel Reale, “o Direito corresponde à exigência essencial e indeclinável de uma convivência ordenada, pois nenhuma sociedade poderia subsistir sem um mínimo de ordem, de direção e solidariedade. É a razão pela qual um grande jurista contemporâneo, Santi Romano, cansado de ver o Direito concebido apenas como regra ou comando, concebeu-o antes como ‘realização de convivência ordenada’”.

E mais adiante, acrescenta Miguel Reale: “O Direito é, por conseguinte, um *fato ou fenômeno social*; não existe senão na sociedade e não pode ser concebido fora dela. Uma das características da realidade jurídica é, como se vê, a sua *socialidade*, a sua qualidade de ser social.”

E conclui o eminente Mestre: “Não é demais salientar essa correlação essencial entre o Direito como fato social e o Direito como Ciência, a tal ponto que, ainda hoje, a mesma palavra serve para designar a *realidade jurídica* e a respectiva *ordem de conhecimento*.”¹

O Direito é, portanto, uma ciência cultural e técnica.

O Direito é dividido em Direito Público e Direito Privado. O Direito Público compreende o Direito Constitucional (trata do modo como se estrutura o Estado, as funções das instituições que o compõem,

1 REALE, Miguel. *Lições Preliminares de Direito*, p. 2-3.

dos direitos sociais e dos direitos e garantias individuais), Direito Administrativo (conjunto de princípios e normas atinentes à organização e à prestação dos serviços públicos, e às relações entre a administração pública e os indivíduos), Direito Processual (é o ramo do Direito que trata dos atos processuais, aplicando-se a lei ao caso concreto), Direito Penal (define os crimes e as correspondentes aplicações de sanções), Direito Financeiro (que abrange o Direito Tributário ou Fiscal, dispõe sobre a receita e despesa públicas) e Direito Internacional Público (trata das relações entre os Estados e dos organismos internacionais e multilaterais). O Direito Privado: Direito Civil (é a “constituição” das relações privadas), Direito Comercial (trata das relações comerciais), Direito Trabalhista (conjunto de normas e princípios que regulam as relações trabalhistas) e Direito Internacional Privado (trata do conflito de lei no espaço, no âmbito internacional, no processamento e julgamento de interesses privados).

Grosso modo, o Direito Público regula o Estado como pessoa jurídica, sua estrutura, organização e funções, direitos e garantias individuais, bem assim sua relação com outros Estados e particulares.

O Direito Privado diz respeito às normas que regem as pessoas físicas e pessoas jurídicas, no âmbito privado.

É importante assinalar que o atual Código Civil incorporou grande parte do Direito Comercial, hoje designado de Direito da Empresa, entendida essa como sociedade empresária.

Há que mencionar-se, igualmente, a distinção entre *direito objetivo* e *direito subjetivo*. O primeiro constitui o conjunto de normas expressas regulando a conduta das pessoas, seja pessoa natural, seja pessoa jurídica. O direito subjetivo, de seu lado, é a faculdade de o indivíduo, em conformidade com as normas do direito objetivo (positivado), fazer ou deixar de fazer alguma coisa.

As fontes do Direito são os *usos e costumes*, a *lei*, a *jurisprudência* e a *doutrina*. Os costumes, como repetição de atos, tornam-se normas de conduta, regulando as relações intersubjetivas como se leis expressas fossem. A lei é a norma legislada, é o direito declarado de maneira solene. A jurisprudência constitui a reiterada aplicação da lei em sentido único, constituindo um precedente de interpretação e aplicação da norma jurídica ao caso concreto. A doutrina, finalmente, partindo

de uma perspectiva científica, oferece um critério consistente de interpretação da lei.

Existe uma pirâmide da hierarquia normativa prevista na Constituição Federal. É a seguinte: Constituição, Emendas à Constituição, Leis Complementares, Leis Ordinárias, Leis Delegadas, Medidas Provisórias, Decretos Legislativos e Resoluções.

Por outro lado, no exercício de suas atividades e competências, o Estado edita Instruções Normativas, Portarias, Ordens de Serviço e atos com outras denominações.

A interpretação das leis, segundo a origem, pode ser: autêntica (feita pelo próprio legislador), doutrinária (feita pelos juristas e pesquisadores do Direito) e jurisprudencial (feita pelos magistrados ao proferirem as decisões).

Quanto ao resultado, pode ser: declarativa (pretende identificar o exato sentido da norma), extensiva (quando o intérprete amplia o sentido da norma, por achar que ela diz menos do que pretendia dizer), restritiva (quando o intérprete restringe o sentido da norma, por achar que ela diz mais do que pretendia dizer).

Os métodos de interpretação são os seguintes: gramatical ou lingüístico (baseia-se na filologia e na lingüística), lógico (baseada na lógica formal), teleológico ou finalístico (busca-se a finalidade para a qual foi feita a lei), histórico (leva-se em consideração as circunstâncias do momento em que a lei foi editada e que motivaram a sua feitura) e, finalmente, sistemático (procura-se a consistência e a harmonia da norma no conjunto do ordenamento jurídico, dentro do sistema normativo; leva-se em conta a tendência predominante das normas sobre matérias correlatas).

Concernente a aplicação do Direito, que não pode ficar com lacunas, nem pode o juiz alegar inexistência de norma para proferir uma decisão (art. 5.º, inciso XXXV da Constituição Federal), dá-se sua integração mediante a analogia (aplica-se uma norma a um caso semelhante ao que ela já fora aplicada anteriormente), ou recorre-se aos princípios gerais do Direito (princípios assentes expressos ou não no ordenamento jurídico), à jurisprudência (decisões reiteradas pelos Tribunais), à equidade (senso de justiça), ou aos usos e costumes.

CAPÍTULO 2

Os Bens

Os bens são tratados no Livro II, do Código Civil, artigos 79 a 103.

O solo e tudo que a ele for incorporado, natural ou artificialmente, são considerados bens imóveis. As edificações separadas do solo, mas que conservem sua unidade, removidas para outro local, não perdem seu caráter de imóveis, bem como os materiais provisoriamente separados de um prédio, para nele se reempregarem. Por outro lado, os materiais novos destinados a uma construção e aqueles oriundos de demolição constituem bens móveis.

Os **bens fungíveis** são aqueles *bens móveis* que podem ser substituídos por outros da mesma espécie, qualidade e quantidade. O exemplo clássico desse tipo de bem é o dinheiro. São, portanto, bens *substituíveis*.

Os **bens infungíveis** são os que não podem ser substituídos por outros da mesma espécie. Cada um deles possui um elemento que o diferencia dos demais. Um quadro de Di Cavalcanti, por exemplo, é um bem infungível, porquanto insubstituível.

Os **bens divisíveis** são os que se podem fracionar sem alteração de sua substância, diminuição ponderável de valor, ou prejuízo do uso a que se destinam. Os bens naturalmente divisíveis podem tornar-se indivisíveis por determinação legal ou por vontade das partes.

Os **bens singulares** são os que, embora reunidos, são considerados individualmente, independentes dos demais. Se possuem destinação unitária, e pertinentes à mesma pessoa, a pluralidade de bens singulares constitui universalidade de fato. Essa universalidade, compreendida por bens singulares, pode ser objeto de relações jurídicas próprias.

O **bem principal** é o que existe sobre si, abstrata ou concretamente; o **accessório** supõe a existência do principal. Há uma exceção: o acessório domina o principal somente no caso de hipoteca (accessório em relação à dívida garantida). A lei que regula a hipoteca é a civil, sendo cível sua jurisdição, mesmo que a dívida seja de natureza comercial, e comerciantes tanto o credor quanto o devedor.

Aqueles bens que, não constituindo parte integrante de outro, mas servem ao uso, ao serviço ou aformoseamento de outro, de modo duradouro, são denominados de **pertenças** (a definição legal está no art. 93 do Código Civil). Não constituem bens acessórios.

Relativamente às benfeitorias, elas podem ser voluptuárias, úteis ou necessárias. **Voluptuárias** são as de mero deleite ou recreio, não aumentando o uso habitual do bem, mesmo o tornando mais agradável ou sejam caras. As **úteis** são as que aumentam ou facilitam o uso do bem. As **necessárias** têm por finalidade conservar ou evitar que o bem se deteriore.

O Código Civil não considera benfeitorias, em seu art. 97, os melhoramentos ou acréscimos realizados no bem sem a intervenção do proprietário, possuidor ou detentor.

Bens Públicos

Os bens públicos estão disciplinados pelos artigos 98 a 103 do Código Civil e pelo Código de Contabilidade Pública da União, aprovado pelo Decreto n.º 15.783, de 8 de novembro de 1922.

Na definição legal (art. 98), “São públicos os bens do domínio nacional pertencentes às pessoas jurídicas de direito público interno; todos os outros são particulares, seja qual for a pessoa a que pertencerem.”

O art. 99 classifica os bens públicos: I – os de uso comum do povo, tais como rios, mares, estradas, ruas e praças; II – os de uso especial, tais como edifícios ou terrenos destinados a serviço ou estabelecimento da

administração federal, estadual, territorial ou municipal, inclusive os de suas autarquias; III – os dominicais, que constituem o patrimônio das pessoas jurídicas de direito público, como objeto de direito pessoal, ou real, de cada uma dessas entidades. E em seu parágrafo único acrescenta: “Não dispondo a lei em contrário, consideram-se dominicais os bens pertencentes às pessoas jurídicas de direito público a que se tenha dado estrutura de direito privado.”

Comentando o parágrafo único do referido artigo, Maria Sylvia Zanella Di Pietro escreve: “A redação do dispositivo permite concluir que, nesse caso, a destinação do bem é irrelevante, pois qualquer que seja ela, o bem se inclui como dominical só pelo fato de pertencer a pessoa jurídica de direito público a que se tenha dado estrutura de direito privado, a menos que a lei disponha em sentido contrário.”

E acrescenta essa autora: “Pelos termos do artigo 99, já se nota um ponto comum – destinação pública – nas duas primeiras modalidades (bens de uso comum do povo e bens de uso especial), e que as diferencia da terceira, sem destinação pública.” E decorrência dessas características, propõe agrupá-los em duas modalidades: “1. os do **domínio público do Estado**, abrangendo os de uso comum do povo e os de uso especial; 2. os do **domínio privado do Estado**, abrangendo os bens dominicais.” Di Pietro resume assim as modalidades de bens públicos: bens de uso comum do povo são “aqueles que, por determinação legal ou por sua própria natureza, podem ser utilizados por todos em igualdade de condições, sem necessidade de consentimento individualizado por parte da Administração.” “**Bens de uso especial** são todas as coisas, móveis ou imóveis, corpóreas ou incorpóreas, utilizadas pela administração pública para realização de suas atividades e consecução de seus fins.” Quanto aos bens dominicais, “não têm destinação pública definida, razão pela qual podem ser aplicados pelo Poder Público, para obtenção de renda; é o caso das terras devolutas, dos terrenos de marinha, dos imóveis não utilizados pela Administração, dos bens móveis que se tornem inservíveis.”

Di Pietro reporta-se à classificação do Regulamento do Código de Contabilidade Pública da União, que faz distinção, em seu art. 807, entre bens **patrimoniais indisponíveis** (bens de uso especial) e os **patrimoniais disponíveis** (bens dominicais). Essa distinção é importante, segundo

a autora, para compreender-se “a natureza alienável dos bens dominicais e a inalienabilidade dos demais, que são indisponíveis, ou por se destinarem ao uso coletivo ou por estarem destinados ao uso direto ou indireto da Administração, para consecução de seus fins.”²

Essa distinção ilumina os artigos 100 e 101 do Código Civil, que tratam da alienabilidade e inalienabilidade dos bens públicos.

Ao teor do art. 102 do Código Civil e art. 183, § 3.º da Constituição Federal, os bens públicos não podem ser objeto de usucapião.

Ainda, consoante for estabelecido legalmente pela entidade a que pertencerem os bens públicos, seu uso comum pode ser gratuito ou retribuído (art. 103).

Faremos sucintamente algumas considerações sobre terras públicas e particulares. Hely Lopes Meirelles nos ensina que “No Brasil todas as terras foram, originariamente, públicas, por pertencentes à Nação Portuguesa, por direito de conquista. Depois, passaram ao Império e à República, sempre como domínio do Estado. A transferência das terras públicas aos particulares se deu paulatinamente por meio de *concessões de sesmaria e de data, compra e venda, doação, permuta, e legitimação de posses*. Daí a regra de que toda terra sem título de propriedade particular é do domínio público.”³ O regime de sesmarias terminou por volta de 1822. A Lei n.º 601, de 1850, conhecida como a Lei das Terras, regulamentada pelo Decreto Imperial 1.318, de 30 de novembro de 1854, reconheceram a aquisição da posse, apartamento do domínio público toda posse levada a registro no livro da Paróquia, ou registro do vigário. A legitimação do domínio era reconhecida mediante a comprovação, pelo particular, da origem de seu título de propriedade.

O Código Civil, em seu art. 1.245, § 2.º, estipula que “enquanto não se promover, por meio de ação própria, a decretação de invalidade do registro, e o respectivo cancelamento, o adquirente continua a ser havido como dono do imóvel”.

E as terras devolutas? Hely Lopes Meirelles retira da Lei n.º 601 o conceito: “são todas aquelas que, pertencentes ao domínio público de

2 DI PIETRO, Maria Sylvia Zanella. *Direito Administrativo*, p. 565 e ss.

3 MEIRELLES, Hely Lopes. *Direito Administrativo Brasileiro*, p. 447, 508-509.

qualquer das entidades estatais, não se acham utilizadas pelo Poder Público, nem destinadas a fins administrativos específicos. São bens públicos patrimoniais ainda não utilizados pelos respectivos proprietários.” E acrescenta: “Constituem, todavia, domínio da União as terras devolutas dos territórios federais e as que forem por lei declaradas indispensáveis à segurança e ao desenvolvimento nacionais, nos termos do art. 20, II, da CF.”⁴ A Constituição de 1891 concedeu as terras devolutas aos Estados-Membros em cujo território se encontram, podendo estes transferi-las para os municípios.

As terras devolutas distinguem-se de *terrenos de marinha*, *terrenos reservados* e *acrescidos*. Escreve, a este propósito, Moacyr Amaral Santos: “A definição destes vem do Decreto n.º 4.105, de 22 de fevereiro de 1868, repetindo-se por várias leis posteriores. São *terrenos de marinha* os que, banhados pelas águas do mar ou dos rios navegáveis, vão até a distância de quinze braças craveiras (33 metros) para a parte da terra, contadas desde o ponto a que chega o preamar médio (Preamar significa maré cheia). São *terrenos reservados* para a servidão pública, nas margens dos rios navegáveis, os que, banhados pelas águas dos ditos rios, fora do alcance das marés, vão até a distância de sete braças craveiras (15,4 metros) para a parte da terra, contados desde o ponto médio das enchentes ordinárias. São *terrenos acrescidos* os que natural ou artificialmente se tiverem formado, ou formarem, além do ponto em que se contam os terrenos de marinha ou terrenos reservados.”⁵

4 *Ibidem*, p. 508-509.

5 SANTOS, Moacyr Amaral. *Direito Usual para Engenheiros*, p. 172-175.

CAPÍTULO 3

Direito das Coisas

Na definição de Clóvis Beviláqua, “*Direito das coisas, na terminologia do Direito Civil, é o complexo de normas reguladoras das relações jurídicas referentes às coisas suscetíveis de apropriação pelo homem. Tais coisas são, ordinariamente, do mundo físico, porque sobre elas é que nos é possível exercer poder de domínio. Todavia, há coisas espirituais, que também entram na esfera do direito patrimonial, como é o direito dos autores sobre as suas produções literárias, artísticas ou científicas.*”⁶

Características dos Direitos Reais – São características dos direitos reais (das coisas): 1) oponibilidade *erga omnis* (contra todos); 2) direito de seqüela (direito de perseguir a coisa onde quer que ela esteja, mediante ação possessória – quando se trata de posse – ou ação reivindicatória – quando se trata de propriedade); 3) os direitos reais são *numerus clausus*, ou seja, só é tido como direito real o que está previsto e enumerado em lei; o rol é taxativo. Assim dispõe o Código Civil: Art. 1.225. *São direitos reais: I – a propriedade; II – a superfície; III – as servidões; IV – o usufruto; V – o uso; VI – a habitação; VII – o direito do promitente comprador do imóvel; VIII – o penhor; IX – a hipoteca; X – a anticrese.*

6 BEVILÁQUA, Clóvis. *Direito das Coisas*, v. 1, p. 10.

Posse

Como vimos, a posse não se encontra no rol dos direitos reais em nosso Código Civil. Isso significa que ela não é direito real em estado puro, mas, segundo Beviláqua, uma situação fática já que pode ser resolvida por perdas e danos. Lafayette, no entanto, defende que também se trata de uma situação de direito.⁷

Conceito de Posse – Lafayette, citando o alemão Savigny, escreve que “a posse consiste no poder de dispor fisicamente da coisa, com a intenção de dono, e de defendê-la contra as agressões de terceiros.”⁸

A posse implica: a) visibilidade ou exteriorização do domínio [da propriedade]; b) disposição de algum dos poderes inerentes à propriedade (dispor e reivindicar a coisa); c) desmembramento da coisa em uso e gozo (contrato de locação).

O possuidor tem poder de fato exercido sobre a coisa, pleno ou não; o locatário tem apenas o uso, e o locador, a posse indireta e o gozo, isto é, constituição de renda sob o contrato de locação.

O Código Civil estipula, em seu art. 1.196: *Considera-se possuidor todo aquele que tem de fato o exercício, pleno ou não, de algum dos poderes inerentes à propriedade.*

Classificação ou Modalidades da Posse:

1 – Direta/Indireta.

- Possuidor Indireto: aquele que cede o uso ou gozo da coisa que lhe pertence. [Proprietário = possuidor indireto]. O proprietário conserva seu direito de propriedade e pode agir para proteger sua propriedade. Tem também o direito de seqüela;
- Possuidor Direto: aquele que passa a exercer a posse em virtude de deter materialmente a coisa [contrato de locação, por exemplo. Locatário = possuidor direto]. O possuidor direto passa a ter a posse temporária da coisa (posse derivada).

7 PEREIRA, Lafayette Rodrigues. *Direito das Coisas*, v. 1, p. 39.

8 *Ibidem.*, p. 29-30.

2 – **Composse ou Posse Comum:** A composse ou posse comum se estabelece quando há pluralidade de sujeitos e coisa indivisa ou em estado de indivisão. Na composse, portanto, a coisa pode ser possuída em comum desde que o exercício do direito de posse de um não prejudique o igual direito do outro. [Exercida simultaneamente por mais de uma pessoa]. (Art. 1.199 do Código Civil).

- *Composse Pró-Indiviso:* Ocorre quando as pessoas que possuem em conjunto um bem têm uma parte ideal apenas.
- *Composse Diviso:* Ocorre quando, embora não haja uma divisão de direito, já existe uma repartição de fato que faz com que cada um dos compossuidores já possua uma parte certa.

3 – Posse Justa/Injusta

- *Posse Justa:* é aquela que não é violenta, clandestina ou precária.
- *Posse Injusta:* é aquela que se reveste dos vícios acima expostos.

Vícios ou Defeitos da Posse Injusta – 1) *violência* [quando a posse é adquirida pela força física ou coação moral]; 2) *clandestinidade* [quando é adquirida às ocultas de quem interessa ter conhecimento]; 3) *precariedade* (deriva do abuso de confiança por parte de quem recebeu a coisa e tinha o dever de restituí-la. No contrato de locação, o locatário que fica no imóvel após a vigência do contrato).

Os vícios da *violência* e da *clandestinidade* podem ser sanados, e a posse pode passar a ser exercida de forma justa. Isso através de um acordo, de uma composição, entre o possuidor legítimo e o possuidor injusto.

Por outro lado, o vício da *precariedade* não pode ser sanado por opção do legislador ao regular a situação de forma mais taxativa. O legislador pune esse vício de maneira mais veemente.

Art. 1.203. Salvo prova em contrário, entende-se manter a posse o mesmo caráter com que foi adquirida.

4 – **Posse de Boa-Fé/Posse de Má-Fé:** Analisando subjetivamente, a posse de boa-fé se dá quando o possuidor ignora vício ou obstáculo que o impeça de adquirir a coisa. O possuidor com justo título [título hábil para transferir o domínio] tem por si só a presunção de boa-fé, salvo prova em contrário ou quando a lei não admitir essa presunção.

Quando o título não é justo, ele não é hábil para o registro de transferência de domínio.

A presunção de boa-fé é *iuris tantum*, ou seja, não é **absoluta**, e por ser relativa admite prova em contrário. O possuidor de boa-fé pode a qualquer momento descobrir o vício, quando a sua posse for contestada na justiça pelo possuidor legítimo. Nesse momento, ele não é mais possuidor de boa-fé. O nosso ordenamento jurídico admite, portanto, a quebra da presunção da boa-fé no momento mesmo em que aquele possuidor for demandado judicialmente.

Art. 1.201. É de boa-fé a posse, se o possuidor ignora o vício, ou o obstáculo que impede a aquisição da coisa.

Parágrafo único. O possuidor com justo título tem por si a presunção de boa-fé, salvo prova em contrário, ou quando a lei expressamente não admite esta presunção.

A posse de má-fé, por conseguinte, é aquela exercida por alguém que tem conhecimento do vício ou obstáculo que impeça a aquisição da coisa.

Art. 1.202. A posse de boa-fé só perde este caráter no caso e desde o momento em que as circunstâncias façam presumir que o possuidor não ignora que possui indevidamente.

5 – **Posse Ad Interdicta** (a posse há que ser justa): É a posse que pode ser amparada pelas ações possessórias (Interdito Possessório), no caso de ser ameaçada, turbada ou esbulhada.⁹

6 – **Posse Ad Usucapionem**: É a posse que dá origem ao usucapião, desde que preenchidos os requisitos que envolvem esse instituto. [Usucapião = exercício da posse por um lapso temporal prolongado].

9 Turbação = “Ato de que decorre violação de direito alheio ou impedimento do exercício desse direito.” SIDOU, J. M. Othon. *Dicionário Jurídico* – Academia de Letras Jurídicas. – Mesmo tendo o turbador melhor direito sobre a coisa, e mesmo não havendo dano, isso não descaracteriza o ato de turbação.

Esbulho = “Ato de usurpação pelo qual uma pessoa é privada ou espoliada de coisa de que tem a propriedade ou a posse.” (*Idem*)

7 – **Posse Velha/Nova:** Quando a posse tiver mais de ano e dia é *velha*; menos disso, é *nova*.

Formas de Aquisição da Posse

- a) **Originária:** É um estado de fato da pessoa em relação à coisa oriundo de assenhoreamento autônomo, sem a participação de um ato de vontade de outro possuidor antecedente.

1.^a Forma de Aquisição Originária:

- Apropriação do bem: “Trata-se de ato unilateral que recai sobre coisas sem possuidor atual por terem sido abandonadas (*res derelictae*) ou por não serem de ninguém (*res nullius*), ou ainda sobre bem de outrem, porém sem o consentimento deste, por meio dos vícios da violência e clandestinidade desde que cessados há mais de ano e dia.”¹⁰

2.^a Forma de Aquisição Originária:

- Exercício do direito: Consiste na manifestação externa do direito que pode ser objeto da relação possessória (servidão, uso etc.)

Art. 1.204. Adquire-se a posse desde o momento em que se torna possível o exercício, em nome próprio, de qualquer dos poderes inerentes à propriedade.

Art. 1.263. Quem se assenhorear de coisa sem dono para logo lhe adquire a propriedade, não sendo essa ocupação defesa por lei.

- b) **Derivada:** Pressupõe a existência de uma posse anterior transmitida ou transferida ao novo possuidor.

1.^a Forma de Aquisição Derivada:

- *Tradição:* É a entrega ou transferência da coisa.
- *Efetiva ou material:* É a entrega real ou material, física, da coisa.

10 MONTEIRO, Washington de Barros. *Curso de Direito Civil*; direito das coisas, v. 3, p. 34-35.

- *Simbólica*: É a que substitui a entrega material do bem por atos indicativos, ou seja, atos que simbolizam a intenção de transferir a coisa. Dá-se por manifestação de vontade sem vício de consentimento.
- *Consensual*:
 - *Traditio longa manu*: Dá-se quando não é preciso que o adquirente ponha a mão na própria coisa, bastando que ela esteja à sua disposição.
 - *Traditio brevi manu*: Ocorre quando uma pessoa que já tenha a posse direta da coisa adquire seu domínio, não precisando devolvê-la ao antigo dono para que este lhe faça tradição real, pois basta a demissão voluntária da posse por aquele que a detém em nome de outro e passa a exercê-la em nome próprio. Ex.: O locatário que compra o imóvel, passando a ser possuidor pleno).

2.^a Forma de Aquisição Derivada:

- *Constituto Possessório*: É exatamente o contrário da *traditio brevi manu*, pois ocorre quando o possuidor de um bem que o possui em nome próprio passa a possuí-lo em nome alheio.

Acessão: Forma de aquisição pela qual a posse pode ser continuada pela soma do tempo do atual possuidor com o de seus antecessores.

Abrange duas espécies: a *sucessão* e a *união*.

1. *Sucessão*: Aberta a sucessão, tem-se a posse da herança. Nessa transmissão *causa mortis*, os herdeiros tomam o lugar do *de cuius* [o falecido], continuando a sua posse com os mesmos caracteres (vícios ou qualidades). Essa aquisição a título universal ocorre quando o objeto da transferência é uma universalidade como por exemplo o patrimônio. Essa herança será adquirida *ope legis*, ou seja, desde logo assim que passar aos herdeiros. Em resumo: o sucessor universal continua de direito (herda) a posse do seu antecessor. – Art. 1.207 O sucessor universal continua de direito a posse do seu antecessor; e ao sucessor singular

é facultado unir sua posse à do antecessor, para os efeitos legais.

2. *União*: A união se dá na hipótese da sucessão singular (compra e venda, doação, dação, legado etc.), ou seja, quando o objeto adquirido constitui coisa certa ou determinada. O adquirente, nessa modalidade de aquisição da posse, constitui para si uma nova posse, embora a receba de outrem, isto porque a posse do sucessor singular não estava ligada à posse até então exercida pelo antecessor. Todavia, existe a possibilidade de um adquirente, caso queira ou lhe seja conveniente, unir a sua posse à do antecessor.

Formas de Perda da Posse

Art. 1.223. Perde-se a posse quando cessa, embora contra a vontade do possuidor, o poder sobre o bem, ao qual se refere o art. 1.196.

Abandono: Dá-se quando o possuidor intencionalmente afasta-se do bem com o intuito de privar-se de sua disponibilidade física e de não mais exercer quaisquer atos possessórios. [Perda do *corpus* e do *animus*].

1. *Tradição*: Além de meio aquisitivo da posse, pode acarretar sua extinção, pois o transmitente a perde ao ter a intenção de transferi-la. Trata-se de uma forma mista: tanto aquisição quanto perda da posse.
2. *Destruição da coisa*: Decorre de evento natural ou fortuito [perda do *corpus* sem a perda do *animus*], de ato do próprio possuidor ou de terceiros. Para que essa destruição acarrete a perda da posse é imprescindível que a coisa seja inutilizada definitivamente, impossibilitando o exercício do poder de utilizar economicamente o bem. O perecimento da coisa leva ao perecimento do direito, da relação jurídica (art. 1.223 do Código Civil).
3. *Perda da coisa*: Dá-se quando for absolutamente impossível encontrá-la, inviabilizando a sua utilização econômica.
4. *Pela Inalienabilidade da coisa*: Ocorre a inalienabilidade seja pelo fato de a coisa ser colocada fora do comércio, seja por motivo de ordem pública ou moralidade, segurança coletiva etc. Em resumo: é a proibição de que haja a transferência. Ex.: Espaços públicos.

5. *Pela posse de outra pessoa*: Haverá perda da posse quando outra pessoa adquiri-la ainda que contra a vontade do possuidor.
6. *Perda da posse pelo constituto possessório*: A posse é perdida quanto à sua natureza: o possuidor deixa de ser possuidor pleno e passa a ser apenas possuidor direto (art. 1.223 do Código Civil).
7. *Perda da posse sobre direitos*:
 - Quando o exercício desses direitos torna-se impossível, ou seja, pela impossibilidade física ou jurídica de possuir o bem (art. 1.196 do Código Civil)
 - *Desuso*: Ocorre quando a posse de um direito não é exercida dentro do prazo previsto (art. 1.389, III do Código Civil).

Consequências jurídicas geradas pelo exercício da posse:

São três os efeitos primordiais: 1) a possibilidade de fazer uso das ações possessórias; 2) a percepção dos frutos; 3) o direito à indenização pelas benfeitorias.

Ações Possessórias (Interditos Possessórios) – Primeiro Efeito Gerado pela Posse.

A ação possessória é a proteção jurídica adequada inerente à posse. As ações possessórias estão previstas no campo dos procedimentos especiais (Código de Processo Civil).

Tipos de Ações Possessórias

1. *Interdito proibitório*: Proteção preventiva da posse ante a **ameaça de turbacão ou esbulho**, segundo a qual o possuidor que tenha justo receio de ser molestado na posse poder requerer ao juiz que o proteja de violência iminente.
2. *Manutenção da posse*: “É o meio de que se pode servir o possuidor que sofrer **turbacão**, a fim de se manter na sua posse, receber indenização dos danos sofridos e obter a cominação de pena para o caso de reincidência.”¹¹
Reintegração de posse: Utilizada quando ocorre esbulho, com o objetivo

11 DINIZ, Maria Helena. *Curso de Direito Civil Brasileiro*; direito das coisas, p. 81-82.

de recuperar a posse perdida em virtude de violência, clandestinidade ou precariedade.

Características das Ações Possessórias

1. *Princípio da fungibilidade*: mesmo ingressando-se com medida não adequada, ainda assim o juiz a aprecia e pode julgá-la favoravelmente (art. 920 do Código de Processo Civil).
2. Possibilidade de cumular pedido, bem como o arbitramento de multa (art. 921 do Código de Processo Civil).
3. Reconhecimento da natureza dúplice das ações possessórias: o réu da ação pode fazer um **pedido contraposto**, ou seja, pedir que a concessão possessória se dê a favor dele, réu, e não do autor; o réu pode inclusive cumular pedidos contrapostos. Pode haver o reconhecimento de que o réu da ação é o legítimo possuidor.

Se não existe posse sobre bens públicos, o particular não pode ingressar com ação possessória; há impossibilidade jurídica (sendo a possibilidade jurídica uma das condições da ação), já que não existe, repita-se, posse sobre bens públicos. E, como já vimos, tampouco pode haver usucapião sobre terras públicas (art. 183, § 3.º da Constituição Federal, e art. 102 do Código Civil).

O art. 924 do Código de Processo Civil aplica-se à manutenção e reintegração de posse. Se o autor ingressa com ação possessória com menos de ano e dia, ele pode pedir a expedição de mandado liminar, a fim de ser mantido ou reintegrado na posse. (A ação possessória com pedido de liminar, ao contrário das outras ações cautelares, não se fundamenta no requisito *fumus boni iuris e periculum in mora* – fumaça do bom direito e perigo da demora).

A ação possessória com menos de ano e dia, com pedido ou não de liminar, seguirá o rito especial, tendo ou não o pedido de liminar sido deferido, e depois obedecerá o rito ordinário.

Com mais de ano e dia, a ação possessória seguirá o rito ordinário desde o princípio, sem expedição de mandado de liminar.

Art. 924. Regem o procedimento de manutenção e de reintegração de posse as normas da seção seguinte, quando intentado dentro de ano e dia da turbação

ou do esbulho; passado esse prazo, será ordinário, não perdendo, contudo, o caráter possessório.

Sobre o pedido de medida liminar, o autor deve preencher os requisitos, e haver menos de ano e dia. Faz-se necessária audiência de justificação e seguirá rito especial no início, depois continua no rito ordinário. Assim afirma o art. 928 do Código de Processo Civil: *Estando a petição inicial devidamente instruída, o juiz deferirá sem ouvir o réu, a expedição do mandado liminar de manutenção ou de reintegração; no caso contrário, determinará que o autor justifique previamente o alegado, citando-se o réu para comparecer à audiência que for designada.*

Parágrafo único. Contra as pessoas jurídicas de direito público não será deferida a manutenção ou a reintegração liminar sem prévia audiência dos respectivos representantes judiciais.

O art. 1.210 e seu § 1.º do Código Civil, prevê o direito ao desforço imediato [autotutela, “legítima defesa” da posse], ou seja, ao possuidor é autorizado usar de seus próprios meios para manter-se na posse: *O possuidor tem direito a ser mantido na posse em caso de turbação, restituído no de esbulho, e segurado de violência iminente, se tiver justo receio de ser molestado. O possuidor turbado, ou esbulhado, poderá manter-se ou restituir-se por sua própria força, contanto que o faça logo; os atos de defesa, ou de desforço, não podem ir além do indispensável à manutenção, ou restituição da posse.*

Percepção dos Frutos – *Segundo Efeito Gerado pela Posse.*

Frutos são as utilidades que a coisa periodicamente produz sem prejuízo de sua substância.

A percepção dos frutos: Colher os frutos significa retirar as vantagens deles decorrentes.

Classificação

1. *Frutos naturais:* são os que se renovam periodicamente devido à força orgânica da própria natureza. Ex.: Colheita, animais etc.
2. *Industriais:* surgem da atuação do homem sobre a natureza; são obras da produção humana. Ex.: Produtos manufaturados.

3. *Frutos civis*: são as rendas geradas pela coisa; são percebidos dia-a-dia.
Ex.: Juros, aluguéis, dividendos em geral.

Frutos Quanto à Percepção

1. *Percebidos ou colhidos*: quando foram utilizados.
2. *Frutos pendentes*: frutos ainda unidos à coisa principal (que ainda não foram colhidos).
3. *Frutos percipiendos*: são aqueles que deviam ter sido mas ainda não foram colhidos.

Art. 1.214. O possuidor de boa-fé tem direito, enquanto ela durar, aos frutos percebidos.

Parágrafo único. Os frutos pendentes ao tempo em que cessar a boa-fé devem ser restituídos, depois de deduzidas as despesas da produção e custeio; devem ser também restituídos os frutos colhidos com antecipação.

Art. 1.215. Os frutos naturais e industriais reputam-se colhidos e percebidos, logo que separados; os civis reputam-se percebidos dia por dia.

Art. 1.216. O possuidor de má-fé responde por todos os frutos colhidos e percebidos, bem como pelos que, por culpa sua, deixou de perceber, desde o momento em que se constituiu de má-fé; tem direito às despesas da produção e custeio.

Direito à Indenização pelas Benfeitorias – Terceiro Efeito Gerado pela Posse.

Benfeitorias são as obras ou despesas efetuadas numa coisa para conservá-la, melhorá-la ou embelezá-la.

1. *Benfeitorias necessárias*: são as que visam conservar a coisa ou evitar que elas se deteriorem.
2. *Benfeitorias úteis*: são as que objetivam aumentar ou facilitar o uso do bem.
3. *Benfeitorias voluptuárias*: são as de mero deleite, que não aumentam o uso habitual da coisa, ainda que tornem a utilização mais agradável.

Art. 1.219. O possuidor de boa-fé tem direito à indenização das benfeitorias necessárias e úteis, bem como quanto às voluptuárias, se não lhe forem pagas, a levantá-las, quando o puder sem detrimento da coisa, e poderá exercer o direito de retenção pelo valor das benfeitorias necessárias e úteis.

Art. 1.220. Ao possuidor de má-fé serão ressarcidas somente as benfeitorias necessárias; não lhe assiste o direito de retenção pela importância destas, nem o de levantar as voluptuárias.

Direito de retenção é aquele utilizado pelo possuidor de boa-fé para compelir o “devedor” a indenizá-lo pelas benfeitorias necessárias e úteis; ele poderá reter a coisa até o pagamento das despesas. A ação (instrumento) para se ver indenizado denomina-se embargo de retenção.

Propriedade

O Código Civil define, no art. 1.228, propriedade como sendo *a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha.*

Os parágrafos do referido artigo assim dispõem: O direito de propriedade deve ser exercido em consonância com as suas finalidades econômicas e sociais e de modo que sejam preservados, de conformidade com o estabelecido em lei especial, a flora, a fauna, as belezas naturais, o equilíbrio ecológico e o patrimônio histórico e artístico, bem como evitada a poluição do ar e das águas. São defesos os atos que não trazem ao proprietário qualquer comodidade, ou utilidade, e sejam animados pela intenção de prejudicar outrem. O proprietário pode ser privado da coisa, nos casos de desapropriação, por necessidade ou utilidade pública ou interesse social, bem como no de requisição, em caso de perigo público iminente. O proprietário também pode ser privado da coisa se o imóvel reivindicado consistir em extensa área, na posse ininterrupta e de boa-fé, por mais de cinco anos, de considerável número de pessoas, e estas nela houverem realizado, em conjunto ou separadamente, obras e serviços considerados pelo juiz de interesse social e econômico relevante. No caso do parágrafo antecedente, o juiz fixará a justa indenização devida ao proprietário; pago o preço, valerá a sentença como título para o registro do imóvel em nome dos possuidores.

Elementos Constitutivos da Propriedade.

1. **Direito de usar** (*ius utendi*): Direito de usar é o de tirar da coisa todos os serviços que ela possa prestar sem que haja modificação em sua substância.
2. **Direito de gozar** (*ius fruendi*): Direito de gozar da coisa exterioriza-se na percepção dos frutos ou na utilização de seus produtos; corresponde portanto à exploração econômica empreendida sobre a coisa.
3. **Direito de dispor** (*ius abutendi ou disponendi*): Dispor da coisa significa o poder de aliená-la a título oneroso ou gratuito, ou ainda poder consumi-la, gravá-la de ônus (penhor, hipoteca, servidão, anticrese...) etc. [Alienar pode ser vender, doar, emprestar em comodato].
4. **Direito de reivindicar** (*rei vindicatio*): Direito de reaver a coisa de quem injustamente a possui ou a detenha. [Direito de reivindicar a coisa é exercer o direito de reaver]. Esse direito está atrelado ao direito de oponibilidade *erga omnes* [contra todos] e ao direito de seqüela. O proprietário faz uso da ação reivindicatória e derruba eventuais direitos sobre a posse, mesmo a posse justa. Assim, a ação reivindicatória diante do domínio presta-se à retomada do bem, independentemente da questão possessória.

Características da Propriedade

1 – Caráter absoluto do direito de propriedade. (Restrição: função social da propriedade).

2 – Perpetuidade: ao contrário da relação jurídica pessoal, no direito de propriedade a relação jurídica entre proprietário e coisa tende a se perpetuar. A Característica da perpetuidade do domínio resulta do fato de que ele subsiste independentemente de exercício enquanto não sobrevier causa extintiva legal ou oriunda da própria vontade do titular, não se extinguindo, portanto, pelo não uso. Mas pode haver quebra da perpetuidade quando é reconhecido judicialmente o usucapião, por exemplo.

3 – Exclusividade: a propriedade é exercida de forma exclusiva, individualizada (atrelada à ética individualista). “A característica da

exclusividade da propriedade se dá em virtude do princípio de que a mesma coisa não pode pertencer com exclusividade e simultaneamente a duas ou mais pessoas, pois o direito de um sobre determinado bem exclui o direito de outro sobre o mesmo.”¹²

4 – Elasticidade da propriedade: o direito sai da esfera da propriedade plena para a da propriedade restrita. Desmembramento do direito de propriedade, que pode ir de plena a restrita e vice versa.

Objeto da Propriedade

Admite-se o direito de propriedade sobre bens corpóreos (móveis e imóveis) e incorpóreos (direitos intelectuais). A limitação ao direito de propriedade não é fácil: diz respeito ao subsolo, e nas propriedades verticais, ao espaço aéreo. Já as coisas móveis são de fácil visualização.

A limitação se estabelece pelo critério de **exercício útil da propriedade**; até aonde vai o exercício útil (espaço aéreo e subsolo). Restrição: exercício útil do espaço aéreo; normas de gabarito.

O art. 1.229 do Código Civil estabelece o conceito de exercício útil como limitação da propriedade:

Art. 1.229. A propriedade do solo abrange a do espaço aéreo e subsolo correspondentes, em altura e profundidade úteis ao seu exercício, não podendo o proprietário opor-se a atividades que sejam realizadas, por terceiros, a uma altura ou profundidade tais, que não tenha ele interesse legítimo em impedi-las.

Em relação aos bens incorpóreos:

Os bens incorpóreos são admitidos como o objeto da propriedade, pois, em face de nosso ordenamento jurídico, a propriedade imaterial é regulada como uma relação de domínio do mesmo modo que um bem corpóreo. (Ver Lei n.º 5.988/1973, Lei n.º 9.610/1998 – propriedade ar-

12 MONTEIRO, Washington de Barros, *op. cit.*, p. 89-90.

tística, literária e científica, objetos dos direitos reais; Lei n.º 9.279/1996 – inventos industriais, marcas, nomes de empresa e outros signos, e Constituição Federal, art. 5.º, XXVII a XXIX).

Tanto as coisas corpóreas como as incorpóreas podem ser objetos do domínio, desde que apropriáveis pelo homem que, como sujeito da relação jurídica, poderá exercer sobre elas todos os poderes dentro dos limites impostos pela ordem jurídica.

Espécie de Propriedade

Quanto à Extensão do Direito de Propriedade

1. *Propriedade plena*: quando todos os elementos que constituem a propriedade estão reunidos, não havendo desmembramento de um dos poderes inerentes ao domínio: uso, gozo e disposição.
2. *Propriedade restrita ou limitada*: ocorre quando se desmembra um ou alguns dos poderes inerentes ao domínio que passa a ser de outrem, caso em que se constitui o direito real sobre coisa alheia (usufruto, enfiteuse, superfície etc.); ou qualquer tipo de restrição ao direito de propriedade. O usufruto, para ter eficácia, deve ser registrado no Cartório de Registro de Imóveis, conforme determina o Código Civil, art. 1.391.

Quanto à Perpetuidade

Pode ser:

1. *Perpétua*: que tem duração ilimitada.
2. *Propriedade resolúvel ou revogável*: é a que encontra no seu título constitutivo uma razão de sua extinção, ou seja, as próprias partes estabelecem uma condição resolutiva (extintiva). Ex.: Retrovenda. (Em Brasília, a TERRACAP adotou como prática a substituição da retrovenda pela concessão de uso com opção de compra).

Responsabilidade Civil do Proprietário

1. *Responsabilidade civil subjetiva*: Quando há nexo de causalidade entre a conduta e o dano, e culpa. (Art. 937 do Código Civil).
2. *Responsabilidade civil objetiva*: Independe de culpa ou não há que demonstrá-la (art. 938 do Código Civil).

Tutela Específica das Relações de Domínio [de Propriedade]

1. *Ação Reivindicatória*: ação movida pelo proprietário a fim de reaver ou retomar a coisa.

Requisitos:

- O proprietário deve instruí-la com o título de propriedade.
 - Delimitar, individualizar a coisa reivindicada (memorial descritivo para os bens imóveis).
 - O valor da causa deve corresponder ao valor do bem reivindicado.
 - É uma ação imprescritível (assiste ao proprietário o direito de querer reaver ou retomar a coisa a qualquer momento), salvo se houver usucapião, posto que este provoca a mudança de proprietário, e o antigo torna-se ilegítimo para propor a ação.
 - A sentença na ação reivindicatória tem força executiva, ou seja, é auto-executável. Isto significa que não há necessidade de ajuizar-se outra ação, que seria a de execução.
2. *Ação Demarcatória*: serve para estabelecer a demarcação do bem pretendido, para que haja a delimitação ou individualização da propriedade (é necessário perícia). Ocorre quando há divergências sobre o tamanho da propriedade.
 3. *Ação de Obrigação de Não Fazer (Ação Negatória)*: ação utilizada quando o proprietário estiver sendo turbado no exercício de seu direito. Essa ação, portanto, é usada na defesa do domínio, sendo comum nos conflitos de vizinhança.
 4. *Ação Declaratória para Reconhecimento da Condição de Proprietário*: serve para dirimir dúvidas com relação ao domínio.
 5. *Ações de Indenização em Caso de Prejuízos Causados ao Proprietário*.

Obs.: Desapropriação em comum é aquela de uma parte de um todo, deixando uma parte em poder de particular, sem discriminar qual parte foi desapropriada e qual a parte deixada com o particular.

Propriedade Imóvel

Modos de Aquisição

1 – *Originário*: Ocorre quando o indivíduo adquire o bem se que este lhe tenha sido transmitido por alguém.

2 – *Derivado*: Ocorre quando houver transmissão a título singular ou universal do domínio, seja por ato *causa mortis* (direito hereditário), seja por ato entre vivos (negócios jurídicos).

2.1 – Transmissão da propriedade *causa mortis*: Quando há o falecimento do proprietário, a transferência do bem aos herdeiros faz-se *ope legis*, ou seja, de maneira instantânea, automática. Isto é uma exceção à necessidade imediata de registro para se ter a condição de proprietário. (Transmissão automática do patrimônio). Tal direito, todavia, não dispensa a necessidade de posterior registro.

Formas de Aquisição da Propriedade Imóvel

1.^a Forma – *Registro do título*: lavrada a escritura, o contrato de compra e venda é o título que vai ser levado a registro – Lei n.º 6.015/1973 (Lei de Registros Públicos). Quando há quebra da cadeia sucessória, o serventuário procede a pré-notação e a diligência para saber da validade da transferência.

Princípios (efeitos) do registro:

a) *Princípio da continuidade*: deve ser observado, pois a transcrição, como um dos modos de aquisição derivada da propriedade prende-se à anterior, pois se o imóvel não estiver registrado no nome do alienante ou transmitente, não poderá ser transcrito em nome do adquirente.

- b) *Princípio da publicidade*: é conferida pelo Estado por meio do órgão competente. Tem por objetivo tornar conhecido o direito de propriedade, gerando a necessidade de que essa condição seja observada por todos, prevenindo, inclusive, eventuais fraudes.
- c) *Princípio da legalidade*: deve ser observada, pois o oficial só poderá registrar o título quando não encontrar irregularidades nos documentos apresentados.
- d) *Princípio da força probante*: diz respeito à fé pública do registro, pois presume-se que o direito real pertence à pessoa em cujo nome se transcreve (art. 1.245, § 2.º do Código Civil).
- e) *Princípio da obrigatoriedade*: diz respeito ao fato de o registro ser indispensável à aquisição da propriedade, devendo ser efetivado no cartório da situação do imóvel.
- f) *Princípio da retificação* (art. 1.247 do Código Civil): dá-se em virtude do registro não ser imutável, pois caso não exprima a realidade jurídica ou a verdade dos fatos, poderá ser modificado por meio de pedido do prejudicado e com audiência da parte interessada (arts. 213 e 216 da Lei n.º 6.015/1993)

2.ª Forma – *Acessão*: É o modo originário de aquisição da propriedade pelo qual fica pertencendo ao proprietário tudo quanto se une ou se incorpora ao seu bem. (*Acessão* = acessório). Assim, dispõe o Código Civil: Art. 1.248. *A acessão pode dar-se: I – por formação de ilhas; II – por aluvião; III – por avulsão; IV – por abandono de álveo; V – por plantações ou construções.*

Requisitos: a) que as coisas estejam previamente separadas; b) que haja união e incorporação de uma coisa a outra; c) que exista um caráter *acessório* de uma dessas coisas.

A acessão pode ser artificial ou natural:

Artificial: construção e plantações (art. 1.253 do Código Civil). A acessão artificial resulta do trabalho humano, já que tudo aquilo que se incorpora ao bem cai sob o domínio de seu proprietário (arts. 1.253 – presunção relativa – e art. 1.254 também do Código Civil).

Natural: A acessão natural ocorre quando a união ou incorporação da coisa acessória à principal for resultante de acontecimento natural. Compreende formação de ilhas, aluvião, avulsão, álveo abandonado, plantações ou construção (arts. 1.248 a 1.252 do Código Civil).

Art. 1.249. As ilhas que se formarem em correntes comuns ou particulares pertencem aos proprietários ribeirinhos fronteiros, observadas as regras seguintes:

I – as que se formarem no meio do rio consideram-se acréscimos sobrevivendo aos terrenos ribeirinhos fronteiros de ambas as margens, na proporção de suas testadas, até a linha que dividir o álveo em duas partes iguais;

II – as que se formarem entre a referida linha e uma das margens consideram-se acréscimos aos terrenos ribeirinhos fronteiros desse mesmo lado;

III – as que se formarem pelo desdobramento de um novo braço do rio continuam a pertencer aos proprietários dos terrenos à custa dos quais se constituíram.

Da Aluvião

Art. 1.250. Os acréscimos formados, sucessiva e imperceptivelmente, por depósitos e aterros naturais ao longo das margens das correntes, ou pelo desvio das águas destas, pertencem aos donos dos terrenos marginais, sem indenização.

Parágrafo único. O terreno aluvial, que se formar em frente de prédios de proprietários diferentes, dividir-se-á entre eles, na proporção da testada de cada um sobre a antiga margem.

Da Avulsão

Art. 1.251. Quando, por força natural violenta, uma porção de terra se destacar de um prédio e se juntar a outro, o dono deste adquirirá a propriedade do acréscimo, se indenizar o dono do primeiro ou, sem indenização, se, em um ano, ninguém houver reclamado.

Parágrafo único. Recusando-se ao pagamento de indenização, o dono do prédio a que se juntou a porção de terra deverá aquiescer a que se remova a parte acrescida.

Do Álveo Abandonado

Art. 1.252. O álveo abandonado de corrente pertence aos proprietários ribeirinhos das duas margens, sem que tenham indenização os donos dos terrenos por onde as águas abrirem novo curso, entendendo-se que os prédios marginais se estendem até o meio do álveo.

Das Construções e Plantações

Art. 1.253. Toda construção ou plantação existente em um terreno presume-se feita pelo proprietário e à sua custa, até que se prove o contrário.

3.^a Forma – Usucapião: É uma das formas de aquisição da propriedade, ou ainda de outros direitos reais, pela posse prolongada da coisa, observados os requisitos legais. Adquire-se, pois, o domínio pela posse prolongada. Chama-se igualmente de prescrição aquisitiva: o decurso do tempo leva à aquisição da propriedade. No Direito Romano a prescrição tinha força criadora, aquisitiva, e não extintiva. Depois o instituto do usucapião passa a ser tratado de forma diferenciada do instituto da prescrição. Porém, ainda hoje o usucapião é chamado de prescrição aquisitiva.

Requisitos

Os requisitos são de 3 ordens:

- 1 – *Pessoal*: diz respeito à capacidade jurídica das partes envolvidas.
- 2 – *De direito real*: quando se tratar de bens públicos, de bens fora do comércio, não é possível usucapir.
- 3 – *Formal*: demanda: a) posse prolongada de acordo com o lapso temporal exigido por lei; b) que a posse seja mansa, pacífica e ininterrupta; c) que haja sentença judicial, ou seja, preenchidos os requisitos anteriores, ingressa-se em juízo pedindo o usucapião. A sentença judicial, julgando procedente o pedido, é o título que vai ser levado a registro. Tal sentença é declaratória.

Assinale-se que pode haver união de posses; isto significa a possibilidade de somar-se as posses para contagem do tempo para efeito de

usucapião. Assim dispõe o Código Civil: *Art. 1.243. O possuidor pode, para o fim de contar o tempo exigido pelos artigos antecedentes, acrescentar à sua posse a dos seus antecessores (art. 1.207), contanto que todas sejam contínuas, pacíficas e, nos casos do art. 1.242, com justo título e de boa-fé.*

Forma de Aquisição do Usucapião

O usucapião deve ser considerado forma de aquisição originária, porque não houve participação do proprietário anterior. Os requisitos do usucapião são preenchidos com a inércia do proprietário, daí a forma de aquisição originária.

Parte minoritária da doutrina afirma tratar-se de uma forma de aquisição mista, posto que o proprietário, ao ser omissivo, tem uma participação indireta.

A posse, para efeito de usucapião, deve ser exercida com *animus domini* [exercida com intenção de ter a coisa para si. O usucapião leva em consideração o elemento volitivo, o elemento subjetivo].

O instituto do usucapião presta-se à pacificação social, apesar de, no início, ser uma expropriação; ele se presta, assim, ao cumprimento da função social da propriedade.

A posse suscetível de usucapião propicia ao possuidor a possibilidade de sobrevivência, moradia, produção. Essa a função social da posse.

Espécie de Usucapião

1 – Ordinário

Art. 1.242. Adquire também a propriedade do imóvel aquele que, contínua e incontestavelmente, com justo título e boa-fé, o possuir por dez anos.

Parágrafo único. Será de cinco anos o prazo previsto neste artigo se o imóvel houver sido adquirido, onerosamente, com base no registro constante do respectivo cartório, cancelada posteriormente, desde que os possuidores nele tiverem estabelecido a sua moradia, ou realizado investimentos de interesse social e econômico.

2 – Extraordinário

Art. 1.238. Aquele que, por quinze anos, sem interrupção, nem oposição, possuir como seu um imóvel, adquire-lhe a propriedade, independentemente de título e boa-fé; podendo requerer ao juiz que assim o declare por sentença, a qual servirá de título para o registro no Cartório de Registro de Imóveis.

Parágrafo único. O prazo estabelecido neste artigo reduzir-se-á a dez anos se o possuidor houver estabelecido no imóvel a sua moradia habitual, ou nele realizado obras ou serviços de caráter produtivo.

3 – Especial Rural ou *pro labore*: Forma de usucapião constitucional, ou seja, previsto na Constituição Federal. Está igualmente contemplado na Lei n.º 4.504/1964 (Estatuto da Terra). Parte da doutrina entende que o fato de ele ser reconhecido pelo referido Estatuto é que lhe confere o caráter especial. Ele corresponde, desse modo, ao antigo conceito consagrado no Estatuto.

4 – Especial Urbano: Forma de usucapião constitucional. A doutrina não aceita que esta espécie de usucapião seja considerada especial.

5 – Usucapião Coletivo: a possibilidade de se usucapir coletivamente uma área. (Usucapião especial urbano).

Constituição Federal

Art. 183. Aquele que possuir como sua área urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

Código Civil

Art. 1.228. O proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha.

§ 1.º O direito de propriedade deve ser exercido em consonância com as suas finalidades econômicas e sociais e de modo que sejam preservados, de conformidade com o estabelecido em lei especial, a flora, a fauna, as belezas naturais, o equilíbrio ecológico e o patrimônio histórico e artístico, bem como evitada a poluição do ar e das águas.

§ 2.º São defesos os atos que não trazem ao proprietário qualquer comodidade, ou utilidade, e sejam animados pela intenção de prejudicar outrem.

§ 3.º O proprietário pode ser privado da coisa, nos casos de desapropriação, por necessidade ou utilidade pública ou interesse social, bem como no de requisição, em caso de perigo público iminente.

§ 4.º O proprietário também pode ser privado da coisa se o imóvel reivindicado consistir em extensa área, na posse ininterrupta e de boa-fé, por mais de cinco anos, de considerável número de pessoas, e estas nela houverem realizado, em conjunto ou separadamente, obras e serviços considerados pelo juiz de interesse social e econômico relevante.

§ 5.º No caso do parágrafo antecedente, o juiz fixará a justa indenização devida ao proprietário; pago o preço, valerá a sentença como título para o registro do imóvel em nome dos possuidores.

.....
Art. 1.239. Aquele que, não sendo proprietário de imóvel rural ou urbano, possua como sua, por cinco anos ininterruptos, sem oposição, área de terra em zona rural não superior a cinqüenta hectares, tornando-a produtiva por seu trabalho ou de sua família, tendo nela sua moradia, adquirir-lhe-á a propriedade.

Art. 1.240. Aquele que possuir, como sua, área urbana de até duzentos e cinqüenta metros quadrados, por cinco anos ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

§ 1.º O título de domínio e a concessão de uso serão conferidos ao homem ou à mulher, ou a ambos, independentemente do estado civil.

§ 2.º O direito previsto no parágrafo antecedente não será reconhecido ao mesmo possuidor mais de uma vez.

DA POLÍTICA URBANA

Art. 182. A política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes.

§ 1.º O plano diretor, aprovado pela Câmara Municipal, obrigatório para cidades com mais de vinte mil habitantes, é o instrumento básico da política de desenvolvimento e de expansão urbana.

§ 2.º A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor.

§ 3.º As desapropriações de imóveis urbanos serão feitas com prévia e justa indenização em dinheiro.

§ 4.º É facultado ao Poder Público municipal, mediante lei específica para área incluída no plano diretor, exigir, nos termos da lei federal, do proprietário do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, que promova seu adequado aproveitamento, sob pena, sucessivamente, de:

I – parcelamento ou edificação compulsórios;

II – imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana progressivo no tempo;

III – desapropriação com pagamento mediante títulos da dívida pública de emissão previamente aprovada pelo Senado Federal, com prazo de resgate de até dez anos, em parcelas anuais, iguais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização e os juros legais.

Art. 183. Aquele que possuir como sua área urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

§ 1.º O título de domínio e a concessão de uso serão conferidos ao homem ou à mulher, ou a ambos, independentemente do estado civil.

§ 2.º Esse direito não será reconhecido ao mesmo possuidor mais de uma vez.

§ 3.º Os imóveis públicos não serão adquiridos por usucapião.

DA POLÍTICA AGRÍCOLA E FUNDIÁRIA E DA REFORMA AGRÁRIA

Art. 184. Compete à União desapropriar por interesse social, para fins de reforma agrária, o imóvel rural que não esteja cumprindo sua função social, mediante prévia e justa indenização em títulos da dívida agrária, com cláusula de preservação do valor real, resgatáveis no prazo de até vinte anos, a partir do segundo ano de sua emissão, e cuja utilização será definida em lei.

§ 1.º As benfeitorias úteis e necessárias serão indenizadas em dinheiro.

§ 2.º O decreto que declarar o imóvel como de interesse social, para fins de reforma agrária, autoriza a União a propor a ação de desapropriação.

§ 3.º Cabe a lei complementar estabelecer procedimento contraditório especial, de rito sumário, para o processo judicial de desapropriação.

§ 4.º O orçamento fixará anualmente o volume total de títulos da dívida agrária, assim como o montante de recursos para atender ao programa de reforma agrária no exercício.

§ 5.º São isentas de impostos federais, estaduais e municipais as operações de transferência de imóveis desapropriados para fins de reforma agrária.

.....
Art. 188. A destinação de terras públicas e devolutas será compatibilizada com a política agrícola e com o plano nacional de reforma agrária.

§ 1.º A alienação ou a concessão, a qualquer título, de terras públicas com área superior a dois mil e quinhentos hectares a pessoa física ou jurídica, ainda que por interposta pessoa, dependerá de prévia aprovação do Congresso Nacional.

§ 2.º Excetuam-se do disposto no parágrafo anterior as alienações ou as concessões de terras públicas para fins de reforma agrária.

Art. 189. Os beneficiários da distribuição de imóveis rurais pela reforma agrária receberão títulos de domínio ou de concessão de uso, inegociáveis pelo prazo de dez anos.

Parágrafo único. O título de domínio e a concessão de uso serão conferidos ao homem ou à mulher, ou a ambos, independentemente do estado civil, nos termos e condições previstos em lei.

.....
Art. 191. Aquele que, não sendo proprietário de imóvel rural ou urbano, possua como seu, por cinco anos ininterruptos, sem oposição, área de terra, em zona rural, não superior a cinquenta hectares, tornando-a produtiva por seu trabalho ou

de sua família, tendo nela sua moradia, adquirir-lhe-á a propriedade.
Parágrafo único. Os imóveis públicos não serão adquiridos por usucapião.

Direitos de Vizinhança

Os direitos de vizinhança são regulados pelos artigos 1.277 a 1.313 do Código Civil. Relativamente ao uso anormal da propriedade, é permitido ao proprietário ou possuidor de um prédio fazer cessar toda e qualquer interferência prejudicial à segurança, sossego e à saúde dos que o habitam, provocada pela utilização de propriedade vizinha. Deve-se, no entanto, levar-se em conta, no que se refere às interferências, a natureza da utilização do prédio, as normas que regem a distribuição dos imóveis em zonas, bem assim os limites de tolerância habitual dos moradores da vizinhança. Se as interferências forem justificadas pelo interesse público, o direito acima referido não prevalece, cabendo, no entanto, justa indenização paga pelo seu causador.

Quando um prédio ameaçar ruína, o proprietário do prédio vizinho pode pedir seu reparo e até mesmo sua demolição, bem como que lhe preste caução pelo dano iminente.

Em caso de dano iminente quando da construção de um imóvel, o proprietário ou possuidor pode igualmente exigir garantias por eventual dano.

As árvores em linha divisória pertencem a ambos os proprietários limítrofes.

Quando o prédio não tiver acesso a via pública, nascente ou porto, seu dono poderá constranger judicialmente o vizinho a lhe dar passagem forçada, mediante indenização.

O proprietário de prédio é obrigado a tolerar a passagem por seu imóvel de cabos, tubulações e outros condutos subterrâneos de serviços de utilidade pública, se de outro modo não for possível ou demasiadamente oneroso. Se tais instalações oferecerem risco, é facultado ao proprietário exigir a feitura de obras de segurança.

O proprietário ou possuidor de prédio em plano inferior não pode impedir as águas que correm naturalmente do superior nem embarçar o seu fluxo. Igualmente, não é permitido ao dono do prédio superior

realizar obras que venham a agravar a condição natural e anterior do prédio inferior. Quando as águas forem artificialmente levadas ao prédio superior e escoarem para o inferior, o proprietário deste pode exigir que sejam desviadas e que seja indenizado do prejuízo que sofrer. O proprietário de nascente não pode desviar o curso natural das águas nem poluí-las. É permitido ao proprietário construir barragens ou açudes, desde que as águas não invadam prédio alheio, sob pena de indenizar os danos causados, deduzido o valor do benefício obtido.

O proprietário tem direito de cercar sua propriedade, e constringer o seu confinante a com ele proceder à demarcação entre os dois prédios, repartindo as despesas. Qualquer divisória, até prova em contrário, é presumida pertencer aos proprietários confinantes. A posse justa, na falta de outros meios, é o critério para determinar-se os limites confusos. Não sendo provada a posse justa, o terreno contestado será dividido em partes iguais entre os prédios; se isto não for possível, atribuir-se-á a um deles, mediante a indenização ao outro.

Do Direito de Construir

Art. 1.299. O proprietário pode levantar em seu terreno as construções que lhe aprouver, salvo o direito dos vizinhos e os regulamentos administrativos.

Art. 1.300. O proprietário construirá de maneira que o seu prédio não despeje águas, diretamente, sobre o prédio vizinho.

Art. 1.301. É defeso abrir janelas, ou fazer eirado, terraço ou varanda, a menos de metro e meio do terreno vizinho.

§ 1.º As janelas cuja visão não incida sobre a linha divisória, bem como as perpendiculares, não poderão ser abertas a menos de setenta e cinco centímetros.

§ 2.º As disposições deste artigo não abrangem as aberturas para luz ou ventilação, não maiores de dez centímetros de largura sobre vinte de comprimento e construídas a mais de dois metros de altura de cada piso.

Art. 1.302. O proprietário pode, no lapso de ano e dia após a conclusão da obra, exigir que se desfaça janela, sacada, terraço ou goteira sobre o seu prédio; escoado o prazo, não poderá, por sua vez, edificar sem atender ao disposto no artigo antecedente, nem impedir, ou dificultar, o escoamento das águas da goteira, com prejuízo para o prédio vizinho.

Parágrafo único. Em se tratando de vãos, ou aberturas para luz, seja qual for a quantidade, altura e disposição, o vizinho poderá, a todo tempo, levantar a sua edificação, ou contramuro, ainda que lhes vede a claridade.

Art. 1.303. Na zona rural, não será permitido levantar edificações a menos de três metros do terreno vizinho.

Art. 1.304. Nas cidades, vilas e povoados cuja edificação estiver adstrita a alinhamento, o dono de um terreno pode nele edificar, madeirando na parede divisória do prédio contíguo, se ela suportar a nova construção; mas terá de embolsar ao vizinho metade do valor da parede e do chão correspondentes.

Art. 1.305. O confinante, que primeiro construir, pode assentar a parede divisória até meia espessura no terreno contíguo, sem perder por isso o direito a haver meio valor dela se o vizinho a travejar, caso em que o primeiro fixará a largura e a profundidade do alicerce.

Parágrafo único. Se a parede divisória pertencer a um dos vizinhos, e não tiver capacidade para ser travejada pelo outro, não poderá este fazer-lhe alicerce ao pé sem prestar caução àquele, pelo risco a que expõe a construção anterior.

Art. 1.306. O condômino da parede-meia pode utilizá-la até ao meio da espessura, não pondo em risco a segurança ou a separação dos dois prédios, e avisando previamente o outro condômino das obras que ali tenciona fazer; não pode sem consentimento do outro, fazer, na parede-meia, armários, ou obras semelhantes, correspondendo a outras, da mesma natureza, já feitas do lado oposto.

Art. 1.307. Qualquer dos confinantes pode altear a parede divisória, se necessário reconstruindo-a, para suportar o alteamento; arcará com todas as despesas, inclusive de conservação, ou com metade, se o vizinho adquirir meação também na parte aumentada.

Art. 1.308. Não é lícito encostar à parede divisória chaminés, fogões, fornos ou quaisquer aparelhos ou depósitos suscetíveis de produzir infiltrações ou interferências prejudiciais ao vizinho.

Parágrafo único. A disposição anterior não abrange as chaminés ordinárias e os fogões de cozinha.

Art. 1.309. São proibidas construções capazes de poluir, ou inutilizar, para uso ordinário, a água do poço, ou nascente alheia, a elas preexistentes.

Art. 1.310. Não é permitido fazer escavações ou quaisquer obras que tirem

ao poço ou à nascente de outrem a água indispensável às suas necessidades normais.

Art. 1.311. Não é permitida a execução de qualquer obra ou serviço suscetível de provocar desmoronamento ou deslocação de terra, ou que comprometa a segurança do prédio vizinho, senão após haverem sido feitas as obras acautelatórias.

Parágrafo único. O proprietário do prédio vizinho tem direito a ressarcimento pelos prejuízos que sofrer, não obstante haverem sido realizadas as obras acautelatórias.

Art. 1.312. Todo aquele que violar as proibições estabelecidas nesta Seção é obrigado a demolir as construções feitas, respondendo por perdas e danos.

Art. 1.313. O proprietário ou ocupante do imóvel é obrigado a tolerar que o vizinho entre no prédio, mediante prévio aviso, para:

I – dele temporariamente usar, quando indispensável à reparação, construção, reconstrução ou limpeza de sua casa ou do muro divisório;

II – apoderar-se de coisas suas, inclusive animais que aí se encontrem casualmente.

§ 1.º O disposto neste artigo aplica-se aos casos de limpeza ou reparação de esgotos, goteiras, aparelhos higiênicos, poços e nascentes e ao aparato de cerca viva.

§ 2.º Na hipótese do inciso II, uma vez entregues as coisas buscadas pelo vizinho, poderá ser impedida a sua entrada no imóvel.

§ 3.º Se do exercício do direito assegurado neste artigo provier dano, terá o prejudicado direito a ressarcimento.

O Código de Processo Civil prevê o que é chamado tecnicamente de *nunção de obra nova*. Mediante essa ação, pode-se embargar uma obra quando ela for suscetível de causar dano à propriedade vizinha:

Art. 934. Compete esta ação:

I – ao proprietário ou possuidor, a fim de impedir que a edificação de obra nova em imóvel vizinho lhe prejudique o prédio, suas servidões ou fins a que é destinado;

II – ao condômino, para impedir que o co-proprietário execute alguma obra com prejuízo ou alteração da coisa comum;

III – ao Município, a fim de impedir que o particular construa em contravenção da lei, do regulamento ou de postura.

Art. 935. Ao prejudicado também é lícito, se o caso for urgente, fazer o embargo extrajudicial, notificando verbalmente, perante duas testemunhas, o proprietário ou, em sua falta, o construtor, para não continuar a obra.

Parágrafo único. Dentro de 3 (três) dias requererá o nunciante a ratificação em juízo, sob pena de cessar o efeito do embargo.

Art. 936. Na petição inicial, elaborada com observância dos requisitos do art. 282, requererá o nunciante:

I – o embargo para que fique suspensa a obra e se mande afinal reconstituir, modificar ou demolir o que estiver feito em seu detrimento;

II – a cominação de pena para o caso de inobservância do preceito;

III – a condenação em perdas e danos.

Parágrafo único. Tratando-se de demolição, colheita, corte de madeiras, extração de minérios e obras semelhantes, pode incluir-se o pedido de apreensão e depósito dos materiais e produtos já retirados.

Art. 937. É lícito ao juiz conceder o embargo liminarmente ou após justificção prévia.

Art. 938. Deferido o embargo, o oficial de justiça, encarregado de seu cumprimento, lavrará auto circunstanciado, descrevendo o estado em que se encontra a obra; e, ato contínuo, intimará o construtor e os operários a que não continuem a obra sob pena de desobediência e citará o proprietário a contestar em 5 (cinco) dias a ação.

Art. 939. Aplica-se a esta ação o disposto no art. 803.

Art. 940. O nunciado poderá, a qualquer tempo e em qualquer grau de jurisdição, requerer o prosseguimento da obra, desde que preste caução e demonstre prejuízo resultante da suspensão dela.

§ 1.º A caução será prestada no juízo de origem, embora a causa se encontre no tribunal.

§ 2.º Em nenhuma hipótese terá lugar o prosseguimento, tratando-se de obra nova levantada contra determinação de regulamentos administrativos.

A fim de resguardar direitos subjetivos de vizinhos ou terceiros, outros tipos de ação podem ser utilizados, como o mandado de segurança, a ação popular e a ação reparatória de perdas e danos, conforme o caso.

Condomínios

Condomínio é a propriedade em comum, ou seja, é a possibilidade de a propriedade ser exercida por mais de uma pessoa ao mesmo tempo. O condômino responde individualmente pelo condomínio; ele

representa o condomínio. Cada condômino age individualmente quando se trata da defesa do condomínio, por exemplo. Em caso de urgência, ele pode responder mesmo sem ter mandato dos outros.

Independente do estado de indivisão, não é lícito ao condômino invadir o direito do outro condômino.

Espécies

1 – *Convencional (voluntário)*: Origina-se da pactuação das pessoas que pretendem exercer o direito de propriedade de forma comum, em frações ideais sobre o imóvel (arts. 1.314, 1.320 e 1.322 do Código Civil).

2 – *Legal (necessário)*: É o condomínio imposto por lei. Ex.: herança, muro entre vizinhos. (Art. 1.327 do Código Civil).

3 – *Edilícios ou em edificações*: São os condomínios onde o proprietário é exclusivo dos apartamentos, salas, *flats* e *lofts*, mas a propriedade das áreas de uso coletivo é comum, e também pelos encargos assumidos. Existe um ato de instituição e exige a convenção do condomínio, a lei maior entre os condôminos. Pode existir o regimento interno para melhor regulamentar as relações entre os condôminos (na maioria das vezes existe). Nesse tipo de condomínio, não há o direito de preferência dos outros condôminos, no caso de venda ou aluguel da parte de cada um. (Arts. 1.331, 1.357 e 1.358 do Código Civil, e Lei n.º 4.591/1964 alterada pela Lei n.º 4.864/1965).

CAPÍTULO 4

Os Projetos Protegidos pela Lei Autoral

A CF protege os direitos de autor. Assim, dispõem os incisos XXVII a XXIX do art. 5.º:

.....

XXVII – aos autores pertence o direito exclusivo de utilização, publicação ou reprodução de suas obras, transmissível aos herdeiros pelo tempo que a lei fixar;

XXVIII – são assegurados, nos termos da lei:

- a) a proteção às participações individuais em obras coletivas e à reprodução da imagem e voz humanas, inclusive nas atividades desportivas;*
- b) o direito de fiscalização do aproveitamento econômico das obras que criarem ou de que participarem aos criadores, aos intérpretes e às respectivas representações sindicais e associações;*

XXIX – a lei assegurará aos autores de inventos industriais privilégio temporário para sua utilização, bem como proteção às criações industriais, à propriedade das marcas, aos nomes de empresas e a outros signos distintivos, tendo em vista o interesse social e o desenvolvimento tecnológico e econômico do País;

Os dispositivos constitucionais referentes aos direitos autorais são regulados pela Lei n.º 9.610, de 19 de fevereiro de 1998.

Começemos por conceituar os vocábulos projeto, urbanístico e arquitetônico dentro de uma perspectiva também jurídica.

Segundo o **Vocabulário Jurídico**, de De Plácido e Silva, Projeto, originário “do latim *projectus* (lançado para diante), é geralmente empregado no sentido de plano, que se traça ou se elabora antecipadamente, para que, por ele, se realize ou se faça alguma coisa. Projeto. Assim na terminologia das construções, designa o traçado ou a planta ideada para que, fundada nela, se promova a construção ou a edificação. Projeto. No sentido jurídico, entende-se, sempre, a proposta escrita a respeito de um intento ou desígnio, que se pretende tornar efetivo.”

Urbanístico, por seu turno, refere-se a urbanismo, “de urbano, do latim *urbanus* (relativo à cidade) designa o conjunto de medidas de ordem técnica relativas à arquitetura, à higiene, à administração, ou a qualquer outro objetivo, tendo por finalidade traçar o plano, ou o projeto de construção geral de uma cidade, que melhor assegure não só o seu desenvolvimento racional e de melhor aspecto, como a sua perfeita salubridade.”¹³

Quanto à **arquitetônico** ou **de Arquitetura**, conforme o *Dicionário Houaiss*, refere-se “à arte ou ciência de dirigir, edificar, construir.” Implica a feitura de planos e projetos.¹⁴

No regime da lei anterior (Lei n.º 5.988, de 14 de dezembro de 1973), em consonância com os tratados internacionais de que o Brasil é signatário, no inciso X do art. 6.º lia-se:

Art. 6.º São obras intelectuais as criações do espírito, de qualquer modo exteriorizadas, tais como:

.....
X – os projetos, esboços e obras plásticas concernentes à geografia, topografia, Engenharia, Arquitetura, cenografia e ciência.

13 SILVA, de Plácido. *Vocabulário Jurídico*, verbetes *projeto* e *urbanístico*.

14 HOUAISS, Antônio. *Dicionário Houaiss da Língua Portuguesa*, verbete “arquitetônico”.

A lei de direitos autorais em vigor repete no art. 7.º idêntica proteção, em consonância agora também com a Constituição Federal de 1988, alterando apenas em parte o *caput*, atenta à celeridade das mudanças científicas e tecnológicas, e repetindo integralmente o inciso X, *verbis*:

Art. 7.º São obras intelectuais protegidas as criações do espírito, expressas por qualquer meio ou fixadas em qualquer suporte, tangível ou intangível, conhecido ou que se invente no futuro, tais como:

.....
X – os projetos, esboços e obras plásticas concernentes à geografia, Engenharia, topografia, Arquitetura, paisagismo, cenografia e ciência.

O mesmo artigo protege igualmente:

XII – os programas de computador;

.....
§ 1.º Os programas de computador são objeto de legislação específica, observadas as disposições desta lei que lhe sejam aplicáveis;

.....
§ 3.º no domínio das ciências, a proteção recairá sobre a forma literária ou artística não abrangendo o seu conteúdo científico ou técnico, sem prejuízo dos direitos que protegem os demais campos da propriedade intelectual.

O art. 8.º trata do que não é protegido pela Lei dos Direitos Autorais:

Art. 8.º Não são objeto de proteção como direitos autorais de que trata esta lei:

I – as idéias, procedimentos normativos, sistemas, métodos, projetos ou conceitos matemáticos;

II – os esquemas, planos ou regras pra realizar atos mentais, jogos ou negócios;

.....
VII – o aproveitamento industrial ou comercial das idéias contidas nas obras.

A Lei n.º 9.610 refere-se igualmente aos direitos morais do autor, definindo como tal “o de reivindicar, a qualquer tempo, a autoria da

obra”; “o de ter seu nome, pseudônimo ou sinal convencional indicado ou anunciado, como sendo o do autor, na utilização de sua obra”; “o de conservar a obra inédita”; “o de assegurar a integridade”, entre outros.

Ora, os projetos urbanísticos, de Arquitetura, topográficos, paisagísticos, de Engenharia, efetivados ou não, são obras intelectuais, são criação do espírito, comportando, portanto, uma essência criativa e por isso mesmo configurando um ato de criação (se original), exteriorizado, com traço, ou toque, individual, ato esse podendo ser fixado em qualquer suporte (*corpus mechanicum*). Quanto à formalidade do registro, é facultativo no ordenamento jurídico brasileiro.

Destarte, tais projetos possuem um *corpus mysticum*, criação do engenho e arte do espírito humano. São, portanto, protegidos pela Lei dos Direitos Autorais, independente de registro (art. 18), sendo este facultativo, porém é de bom alvitre que se faça. Como estatui o art. 17 da Lei n.º 5.988/1973, mantido na lei atual, a obra intelectual na área de Engenharia, Arquitetura e Agronomia poderá ser registrada no Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia. Em seu parágrafo único, dispõe que se a obra for de natureza que comporte registro em mais de um órgão, deverá ser registrada naquele com que tiver maior afinidade. (É bom recordar que idéias não são protegidas, mas sim a obra).

Os direitos do autor compreendem direitos morais e patrimoniais. São direitos morais: I – o de reivindicar, a qualquer tempo, a autoria da obra; II – o de ter seu nome, pseudônimo ou sinal convencional indicado ou anunciado, como sendo o do autor, na utilização de sua obra; III – o de conservar a obra inédita; IV – o de assegurar a integridade da obra, opondo-se a quaisquer modificações ou à prática de atos que, de qualquer forma, possam prejudicá-la ou atingi-lo, como autor, em sua reputação ou honra; V – o de modificar a obra, antes ou depois de utilizada; VI – o de retirar de circulação a obra ou de suspender qualquer forma de utilização já autorizada, quando a circulação ou utilização implicarem afronta à sua reputação e imagem; VII – o de ter acesso a exemplar único e raro da obra, quando se encontre legitimamente em poder de outrem, para o fim de, por meio de processo fotográfico ou assemelhado, ou audiovisual, preservar sua memória, de forma que cause o menor inconveniente possível a seu detentor, que, em todo caso, será indenizado de qualquer dano ou prejuízo que lhe seja causado.

São direitos patrimoniais: I – a reprodução parcial ou integral; II – a edição; III – a adaptação, o arranjo musical e quaisquer outras transformações; IV – a tradução para qualquer idioma; V – a inclusão em fonograma ou produção audiovisual; VI – a distribuição, quando não intrínseca ao contrato firmado pelo autor com terceiros para uso ou exploração da obra; VII – a distribuição para oferta de obras ou produções mediante cabo, fibra ótica, satélite, ondas ou qualquer outro sistema que permita ao usuário realizar a seleção da obra ou produção para percebê-la em um tempo e lugar previamente determinados por quem formula a demanda, e nos casos em que o acesso às obras ou produções se faça por qualquer sistema que importe em pagamento pelo usuário; VIII – a utilização, direta ou indireta, da obra literária, artística ou científica, mediante: *a*) representação, recitação ou declamação; *b*) execução musical; *c*) emprego de alto-falante ou de sistemas análogos; *d*) radiodifusão sonora ou televisiva; *e*) captação de transmissão de radiodifusão em locais de frequência coletiva; *f*) sonorização ambiental; *g*) a exibição audiovisual, cinematográfica ou por processo assemelhado; *h*) emprego de satélites artificiais; *i*) emprego de sistemas óticos, fios telefônicos ou não, cabos de qualquer tipo e meios de comunicação similares que venham a ser adotados; *j*) exposição de obras de artes plásticas e figurativas; IX – a inclusão em base de dados, o armazenamento em computador, a microfilmagem e as demais formas de arquivamento do gênero; X – quaisquer outras modalidades de utilização existentes ou que venham a ser inventadas.

CAPÍTULO 5

A Função Social da Propriedade e as Constituições do Brasil

A propriedade e sua proteção sempre mereceram tratamento com dignidade constitucional. A proteção à propriedade encontra-se, em regra, no capítulo dos Direitos e Garantias Individuais, ao lado da liberdade, igualdade e outros direitos. Há referências, em algumas cartas, no capítulo sobre Ordem Econômica. Na Constituição de 1988, além do art. 5.º sob o título Dos Direitos e Garantias Individuais, os arts. 184 e 186, agasalhados no Título VII – Da Ordem Econômica e Financeira – referem-se à função social da propriedade.

A Constituição do Império, de 1824, garante o direito à propriedade em toda sua plenitude, ressalvando a exceção de seu uso ou emprego em decorrência de exigência do bem público. Assim, lemos no inciso XXII, do art. 179:

“É garantido o Direito de Propriedade em toda a sua plenitude. Se o bem público legalmente verificado exigir o uso e emprego da propriedade da propriedade do cidadão, será ele previamente indenizado do valor dela. A lei marcará os casos em que terá lugar esta única exceção, e dará as regras para se determinar a indenização.”

A Constituição republicana, de 1891, retoma esse mesmo texto, porém de maneira mais sucinta, reproduzindo-lhe o espírito, no § 17, do art. 72:

“O direito de propriedade mantém-se em toda a plenitude, salva a desapropriação por necessidade ou utilidade pública, mediante indenização prévia.”

Assinale-se que ambas protegem o direito de propriedade, ressaltando uma possível utilização exigido pelo interesse público, que a Constituição de 1824 denomina “bem público”, e a de 1891, “necessidade ou utilidade pública”.

A terceira Constituição brasileira em ordem cronológica é a Constituição de 1934. Esta Carta introduz uma inovação, relativizando o direito de propriedade consoante, não só o interesse público, que configura mais um interesse imediato do Estado, mas o interesse social ou coletivo. Destarte, pode-se ler em seu art. 113, item 17:

É garantido o direito de propriedade que não pode ser exercido contra o interesse social ou coletivo, na forma que a lei determinar.

A desapropriação por necessidade ou utilidade pública far-se-á nos termos da lei, mediante prévia e justa indenização. Em caso de perigo iminente, como guerra ou comoção intestina, poderão as autoridades competentes usar da propriedade particular até onde o bem público o exigir, ressalvado o direito de indenização ulterior.

Essa é outra inovação da Constituição de 1934: ela refere-se expressamente à possibilidade de uso pelo Estado da propriedade particular, mediante indenização, dentro da exigência do bem público (terminologia que vem da Constituição do Império), em caso de perigo iminente, como guerra ou comoção intestina.

O interesse social e coletivo é contemplado igualmente de maneira expressa. Essa a principal inovação da Carta de 1934.

A Constituição de 1937, conhecida como a “Polaca”, porque feita à semelhança da Constituição polonesa, de feição autoritária, xenófoba, em muitos casos deixou de ser aplicada. Ela retoma basicamente, no que se refere ao direito de propriedade o que rezam as Cartas anteriores. O art. 122, caput, item 14, estatui:

A Constituição assegura aos brasileiros residentes no País o direito à liberdade, à segurança individual e à propriedade, nos termos seguintes:

.....

14 – O direito de propriedade, salvo a desapropriação por necessidade ou utilidade pública, mediante indenização prévia. O seu conteúdo e os seus limites serão os definidos nas leis que lhe regularem o exercício.

Por outro lado, a Constituição de 1937 confere ao instituto do usucapião dignidade constitucional, previsto em seu art. 148, no capítulo da Ordem Econômica:

Todo brasileiro que, não sendo proprietário rural ou urbano, ocupar, por dez anos contínuos, sem oposição nem reconhecimento de domínio alheio, um trecho de terra até dez hectares, tornando-o produtivo com o seu trabalho e tendo nele a sua morada, adquirirá o domínio, mediante sentença declaratória devidamente transcrita.

A Constituição de 1946, após a vitória da democracia sobre o nazifascismo, reproduz o direito à propriedade e as suas garantias de maneira mais prolixa, incorporando os termos das Cartas anteriores. Destarte, lemos:

Art. 141...

§ 16. É garantido o direito de propriedade, salvo caso de desapropriação por necessidade ou utilidade pública, ou por interesse social, mediante prévia e justa indenização em dinheiro. Em caso de perigo iminente, como guerra ou comoção intestina, as autoridades competentes poderão usar da propriedade particular, se assim o exigir o bem público, ficando, todavia, assegurado o direito a indenização ulterior.

A Carta de 1946 recupera a desapropriação por interesse social estatuída pela Constituição de 1934 e abandonada pela de 1937. Além disso, no que concerne ao artigo e seu parágrafo em comento, há uma inovação: a indenização ao particular que venha a ter sua propriedade desapropriada motivada pela utilidade pública ou por interesse social deve ser indenizado em dinheiro.

A Constituição de 1946 introduz o instituto da reforma agrária em seu art. 147, outra inovação, que afirma, *verbis*:

Art. 147. O uso da propriedade será condicionado ao bem-estar social. A lei poderá, com observância do disposto no art. 141, § 16, promover a justa distribuição da propriedade, com igual oportunidade para todos.

Essa a grande contribuição da Carta de 1946 nessa matéria.

A Constituição de 1967, promulgada em plena vigência do regime militar, reproduz basicamente os direitos e garantias das anteriores, conservando a possibilidade de desapropriação da propriedade rural. A inovação é que a indenização ao proprietário rural expropriado não mais se fará em dinheiro mas obrigatoriamente com títulos especiais da dívida pública; já o expropriado urbano poderia optar.

O § 22, do art. 153, dispõe:

É assegurado o direito de propriedade, salvo caso de desapropriação por necessidade ou utilidade pública ou por interesse social, mediante prévia e justa indenização em dinheiro, ressalvado o disposto no art. 161, facultando-se ao expropriado aceitar o pagamento em título da dívida pública, com cláusula de exata correção monetária. Em caso de perigo público iminente, as autoridades competentes poderão usar da propriedade particular, assegurada ao proprietário indenização ulterior.

O art. 161 estabelece a desapropriação da propriedade rural, que num enfoque de interpretação sistemática, dar-se-ia por utilidade pública ou interesse social:

Art. 161. A União promoverá a desapropriação da propriedade territorial rural, mediante pagamento de justa indenização, fixada segundo critérios que a lei estabelecer, em títulos especiais da dívida pública, com cláusula de exata correção monetária, resgatáveis no prazo de vinte anos, em parcelas anuais sucessivas, assegurada a sua aceitação, a qualquer tempo, como meio de pagamento até cinquenta por cento do imposto territorial rural e como pagamento do preço de terras públicas.

O disposto nesses artigos foi conservado *ipsis litteris* na Emenda Constitucional de 1969.

A Constituição de 1988, a “Constituição Cidadã”, introduz um novo conceito: o da função social da propriedade, enfraquecendo o caráter absoluto do direito de propriedade. Desse modo, no art. 5.º (Título II – Dos Direitos e Garantias Fundamentais), está disposto em vários de seus incisos:

XXII – é garantido o direito de propriedade;

XXIII – a propriedade atenderá a sua função social;

XXIV – a lei estabelecerá o procedimento para desapropriação por necessidade ou utilidade pública, ou por interesse social, mediante justa e prévia indenização em dinheiro, ressalvados os casos previstos nesta Constituição;

XXV – no caso de iminente perigo público, a autoridade competente poderá usar de propriedade particular, assegurada ao proprietário indenização ulterior, se houver dano;

XXVI – a pequena propriedade rural, assim definida em lei, desde que trabalhada pela família, não será objeto de penhora para pagamento de débitos decorrentes de sua atividade produtiva, dispondo a lei sobre os meios de financiar o seu desenvolvimento;

Ainda, no art. 170, que se encontra no Título II – Da Ordem Econômica e Financeira estatui o que se segue:

Art. 170. A ordem econômica, fundada na valorização do Trabalho humano e na livre iniciativa, tem por fim assegurar a todos existência digna, conforme os ditames da justiça social, observados os seguintes princípios:

.....
II – propriedade privada;

III – função social da propriedade;
.....

Como se constata, o inciso III do art. 170 repete o inciso XXIII do art. 5.º

A economia neoliberal, como a nossa, funda-se na propriedade privada e na livre iniciativa. A partir da Constituição de 1934, todas as constituições subseqüentes também consagram a função social da propriedade, **relativizando** os princípios acima referidos. Portanto, não há contradição entre a propriedade privada e sua função social, sendo aquela não mais um valor absoluto.

Veja-se que o mesmo ocorre com o contrato: o Código Civil, em seu art. 421, estipula que “*a liberdade de contratar será exercida em razão e nos limites da função social do contrato.*”

O princípio da função social da propriedade preside a política urbana e agrária do Estado brasileiro, consoante se acha estatuída nos arts. 182 a 191 da CF.

Com efeito, a Constituição de 1988 é a mais avançada das constituições brasileiras no que se refere à função social da propriedade. Os arts. 184, *caput*, e 186 definem expressamente a função social que deve presidir o direito de propriedade:

Art. 184. Compete à União desapropriar por interesse social, para fins de reforma agrária, o imóvel rural que não esteja cumprindo sua função social, mediante prévia e justa indenização em títulos da dívida agrária, com cláusula de preservação do valor real, resgatáveis no prazo de até vinte anos, a partir do segundo ano de sua emissão, e cuja utilização será definida em lei.

Da Constituição de 1967, a nova Carta conserva a forma de indenização mediante títulos do governo, desta feita, não mais da dívida pública, mas da dívida agrária.

Art. 186. A função social é cumprida quando a propriedade rural atende, simultaneamente, segundo critérios e graus de exigência estabelecidos em lei, aos seguintes requisitos:

I – aproveitamento racional e adequado;

II – utilização adequada dos recursos naturais disponíveis e preservação do meio ambiente;

III – observância das disposições que regulam as relações de trabalho;

IV – exploração que favoreça o bem-estar dos proprietários e dos trabalhadores.

As terras públicas e devolutas também podem, conforme o art. 188, ser destinadas para fins de reforma agrária.

CAPÍTULO 6

Desapropriação

A desapropriação de determinado bem, para fins de interesse público, deve ser entendida como a retirada compulsória desse bem e sua transferência para o patrimônio público.

Para tanto, a Constituição Federal estabelece alguns requisitos no art. 5.º, inciso XXIV, isto é, haver **necessidade ou utilidade pública, interesse social e justa e prévia indenização**.

Necessidade pública caracteriza-se por uma situação inesperada, emergencial; a **utilidade pública** ocorre quando for conveniente ao Poder Público. **Interesse social** intervém, igualmente, quando há conveniência social da desapropriação, como ocorre nas expropriações para fins de reforma agrária, por exemplo. A **justa e prévia indenização** deve ser feita, em regra, em dinheiro, ou, senão, em títulos da dívida agrária (expropriações para reforma agrária) ou ainda em títulos da dívida pública (em expropriações urbanas).

O Decreto-Lei n.º 3.365/1941 arrola os casos em que se justifica a expropriação por **necessidade ou utilidade pública**. São eles:

- 1 – segurança nacional;
- 2 – defesa do Estado;
- 3 – socorro público em caso de calamidade;

- 4 – salubridade pública;
- 5 – funcionamento dos meios de transporte coletivo;
- 6 – abertura, conservação ou melhoramento de vias e logradouros públicos; loteamento de terrenos, edificados ou não, para sua melhor utilização econômica, higiênica ou estética; construção ou ampliação de distritos industriais.

Quanto ao **interesse social**, o mesmo decreto-lei elenca as razões justificativas:

- 1 – aproveitamento de todo bem improdutivo ou explorado sem correspondência com as necessidades de habitação, trabalho e consumo dos centros de população a que deve ou possa suprir por seu destino econômico;
- 2 – instalação ou intensificação das culturas nas áreas em cuja exploração não se obedeça a plano de zoneamento agrícola;
- 3 – construção de casas populares;
- 4 – proteção do solo e preservação de curso e mananciais de água e de reservas florestais;
- 5 – utilização de áreas, locais ou bens que, por suas características, sejam apropriados ao desenvolvimento de atividades turísticas;
- 6 – condicionamento o uso da terra à sua função social;
- 7 – promoção da justa e adequada distribuição da propriedade;
- 8 – obrigação da exploração racional da terra.

As três últimas exigências estão previstas no Estatuto da Terra – Lei n.º 4.504/1964.

Por fim, a **justa e prévia indenização** deve ser em dinheiro, o que está prevista no art. 5.º, XXIV, e 182, § 3.º, da CF. Para ser justa, ela deve corresponder ao valor do imóvel na data da desapropriação e seu pagamento; e prévia, porque a indenização deve ser concretizada antes da imissão na posse. A Lei de Responsabilidade Fiscal – Lei Complementar n.º 101/2000 – estipula, em seu art. 46, que é nula de pleno direito a de-

sapropriação sem justa e prévia indenização ou prévio depósito judicial do valor indenizatório.

O pagamento da indenização far-se-á por acordo, ou, em caso de litígio, em conformidade com a decisão judicial, devendo, neste caso, seguir a ordem cronológica das requisições dirigidas ao Poder expropriante (precatórios).

O procedimento administrativo é bifásico: para haver desapropriação é necessário que haja declaração regular, indicando e descrevendo o bem que será expropriado, bem como fundamentando fática e juridicamente tal expropriação (fase declaratória). A segunda fase é executória e consiste na justa indenização e a consolidação do domínio para o poder que procedeu a desapropriação. O bem expropriado passa a integrar o patrimônio público e configura aquisição originária da propriedade. Há situações, porém, como interesse social, desapropriação por zona ou para urbanização, em que o bem reverte para particulares. Se não houver tal procedimento, caracteriza-se esbulho por parte da administração pública.

A desapropriação pode se dar sobre posse legítima e que tenha valor econômico; ações, quotas e direitos em qualquer tipo de sociedade; bens públicos que pertençam a entidades estatais inferiores; bens pertencentes a autarquias, fundações, empresas públicas e sociedades de economia mista, desde que com a autorização da entidade instituidora que delegou serviços públicos, ou então com a aquiescência do Presidente da República, se a entidade funciona com autorização do Governo Federal.

CAPÍTULO 7

Tombamento

Tema importante do Direito Administrativo e que interessa aos Engenheiros e Arquitetos é o *tombamento*. O tombamento consiste na inscrição de bem móvel ou imóvel, isoladamente, ou de um conjunto de bens de valor histórico, artístico, paisagístico, turístico, cultural ou científico no Livro de Tombo. O tombamento pode ser efetuado pela União, Estados, Distrito Federal e Municípios.

Quando o tombamento é feito sobre um conjunto inteiro pela UNESCO, tais bens são considerados patrimônio da humanidade.

Na esfera federal, o tombamento é atribuição do Instituto Brasileiro do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional – IPHAN.

O tombamento está previsto no art. 226 da Constituição Federal, que assim estatui: “O Poder Público, com a colaboração da comunidade, promoverá e protegerá o patrimônio cultural brasileiro, por meio de inventários, registros, vigilância, tombamento, desapropriação e de outras formas de acautelamento e preservação.”

Hely Lopes Meirelles assim define tombamento: “Tombamento é a declaração pelo Poder Público do valor histórico, artístico, paisagístico, turístico, cultural ou científico de coisas ou locais que, por essa razão, devam ser preservados, de acordo com a inscrição em livro próprio.”¹⁵ O tombamento,

15 MEIRELLES, Hely Lopes. *Direito Administrativo Brasileiro*, p. 535.

ao teor do Decreto-Lei n.º 25/1937, pode ser **de ofício** (quando incide sobre bens públicos), **voluntário** e ainda **compulsório**, ambos incidindo sobre bens particulares. O **voluntário** decorre da própria iniciativa do proprietário do bem, que será aceito, uma vez ouvido o órgão técnico competente, e este estimar que preenche os requisitos legais. Ou ainda, se o bem, indicado pelo Poder Público para ser tombado, o proprietário der o seu acordo por escrito em resposta à notificação daquele.

O **compulsório** é aquele levado a efeito mesmo sem a anuência do proprietário.

O tombamento, consoante esse mesmo decreto-lei, pode ser ainda, quanto à duração, **provisório** ou **definitivo**, ou quanto à extensão, **individual** ou **geral**.

O tombamento **provisório** tem início com a abertura do processo, garantindo a preservação do bem até a decisão final pelo Poder Público, e tem um prazo de 60 dias. Findo tal prazo, e se o órgão competente decidir sua efetivação, este torna-se definitivo, cabendo, no entanto, recurso ao Presidente da República.

Na hipótese de tombamento por iniciativa do Poder Público, Maria Sylvia Zanella Di Pietro enumera as seguintes fases procedimentais:

“1 – manifestação do órgão técnico sobre o valor do bem para fins de tombamento;

2 – notificação ao proprietário para anuir ao tombamento dentro do prazo de 15 dias, a contar do recebimento da notificação ou para, se quiser, impugnar e oferecer as razões dessa impugnação;

3 – se o proprietário anuir, por escrito, à notificação, ou não impugnar, tem-se o tombamento voluntário, com a inscrição no Livro do Tombo;

4 – havendo impugnação, será dada vista, no prazo de mais 15 dias, ao órgão que tiver tomado a iniciativa do tombamento, a fim de sustentar as suas razões;

5 – a seguir, o processo será remetido ao IPHAN, que proferirá decisão a respeito, no prazo de 60 dias a contar do recebimento;

- 6 – se a decisão for contrária ao proprietário, será determinada a inscrição no Livro do Tombo; se for favorável, o processo será arquivado;
- 7 – a decisão do Conselho consultivo terá que ser apreciada pelo Ministro da Cultura (Lei n.º 6.292, de 15-12-1975), o qual poderá examinar todo o procedimento, anulando-o, se houver ilegalidade, ou revogando a decisão do órgão técnico, se contrária ao interesse público, ou, finalmente, apenas homologando;
- 8 – o tombamento somente se torna definitivo com a inscrição em um dos Livros do Tombo que, na esfera federal, compreende, nos termos do artigo 4.º do Decreto-Lei n.º 25:
- 1.º Livro do Tombo Arqueológico, Etnográfico e Paisagístico;
 - 2.º Livro do Tombo das Belas Artes;
 - 3.º Livro do Tombo das Artes Aplicadas;
 - 4.º Livro do Tombo Histórico.”¹⁶

Quanto aos efeitos do tombamento, estes estão expressos no Capítulo II referido decreto-lei, que transcrevemos:

Art. 11. As coisas tombadas, que pertençam à União, aos Estados ou aos Municípios, inalienáveis por natureza, só poderão ser transferidas de uma à outra das referidas entidades.

Parágrafo único. Feita a transferência, dela deve o adquirente dar imediato conhecimento ao Serviço do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional.

Art. 12. A alienabilidade das obras históricas ou artísticas tombadas, de propriedade de pessoas naturais ou jurídicas de direito privado sofrerá as restrições constantes da presente lei.

Art. 13. O tombamento definitivo dos bens de propriedade particular será, por iniciativa do órgão competente do Serviço do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional, transcrito para os devidos efeitos em livro a cargo dos oficiais do registro de imóveis e averbado ao lado da transcrição do domínio.

§ 1.º No caso de transferência de propriedade dos bens de que trata este artigo, deverá o adquirente, dentro do prazo de trinta dias, sob pena de multa de dez

16 DI PIETRO, Maria Sylvia Zanella, *op. cit.*, p. 136-137.

por cento sobre o respectivo valor, fazê-la constar do registro, ainda que se trate de transmissão judicial ou causa mortis.

§ 2.º Na hipótese de deslocação de tais bens, deverá o proprietário, dentro do mesmo prazo e sob pena da mesma multa, inscrevê-los no registro do lugar para que tiverem sido deslocados.

§ 3.º A transferência deve ser comunicada pelo adquirente, e a deslocação pelo proprietário, ao Serviço do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional, dentro do mesmo prazo e sob a mesma pena.

Art. 14. A coisa tombada não poderá sair do país, senão por curto prazo, sem transferência de domínio e para fim de intercâmbio cultural, a juízo do Conselho Consultivo do Serviço do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional.

Art. 15. Tentada, a não ser no caso previsto no artigo anterior, a exportação, para fora do país, da coisa tombada, será esta seqüestrada pela União ou pelo Estado em que se encontrar.

§ 1.º Apurada a responsabilidade do proprietário, ser-lhe-á imposta a multa de cinquenta por cento do valor da coisa, que permanecerá seqüestrada em garantia do pagamento, e até que este se faça.

§ 2.º No caso de reincidência, a multa será elevada ao dobro.

§ 3.º A pessoa que tentar a exportação de coisa tombada, além de incidir na multa a que se referem os parágrafos anteriores, incorrerá, nas penas cominadas no Código Penal para o crime de contrabando.

Art. 16. No caso de extravio ou furto de qualquer objeto tombado, o respectivo proprietário deverá dar conhecimento do fato ao Serviço do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional, dentro do prazo de cinco dias, sob pena de multa de dez por cento sobre o valor da coisa.

Art. 17. As coisas tombadas não poderão, em caso nenhum ser destruídas, demolidas ou mutiladas, nem, sem prévia autorização especial do Serviço do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional, ser reparadas, pintadas ou restauradas, sob pena de multa de cinquenta por cento do dano causado.

Parágrafo único. Tratando-se de bens pertencentes à União, aos Estados ou aos municípios, a autoridade responsável pela infração do presente artigo incorrerá pessoalmente na multa.

Art. 18. Sem prévia autorização do Serviço do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional, não se poderá, na vizinhança da coisa tombada, fazer construção

que lhe impeça ou reduza a visibilidade, nem nela colocar anúncios ou cartazes, sob pena de ser mandada destruir a obra ou retirar o objeto, impondo-se neste caso a multa de cinquenta por cento do valor do mesmo objeto.

Art. 19. O proprietário de coisa tombada, que não dispuser de recursos para proceder às obras de conservação e reparação que a mesma requerer, levará ao conhecimento do Serviço do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional a necessidade das mencionadas obras, sob pena de multa correspondente ao dobro da importância em que for avaliado o dano sofrido pela mesma coisa.

§ 1.º Recebida a comunicação, e consideradas necessárias as obras, o diretor do Serviço do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional mandará executá-las, a expensas da União, devendo as mesmas ser iniciadas dentro do prazo de seis meses, ou providenciará para que seja feita a desapropriação da coisa.

§ 2.º À falta de qualquer das providências previstas no parágrafo anterior, poderá o proprietário requerer que seja cancelado o tombamento da coisa.

§ 3.º Uma vez que verifique haver urgência na realização de obras e conservação ou reparação em qualquer coisa tombada, poderá o Serviço do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional tomar a iniciativa de projetá-las e executá-las, a expensas da União, independentemente da comunicação a que alude este artigo, por parte do proprietário.

Art. 20. As coisas tombadas ficam sujeitas à vigilância permanente do Serviço do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional, que poderá inspecioná-los sempre que for julgado conveniente, não podendo os respectivos proprietários ou responsáveis criar obstáculos à inspeção, sob pena de multa de cem mil réis, elevada ao dobro em caso de reincidência.

Art. 21. Os atentados cometidos contra os bens de que trata o art. 1.º desta lei são equiparados aos cometidos contra o patrimônio nacional.

Em resumo: o proprietário da coisa tombada continua no domínio e posse do bem; não poderá fazer qualquer modificação no bem sem a anuência do Poder Público; é vedado fazer-se qualquer obra na vizinhança do imóvel tombado que possa prejudicar-lhe a visibilidade; os bens tombados só poderão ser objeto de desapropriação, se esta se der com o fito de mantê-lo tombado; não há indenização pelo fato do tombamento, exceto se implicar restrição do uso e gozo do mesmo, prejudicando sua utilização habitual, ou implicar despesas extraordinárias com as quais o proprietário não poderá arcar.

Enfim, está prevista a cominação de pena de seis a dois anos para quem “*destruir, inutilizar ou deteriorar coisa tombada pela autoridade em virtude de valor artístico, arqueológico ou histórico*”, mediante denúncia oferecida pelo Ministério Público, consoante o disposto no art. 165 do Código Penal e art. 63 da Lei Federal n.º 9.605/1998.

CAPÍTULO 8

Rima e Licenciamento Ambiental

Em decorrência da Resolução n.º 2.398, da ONU, realizou-se, em 1972, a Conferência de Estocolmo, na qual foi feita a *Declaração da Conferência das Nações Unidas sobre o Meio Ambiente Humano*.

Em 31 de agosto 1981, o Congresso Nacional promulga a Lei n.º 6.938, que “*Dispõe sobre a Política Nacional do Meio Ambiente, seus fins e mecanismos de formulação e aplicação, e dá outras providências*”.

Em 1985, a Assembléia Geral da ONU determina ao *Programa das Nações Unidas para o Meio Ambiente – PNUMA* que elabore as estratégias de proteção ambiental a ser adotadas pelos Estados-Membros. Criou-se para tal fim a Comissão Brundtland (do nome da Primeira-Ministra da Noruega, que presidiu a Comissão, Gro Harlem Brundtland). Tal Comissão produziu o Relatório Brundtland, em que se firmou o princípio do desenvolvimento sustentável.

Com a Resolução n.º 43/196, a Assembléia Geral da ONU deliberou realizar uma conferência sobre meio ambiente, que veio a ocorrer no Rio de Janeiro, em 1992, sob a denominação de Conferência das Nações Unidas sobre Meio Ambiente e Desenvolvimento.

A Constituição de 1988 traz vários dispositivos concernentes à proteção do meio ambiente. No que nos interessa, transcrevemos os seguintes:

Artigo 5.º...

LXXIII – qualquer cidadão é parte legítima pra propor ação popular que vise a anular ato lesivo ao patrimônio público ou de entidade de que o Estado participe, à moralidade administrativa, ao meio ambiente e ao patrimônio histórico e cultural, ficando o autor, salvo comprovada má-fé, isento de custas judiciais e do ônus da sucumbência;

.....

Artigo 20. São bens da União:

.....

II – As terras devolutas indispensáveis à defesa das fronteiras, das fortificações e construções militares, das vias federais de comunicação e à preservação ambiental, definidas em lei;

.....

Artigo 23. É competência comum da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios:

.....

VI – proteger o meio ambiente e combater a poluição em qualquer de suas formas;

.....

Artigo 24. Compete à União, aos Estados e ao Distrito Federal legislar concorrentemente sobre:

.....

VI – florestas, caça, pesca, fauna, conservação da natureza, defesa do solo e dos recursos naturais, proteção do meio ambiente e controle da poluição;

.....

VIII – responsabilidade por dano ao meio ambiente, ao consumidor, a bens e direitos de valor artístico, estético, histórico, turístico e paisagístico.

.....

Artigo 129. São funções essenciais do Ministério Público:

III – promover inquérito civil e a ação civil pública para proteção do patrimônio público e social, do meio ambiente e de outros interesses difusos e coletivos;

.....

Artigo 170...

.....

VI – Defesa do meio ambiente;

.....
Artigo 174. Como agente normativo e regulador da atividade econômica, o Estado exercerá, na forma da lei, as funções de fiscalização, incentivo e planejamento, sendo este determinante para o setor público e indicativo para o setor privado.
.....

Artigo 216. Constituem patrimônio cultural brasileiro os bens de natureza material e imaterial, tomados individualmente ou em conjunto, portadores de referência à identidade, à ação, à memória dos diferentes grupos formadores da sociedade brasileira, nos quais se incluem os conjuntos urbanos e sítios de valor histórico, paisagístico, artístico, arqueológico, paleontológico, ecológico e científico.
.....

Artigo 225. Todos têm direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado, bem de uso comum do povo e essencial à sadia qualidade de vida, impondo-se ao Poder Público e à coletividade o dever de defendê-lo e preservá-lo para as presentes e futuras gerações.

§ 1.º Para assegurar a efetividade desse direito, incumbe ao Poder Público:

.....
III – definir, em todas as unidades da Federação, espaços territoriais e seus componentes a serem especialmente protegidos, sendo a alteração e a supressão permitidas somente através de lei, vedada qualquer utilização que comprometa a integridade dos atributos que justifiquem sua proteção;

IV – exigir, na forma da lei, para instalação de obra ou atividade potencialmente causadora de significativa degradação do meio ambiente, estudo prévio de impacto ambiental, a que se dará publicidade [grifo nosso];
.....

§ 2.º Aquele que explorar recursos minerais fica obrigado a recuperar o meio ambiente degradado, de acordo com solução técnica exigida pelo órgão público competente, na forma da lei.

§ 3.º As condutas e atividades consideradas lesivas ao meio ambiente sujeitarão os infratores, pessoas físicas ou jurídicas, a sanções penais e administrativas, independentemente da obrigação de reparar os danos causados.

§ 4.º A floresta amazônica brasileira, a mata atlântica, a serra do mar, o pantanal mato-grossense e a zona costeira são patrimônio nacional, e sua utiliza-

ção far-se-á, na forma da lei, dentro de condições que assegurem a preservação do meio ambiente, inclusive quanto ao uso dos recursos naturais.

§ 5.º *São indisponíveis as terras devolutas ou arrecadadas pelos Estados por ações discriminatórias, necessárias à proteção dos ecossistemas naturais.*

§ 6.º *As usinas que operem com reator nuclear deverão ter sua localização definida em lei federal, sem o que não poderão ser instaladas.*

Por outro lado, o art. 10 da Lei n.º 6.938 (Política Nacional do Meio Ambiente), assim dispõe: “*A construção, instalação, ampliação e funcionamento de estabelecimentos e atividades utilizadoras de recursos ambientais, considerados efetivos e potencialmente poluidores, bem como os capazes, sob qualquer forma de causar degradação ambiental, dependerão de prévio licenciamento* [grifo nosso] *de órgão estadual competente, integrante do Sistema Nacional do Meio Ambiente – SISNAMA, e do Instituto Brasileiro do Meio Ambiente e Recursos Naturais renováveis – IBAMA, em caráter supletivo, sem prejuízo de outras licenças exigíveis.*

Segundo os §§ 1.º e 2.º deste artigo, o licenciamento deverá ser publicado no jornal oficial do Estado ou em periódico regional ou local de grande circulação, e tal licenciamento dependerá de homologação do Ibama.

Como se pode constatar, o inciso IV do art. 225, que faz exigência do estudo de impacto ambiental (de que redundará o Relatório de Impacto Ambiental – RIMA), e o art. 10 da Lei n.º 6.938, que exige prévio licenciamento, constituem-se em instrumentos de proteção do meio ambiente e denominam-se tecnicamente *de tutela preventiva para o meio ambiente.*

Entre as funções constitucionais do Ministério Público está a de “promover o inquérito civil e a ação civil pública, para a proteção do patrimônio público e social, do meio ambiente e de outros interesses difusos e coletivos” (art. 129, inciso III). [Interesse difuso é o sem titularidade determinada]. O Ministério Público é legitimado, portanto, para propor *ação civil pública*, a fim de preservar o meio ambiente. Assim, ensina Hely Lopes Meirelles: “*A ação civil pública, disciplinada pela Lei n.º 7. 347, de 24.7. 85, é o instrumento processual adequado para reprimir ou impedir danos ao meio ambiente, ao consumidor, a bens e direitos de valor artístico,*

estético, histórico, turístico e paisagístico e por infrações da ordem econômica (art. 1.º), protegendo, assim, os *interesses difusos da sociedade*. [...] *Meio ambiente*, para fins desta ação, é o conjunto de elementos da Natureza – terra, água, ar, flora e fauna – ou criações humanas essenciais à vida de todos os seres e ao bem-estar do homem na comunidade. A Constituição de 1988 dedicou um capítulo (art. 225 e parágrafos) ao meio ambiente, onde estabelece os instrumentos de sua proteção.

“Na proteção ao *meio ambiente* há que se considerar o *impacto ambiental*, ou seja, a degradação que o ato ou fato provoca nos elementos da Natureza – terra, água, ar, flora e fauna – ou nos sítios, naturais ou artificiais, dignos de preservação.”¹⁷

17 MEIRELLES, Hely Lopes. *Mandado de Segurança*, p. 169-171.

CAPÍTULO 9

Licença para Construir

A licença para construir encontra-se no âmbito do direito de propriedade e está insculpida no art. 1.299 e seguintes do Código Civil:

Art. 1.299. O proprietário pode levantar em seu terreno as construções que lhe aprouver, salvo o direito dos vizinhos e os regulamentos administrativos. [Código de edificações e as normas de gabarito do local].

Art. 1.300. O proprietário construirá de maneira que o seu prédio não despeje águas, diretamente, sobre o prédio vizinho.

Art. 1.301. É defeso abrir janelas, ou fazer eirado, terraço ou varanda, a menos de metro e meio do terreno vizinho.

§ 1.º As janelas cuja visão não incida sobre a linha divisória, bem como as perpendiculares, não poderão ser abertas a menos de setenta e cinco centímetros.

§ 2.º As disposições deste artigo não abrangem as aberturas para luz ou ventilação, não maiores de dez centímetros de largura sobre vinte de comprimento e construídas a mais de dois metros de altura de cada piso.

Art. 1.302. O proprietário pode, no lapso de ano e dia após a conclusão da obra, exigir que se desfaça janela, sacada, terraço ou goteira sobre o seu prédio; escoado o prazo, não poderá, por sua vez, edificar sem atender ao disposto no artigo antecedente, nem impedir, ou dificultar, o escoamento das águas da goteira, com prejuízo para o prédio vizinho.

Parágrafo único. Em se tratando de vãos, ou aberturas para luz, seja qual for a quantidade, altura e disposição, o vizinho poderá, a todo tempo, levantar a sua edificação, ou contramuro, ainda que lhes vede a claridade.

Art. 1.303. Na zona rural, não será permitido levantar edificações a menos de três metros do terreno vizinho. [Em Brasília, licenças para construção em zona rural ainda não são emitidas, no aguardo do Plano Diretor de Ordenamento Territorial].

Art. 1.304. Nas cidades, vilas e povoados cuja edificação estiver adstrita a alinhamento, o dono de um terreno pode nele edificar, madeirando na parede divisória do prédio contíguo, se ela suportar a nova construção; mas terá de embolsar ao vizinho metade do valor da parede e do chão correspondentes.

Art. 1.305. O confinante, que primeiro construir, pode assentar a parede divisória até meia espessura no terreno contíguo, sem perder por isso o direito a haver meio valor dela se o vizinho a travejar, caso em que o primeiro fixará a largura e a profundidade do alicerce.

Parágrafo único. Se a parede divisória pertencer a um dos vizinhos, e não tiver capacidade para ser travejada pelo outro, não poderá este fazer-lhe alicerce ao pé sem prestar caução àquele, pelo risco a que expõe a construção anterior.

Art. 1.306. O condômino da parede-meia pode utilizá-la até ao meio da espessura, não pondo em risco a segurança ou a separação dos dois prédios, e avisando previamente o outro condômino das obras que ali tenciona fazer; não pode sem consentimento do outro, fazer, na parede-meia, armários, ou obras semelhantes, correspondendo a outras, da mesma natureza, já feitas do lado oposto.

Art. 1.307. Qualquer dos confinantes pode altear a parede divisória, se necessário reconstruindo-a, para suportar o alteamento; arcará com todas as despesas, inclusive de conservação, ou com metade, se o vizinho adquirir meação também na parte aumentada.

Art. 1.308. Não é lícito encostar à parede divisória chaminés, fogões, fornos ou quaisquer aparelhos ou depósitos suscetíveis de produzir infiltrações ou interferências prejudiciais ao vizinho.

Parágrafo único. A disposição anterior não abrange as chaminés ordinárias e os fogões de cozinha.

Art. 1.309. São proibidas construções capazes de poluir, ou inutilizar, para uso ordinário, a água do poço, ou nascente alheia, a elas preexistentes.

Art. 1.310. Não é permitido fazer escavações ou quaisquer obras que tirem ao poço ou à nascente de outrem a água indispensável às suas necessidades normais.

Art. 1.311. Não é permitida a execução de qualquer obra ou serviço suscetível de provocar desmoronamento ou deslocação de terra, ou que comprometa a segurança do prédio vizinho, senão após haverem sido feitas as obras acautelatórias.

Parágrafo único. O proprietário do prédio vizinho tem direito a ressarcimento pelos prejuízos que sofrer, não obstante haverem sido realizadas as obras acautelatórias.

Art. 1.312. Todo aquele que violar as proibições estabelecidas nesta Seção é obrigado a demolir as construções feitas, respondendo por perdas e danos.

Art. 1.313. O proprietário ou ocupante do imóvel é obrigado a tolerar que o vizinho entre no prédio, mediante prévio aviso, para:

I – dele temporariamente usar, quando indispensável à reparação, construção, reconstrução ou limpeza de sua casa ou do muro divisório;

II – apoderar-se de coisas suas, inclusive animais que aí se encontrem casualmente.

§ 1.º O disposto neste artigo aplica-se aos casos de limpeza ou reparação de esgotos, goteiras, aparelhos higiênicos, poços e nascentes e ao aparo de cerca viva.

§ 2.º Na hipótese do inciso II, uma vez entregues as coisas buscadas pelo vizinho, poderá ser impedida a sua entrada no imóvel.

§ 3.º Se do exercício do direito assegurado neste artigo provier dano, terá o prejudicado direito a ressarcimento.

Consoante definição proposta por Lúcia Valle Figueiredo, licença para construir é “um ato administrativo constitutivo-formal, possibilitando àquele em favor de quem é expedida, o direito de levar a cabo a construção, nos termos em que lhe foi deferida: isto é, de acordo com o Projeto aprovado e no prazo estipulado.”¹⁸

Há códigos de edificação que não determinam prazo para o término da obra, apenas para o seu início, mas, a rigor, o prazo seria o de validade do alvará de construção, ou seja, oito anos a partir de sua emissão.

18 FIGUEIREDO, Vale Lúcia. *Disciplina Urbanística da Propriedade*, p. 29 *et passim*.

O Código de Edificação do Distrito Federal está consubstanciado na Lei n.º 2.105/1998 e Decreto n.º 19.915/1998 modificado pelo Decreto n.º 25.856/2005.

Lúcia Valle Figueiredo ensina que *licença* difere de *autorização*. Diz ela: “A primeira é ato vinculado, enquanto a segunda encontra-se na esfera de competência discricionária administrativa – e precariedade é uma de suas características.” Portanto, a licença para construir é ato administrativo vinculado.

Uma vez “publicado o despacho concessivo da licença e emitido o respectivo alvará”, ensina ainda a eminente professora, “fica o particular investido no direito de edificar e deverá iniciar a construção dentro do prazo prefixado no alvará.” Do despacho de deferimento nasce o direito de construir, dentro, obviamente, dos projetos aprovados.

Há hipóteses, como no Código de Edificações do Município de São Paulo, em que o prazo de validade do alvará poderá ser suspenso, motivada por pendência judicial, calamidade pública, decretação de utilidade pública ou interesse social, pendência de processo de tombamento, e durante o período de aprovação de projeto modificativo da obra.

Concluída a edificação, passa-se para a fase da *vistoria*, procedendo-se ao auto de vistoria para, em seguida, a administração emitir o *habite-se*. Para que seja realizado o auto de vistoria, é necessário que se pague as taxas de fiscalização.

No que concerne a edificação irregular, esta poderá ser, em tese, regularizada, pela administração pública, mediante requerimento do interessado. A administração verificará se tal edificação está em conformidade com os critérios de regularização.

É bom lembrar que a aprovação do projeto não implica o reconhecimento por parte da administração pública da legitimidade da propriedade.

Outro aspecto importante levantado por Lúcia Valle Figueiredo é que “O projeto há de ser concebido como um todo e, se irregular uma das partes deste todo, o comprometimento é total. Somente depois de sanada a irregularidade poderá ser lavrado o ‘auto de vistoria’, dando, destarte, conformidade à edificação.”

A licença para construir, sendo um ato administrativo-formal, chega a termo, ainda consoante a eminente professora, por esgotamento

natural (conclusão da obra), caducidade (inércia do proprietário), invalidação (feita por outro ato administrativo, em razão de vícios contidos na licença anterior), anulação pelo Judiciário, cassação (supressão da licença em razão da superveniência de lei nova. Hely Lopes Meirelles define tal ato em virtude da não conformidade da obra com o projeto aprovado), supressão por conveniência e oportunidade da administração pública.

Como a licença para construir é concedida em função do imóvel e não da pessoa, se a propriedade for alienada no curso da obra, a licença permanece.

Podem ocorrer a hipótese de obras serem feitas sem licença, ou então a licença conter vícios. No primeiro caso, há que se verificar se a obra, em construção ou já concluída, é passível ou não de regularização. A passível de regularização deverá ser embargada até que o proprietário adequie a obra às exigências da administração e obtenha assim a licença. Se não for possível a regularização, deverá a obra, no todo ou em parte, ser demolida, podendo, para tanto, a administração recorrer ao Judiciário.

Há obras sem licença ou aquelas que tiveram a licença invalidada. Hely Lopes Meirelles escreve: “Ilegal é a invalidação sumária do alvará de licença, mediante simples alegação de interesse público superveniente ou de ilegalidade na sua expedição, ou de descumprimento do projeto na sua execução. [...] Até a verificação de irregularidade a Prefeitura pode agir unilateralmente através de seus agentes de fiscalização, para constatar a infração e lavrar o auto de multa ou embargo, mas, daí por diante, para *invalidar o alvará e demolir o que está feito*, terá que propiciar oportunidade de defesa e os recursos administrativos regulares do interessado.”¹⁹

Nesse sentido, Seabra Fagundes refere-se ao dever de indenizar: “Temos que se decisão judicial vier a dar por válido o ato anulatório, o Estado responderá pelas perdas e danos advindos do licenciamento indevido. A obrigação de indenizar resulta de culpa do serviço público, que a sentença não exclui, antes constata, ao ter como nula a concessão de licença feita com obediência a todos os trâmites, inclusive a audiência dos diferentes órgãos de assessoramento. Os prejuízos sofridos pela consulente

19 MEIRELLES, Hely Lopes, *op. cit.*, p. 191.

serão resultado de mau funcionamento do serviço público, em cuja eficiência confiou de boa-fé, elaborando projetos, adquirindo material, contratando pessoal e serviço, dando início à obra.”²⁰ Por fim, a professora Lúcia Valle Figueiredo refere-se à “desapropriação da licença de construir ou a revogação-expropriação do direito de construir”. É que segundo entendimento do STF, em julgamento do RE em MS 238.362, “*uma vez iniciada a obra*, o direito acha-se incorporado ao patrimônio, passando, destarte, a se constituir em limitação à revogação”.

Com efeito, a expropriação por parte do Poder Público pode incidir tanto sobre bens materiais como imateriais, o direito subjetivo de construir estando aí incluso, posto ser o direito um bem. Havendo expropriação, deverá obrigatoriamente haver indenização, consoante o art. 5.º, inciso XXIV, da Constituição Federal.

Ainda segundo a eminente professora, “A administração *pode suprimir uma licença para edificar se houver interesse público relevante que a isso a impulsione*”. E acrescenta: “Entretanto, quer haja ou não sido iniciada a construção, é, necessariamente, a supressão da licença com indenização.”²¹

Finalmente, não há que olvidar-se que é necessário possuir o título de propriedade do bem imóvel. Daí ser absolutamente necessário o registro do bem no Cartório de Registro de Imóveis que jurisdiciona o endereço do imóvel.

20 SEABRA FAGUNDES. “Revogação de licença para construção – Direito de indenização.” RDP 16/103.

21 FIGUEIREDO, Lúcia Valle, *op. cit.*, p. 158-161.

CAPÍTULO 10

Da Acessibilidade

Ao fazerem os projetos, arquitetos e urbanistas devem ater-se aos dispositivos da Lei n.º 10.098, de 19 de dezembro de 2000, que “Estabelece normas gerais e critérios básicos para a promoção da acessibilidade das pessoas portadoras de deficiência ou com mobilidade reduzida, e dá outras providências.” Essa lei tem como fundamento o respeito aos direitos e à dignidade da pessoa humana no plano da arquitetura e do urbanismo. Eis a íntegra de tal diploma legal:

LEI Nº 10.098, DE 19 DE DEZEMBRO DE 2000.

Regulamento

Estabelece normas gerais e critérios básicos para a promoção da acessibilidade das pessoas portadoras de deficiência ou com mobilidade reduzida, e dá outras providências.

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

CAPÍTULO I

Disposições Gerais

Art. 1.º Esta Lei estabelece normas gerais e critérios básicos para a promoção da acessibilidade das pessoas portadoras de deficiência ou com mobilidade reduzida, mediante a supressão de barreiras e de obstáculos nas vias e espaços públicos, no mobiliário urbano, na construção e reforma de edifícios e nos meios de transporte e de comunicação.

Art. 2.º Para os fins desta Lei são estabelecidas as seguintes definições:

I – acessibilidade: possibilidade e condição de alcance para utilização, com segurança e autonomia, dos espaços, mobiliários e equipamentos urbanos, das edificações, dos transportes e dos sistemas e meios de comunicação, por pessoa portadora de deficiência ou com mobilidade reduzida;

II – barreiras: qualquer entrave ou obstáculo que limite ou impeça o acesso, a liberdade de movimento e a circulação com segurança das pessoas, classificadas em:

- a) barreiras arquitetônicas urbanísticas: as existentes nas vias públicas e nos espaços de uso público;
- b) barreiras arquitetônicas na edificação: as existentes no interior dos edifícios públicos e privados;
- c) barreiras arquitetônicas nos transportes: as existentes nos meios de transportes;
- d) barreiras nas comunicações: qualquer entrave ou obstáculo que dificulte ou impossibilite a expressão ou o recebimento de mensagens por intermédio dos meios ou sistemas de comunicação, sejam ou não de massa;

III – pessoa portadora de deficiência ou com mobilidade reduzida: a que temporária ou permanentemente tem limitada sua capacidade de relacionar-se com o meio e de utilizá-lo;

IV – elemento da urbanização: qualquer componente das obras de urbanização, tais como os referentes a pavimentação, saneamento, encanamentos para esgotos, distribuição de energia elétrica, iluminação públi-

ca, abastecimento e distribuição de água, paisagismo e os que materializam as indicações do planejamento urbanístico;

V – mobiliário urbano: o conjunto de objetos existentes nas vias e espaços públicos, superpostos ou adicionados aos elementos da urbanização ou da edificação, de forma que sua modificação ou traslado não provoque alterações substanciais nestes elementos, tais como semáforos, postes de sinalização e similares, cabines telefônicas, fontes públicas, lixeiras, toldos, marquises, quiosques e quaisquer outros de natureza análoga;

VI – ajuda técnica: qualquer elemento que facilite a autonomia pessoal ou possibilite o acesso e o uso de meio físico.

CAPÍTULO II

Dos Elementos da Urbanização

Art. 3.º O planejamento e a urbanização das vias públicas, dos parques e dos demais espaços de uso público deverão ser concebidos e executados de forma a torná-los acessíveis para as pessoas portadoras de deficiência ou com mobilidade reduzida.

Art. 4.º As vias públicas, os parques e os demais espaços de uso público existentes, assim como as respectivas instalações de serviços e mobiliários urbanos deverão ser adaptados, obedecendo-se ordem de prioridade que vise à maior eficiência das modificações, no sentido de promover mais ampla acessibilidade às pessoas portadoras de deficiência ou com mobilidade reduzida.

Art. 5.º O projeto e o traçado dos elementos de urbanização públicos e privados de uso comunitário, nestes compreendidos os itinerários e as passagens de pedestres, os percursos de entrada e de saída de veículos, as escadas e rampas, deverão observar os parâmetros estabelecidos pelas normas técnicas de acessibilidade da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT.

Art. 6.º Os banheiros de uso público existentes ou a construir em parques, praças, jardins e espaços livres públicos deverão ser acessíveis e dispor, pelo menos, de um sanitário e um lavatório que atendam às especificações das normas técnicas da ABNT.

Art. 7.º Em todas as áreas de estacionamento de veículos, localizadas em vias ou em espaços públicos, deverão ser reservadas vagas próximas dos acessos de circulação de pedestres, devidamente sinalizadas, para veículos que transportem pessoas portadoras de deficiência com dificuldade de locomoção.

Parágrafo único. As vagas a que se refere o caput deste artigo deverão ser em número equivalente a dois por cento do total, garantida, no mínimo, uma vaga, devidamente sinalizada e com as especificações técnicas de desenho e traçado de acordo com as normas técnicas vigentes.

CAPÍTULO III

Do Desenho e da Localização do Mobiliário Urbano

Art. 8.º Os sinais de tráfego, semáforos, postes de iluminação ou quaisquer outros elementos verticais de sinalização que devam ser instalados em itinerário ou espaço de acesso para pedestres deverão ser dispostos de forma a não dificultar ou impedir a circulação, e de modo que possam ser utilizados com a máxima comodidade.

Art. 9.º Os semáforos para pedestres instalados nas vias públicas deverão estar equipados com mecanismo que emita sinal sonoro suave, intermitente e sem estridência, ou com mecanismo alternativo, que sirva de guia ou orientação para a travessia de pessoas portadoras de deficiência visual, se a intensidade do fluxo de veículos e a periculosidade da via assim determinarem.

Art. 10. Os elementos do mobiliário urbano deverão ser projetados e instalados em locais que permitam sejam eles utilizados pelas pessoas portadoras de deficiência ou com mobilidade reduzida.

CAPÍTULO IV

Da Acessibilidade nos Edifícios Públicos ou de Uso Coletivo

Art. 11. A construção, ampliação ou reforma de edifícios públicos ou privados destinados ao uso coletivo deverão ser executadas de modo que sejam ou se tornem acessíveis às pessoas portadoras de deficiência ou com mobilidade reduzida.

Parágrafo único. Para os fins do disposto neste artigo, na construção, ampliação ou reforma de edifícios públicos ou privados destinados ao uso coletivo deverão ser observados, pelo menos, os seguintes requisitos de acessibilidade:

I – nas áreas externas ou internas da edificação, destinadas a garagem e a estacionamento de uso público, deverão ser reservadas vagas próximas dos acessos de circulação de pedestres, devidamente sinalizadas, para veículos que transportem pessoas portadoras de deficiência com dificuldade de locomoção permanente;

II – pelo menos um dos acessos ao interior da edificação deverá estar livre de barreiras arquitetônicas e de obstáculos que impeçam ou dificultem a acessibilidade de pessoa portadora de deficiência ou com mobilidade reduzida;

III – pelo menos um dos itinerários que comuniquem horizontal e verticalmente todas as dependências e serviços do edifício, entre si e com o exterior, deverá cumprir os requisitos de acessibilidade de que trata esta Lei; e

IV – os edifícios deverão dispor, pelo menos, de um banheiro acessível, distribuindo-se seus equipamentos e acessórios de maneira que possam ser utilizados por pessoa portadora de deficiência ou com mobilidade reduzida.

Art. 12. Os locais de espetáculos, conferências, aulas e outros de natureza similar deverão dispor de espaços reservados para pessoas que utilizam cadeira de rodas, e de lugares específicos para pessoas com deficiência auditiva e visual, inclusive acompanhante, de acordo com a ABNT, de modo a facilitar-lhes as condições de acesso, circulação e comunicação.

CAPÍTULO V

Da Acessibilidade nos Edifícios Públicos ou de Uso Privado

Art. 13. Os edifícios de uso privado em que seja obrigatória a instalação de elevadores deverão ser construídos atendendo aos seguintes requisitos mínimos de acessibilidade:

I – percurso acessível que una as unidades habitacionais com o exterior e com as dependências de uso comum;

II – percurso acessível que una a edificação à via pública, às edificações e aos serviços anexos de uso comum e aos edifícios vizinhos;

III – cabine do elevador e respectiva porta de entrada acessíveis para pessoas portadoras de deficiência ou com mobilidade reduzida.

Art. 14. Os edifícios a serem construídos com mais de um pavimento além do pavimento de acesso, à exceção das habitações unifamiliares, e que não estejam obrigados à instalação de elevador, deverão dispor de especificações técnicas e de projeto que facilitem a instalação de um elevador adaptado, devendo os demais elementos de uso comum destes edifícios atender aos requisitos de acessibilidade.

Art. 15. Caberá ao órgão federal responsável pela coordenação da política habitacional regulamentar a reserva de um percentual mínimo do total das habitações, conforme a característica da população local, para o atendimento da demanda de pessoas portadoras de deficiência ou com mobilidade reduzida.

CAPÍTULO VI

Da Acessibilidade nos Veículos de Transporte Coletivo

Art. 16. Os veículos de transporte coletivo deverão cumprir os requisitos de acessibilidade estabelecidos nas normas técnicas específicas.

CAPÍTULO VII

Da Acessibilidade nos Sistemas de Comunicação e Sinalização

Art. 17. O Poder Público promoverá a eliminação de barreiras na comunicação e estabelecerá mecanismos e alternativas técnicas que tornem acessíveis os sistemas de comunicação e sinalização às pessoas portadoras de deficiência sensorial e com dificuldade de comunicação, para garantir-lhes o direito de acesso à informação, à comunicação, ao trabalho, à educação, ao transporte, à cultura, ao esporte e ao lazer.

Art. 18. O Poder Público implementará a formação de profissionais intérpretes de escrita em braile, linguagem de sinais e de guias-intérpretes, para facilitar qualquer tipo de comunicação direta à pessoa portadora de deficiência sensorial e com dificuldade de comunicação. Regulamento

Art. 19. Os serviços de radiodifusão sonora e de sons e imagens adotarão plano de medidas técnicas com o objetivo de permitir o uso da linguagem de sinais ou outra subtítuloção, para garantir o direito de acesso à informação às pessoas portadoras de deficiência auditiva, na forma e no prazo previstos em regulamento.

CAPÍTULO VIII

Disposições sobre Ajudas Técnicas

Art. 20. O Poder Público promoverá a supressão de barreiras urbanísticas, arquitetônicas, de transporte e de comunicação, mediante ajudas técnicas.

Art. 21. O Poder Público, por meio dos organismos de apoio à pesquisa e das agências de financiamento, fomentará programas destinados:

I – à promoção de pesquisas científicas voltadas ao tratamento e prevenção de deficiências;

II – ao desenvolvimento tecnológico orientado à produção de ajudas técnicas para as pessoas portadoras de deficiência;

III – à especialização de recursos humanos em acessibilidade.

CAPÍTULO IX

Das Medidas de Fomento à Eliminação de Barreiras

Art. 22. É instituído, no âmbito da Secretaria de Estado de Direitos Humanos do Ministério da Justiça, o Programa Nacional de Acessibilidade, com dotação orçamentária específica, cuja execução será disciplinada em regulamento.

CAPÍTULO X

Disposições Finais

Art. 23. A Administração Pública federal direta e indireta destinará, anualmente, dotação orçamentária para as adaptações, eliminações e supressões de barreiras arquitetônicas existentes nos edifícios de uso público de sua propriedade e naqueles que estejam sob sua administração ou uso.

Parágrafo único. A implementação das adaptações, eliminações e supressões de barreiras arquitetônicas referidas no caput deste artigo deverá ser iniciada a partir do primeiro ano de vigência desta Lei.

Art. 24. O Poder Público promoverá campanhas informativas e educativas dirigidas à população em geral, com a finalidade de conscientizá-la e sensibilizá-la quanto à acessibilidade e à integração social da pessoa portadora de deficiência ou com mobilidade reduzida.

Art. 25. As disposições desta Lei aplicam-se aos edifícios ou imóveis declarados bens de interesse cultural ou de valor histórico-artístico, desde que as modificações necessárias observem as normas específicas reguladoras destes bens.

Art. 26. As organizações representativas de pessoas portadoras de deficiência terão legitimidade para acompanhar o cumprimento dos requisitos de acessibilidade estabelecidos nesta Lei.

Art. 27. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Brasília, 19 de dezembro de 2000; 179.º da Independência e 112.º da República.

FERNANDO HENRIQUE CARDOSO

José Gregori

CAPÍTULO 11

Estatuto da Cidade

A Lei n.º 10.257, de 10 de julho de 2001 (Estatuto da Cidade), regula os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelecendo diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências.

Os capítulos dessa lei tratam das **Diretrizes Gerais**, dos **Instrumentos da Política Urbana**, do **Plano Diretor**, da **Gestão Democrática da Cidade** e, por fim, das **Disposições Gerais**.

O saudoso jurista Josaphat Marinho, em artigo publicado no **Correio Braziliense**, edição de 13 de outubro de 2001, assim comenta o Estatuto da Cidade: “É lei que, corretamente aplicada, marca o presente e preservará o futuro das comunidades urbanas.” [...] “... prevê o ‘planejamento do desenvolvimento das cidades, da distribuição espacial da população e das atividades econômicas’. Disciplina a ordenação e controle do uso do solo, buscando evitar, entre outros desvios, ‘a retenção especulativa de imóvel urbano que resulte na sua subutilização ou não utilização’. Para impedir ações isoladas, ou de objetivos pessoais, considera os ‘planos nacionais, regionais e estaduais de ordenação do território e de desenvolvimento econômico e social, bem como o planejamento das regiões metropolitanas, aglomerações urbanas e microrregiões’. No planejamento municipal particularmente, ressalta o plano diretor, que ainda hoje falta a grandes concen-

trações urbanas, que crescem irregularmente. E ainda traça os contornos da questão democrática da cidade, prevendo órgãos colegiados, formas do debate público e de iniciativa popular.”

E prossegue o grande jurista: “Para que as diretrizes da política urbana não se deturpem ou sejam subestimadas, estabelece o estatuto que lei municipal poderá determinar o parcelamento, a edificação ou a utilização compulsória do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado. Dá, assim, efetivamente, exato alcance à função social da propriedade delineada na Constituição. E, a fim de que os prazos e condições definidos não sejam burlados sem sanção, estipula que, ocorrendo o descumprimento deles, o município procederá à aplicação do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU) progressivo no tempo, mediante a majoração da alíquota pelo prazo de cinco anos. Ao mesmo tempo, impedindo a liberalidade legislativa, prescreve que é vedada a concessão de isenção ou de anistia relativas à tributação progressiva.”

E acrescenta Josaphat Marinho: “Há, porém, nas disposições gerais, uma norma que reclama realce, por sua dimensão social. É a que está no artigo 47, consoante o qual ‘os tributos sobre imóveis urbanos, assim como as tarifas relativas a serviços públicos urbanos, serão diferenciados em função do interesse social’. Essa determinação transmite ao tributo finalidade precípua de onerar tendo em conta o interesse coletivo. Não é o encargo arbitrário ou alheio às discriminações da sociedade, antes a imposição que se diferencia em função do interesse social.”

Os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, regulados pela referida lei, rezam o seguinte:

Art. 182. A política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes.

§ 1.º O plano diretor, aprovado pela Câmara Municipal, obrigatório para cidades com mais de vinte mil habitantes, é o instrumento básico da política de desenvolvimento e de expansão urbana.

§ 2.º A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor.

§ 3.º *As desapropriações de imóveis urbanos serão feitas com prévia e justa indenização em dinheiro.*

§ 4.º *É facultado ao Poder Público municipal, mediante lei específica para área incluída no plano diretor, exigir, nos termos da lei federal, do proprietário do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, que promova seu adequado aproveitamento, sob pena, sucessivamente, de:*

I – parcelamento ou edificação compulsórios;

II – imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana progressivo no tempo;

III – desapropriação com pagamento mediante títulos da dívida pública de emissão previamente aprovada pelo Senado Federal, com prazo de resgate de até dez anos, em parcelas anuais, iguais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização e os juros legais.

Art. 183. Aquele que possuir como sua área urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

§ 1.º *O título de domínio e a concessão de uso serão conferidos ao homem ou à mulher, ou a ambos, independentemente do estado civil.*

§ 2.º *Esse direito não será reconhecido ao mesmo possuidor mais de uma vez.*

§ 3.º *Os imóveis públicos não serão adquiridos por usucapião.*

O art. 4.º do Estatuto da Cidade dá o rol dos instrumentos da política urbana:

Art. 4.º Para os fins desta lei, serão utilizados, entre outros instrumentos:

I – planos nacionais, regionais e estaduais de ordenação do território e de desenvolvimento econômico e social;

II – planejamento das regiões metropolitanas, aglomerações urbanas e micror-regiões;

III – planejamento municipal, em especial:

a) plano diretor;

b) disciplina do parcelamento, do uso e da ocupação do solo;

c) zoneamento ambiental;

d) plano plurianual;

- e) diretrizes orçamentárias e orçamento anual;
 - f) gestão orçamentária participativa;
 - g) planos, programas e projetos setoriais;
 - h) planos de desenvolvimento econômico e social;
- IV – institutos tributários e financeiros:

a) imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana – IPTU;

- b) contribuição de melhoria;
- c) incentivos e benefícios fiscais e financeiros;

V – institutos jurídicos e políticos:

- a) desapropriação;
- b) servidão administrativa;
- c) limitações administrativas;
- d) tombamento de imóveis ou de mobiliário urbano;
- e) instituição de unidades de conservação;
- f) instituição de zonas especiais de interesse social;
- g) concessão de direito real de uso;
- h) concessão de uso especial para fins de moradia;
- i) parcelamento, edificação ou utilização compulsórios;
- j) usucapião especial de imóvel urbano;
- l) direito de superfície;
- m) direito de preempção;
- n) outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso;
- o) transferência do direito de construir;
- p) operações urbanas consorciadas;
- q) regularização fundiária;
- r) assistência técnica e jurídica gratuita para as comunidades e grupos sociais menos favorecidos;
- s) referendo popular e plebiscito;

VI – estudo prévio de impacto ambiental (EIA) e estudo prévio de impacto de vizinhança (EIV).

§ 1.º Os instrumentos mencionados neste artigo regem-se pela legislação que lhes é própria, observado o disposto nesta lei.

§ 2.º Nos casos de programas e projetos habitacionais de interesse social, desenvolvidos por órgãos ou entidades da Administração Pública com atuação específica nessa área, a concessão de direito real de uso de imóveis públicos poderá ser contratada coletivamente.

§ 3.º Os instrumentos previstos neste artigo que demandam dispêndio de recursos por parte do Poder Público municipal devem ser objeto de controle social, garantida a participação de comunidades, movimentos e entidades da sociedade civil.

O Plano Diretor é disciplinado pelos arts. 39 a 42. Vejamos:

Art. 39. A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor, assegurando o atendimento das necessidades dos cidadãos quanto à qualidade de vida, à justiça social e ao desenvolvimento das atividades econômicas, respeitadas as diretrizes previstas no art. 2º desta lei.

Art. 40. O plano diretor, aprovado por lei municipal, é o instrumento básico da política de desenvolvimento e expansão urbana.

§ 1.º *O plano diretor é parte integrante do processo de planejamento municipal, devendo o plano plurianual, as diretrizes orçamentárias e o orçamento anual incorporar as diretrizes e as prioridades nele contidas.*

§ 2.º *O plano diretor deverá englobar o território do município como um todo.*

§ 3.º *A lei que instituir o plano diretor deverá ser revista, pelo menos, a cada dez anos.*

§ 4.º *No processo de elaboração do plano diretor e na fiscalização de sua implementação, os Poderes Legislativo e Executivo municipais garantirão:*

I – a promoção de audiências públicas e debates com a participação da população e de associações representativas dos vários segmentos da comunidade;

II – a publicidade quanto aos documentos e informações produzidos;

III – o acesso de qualquer interessado aos documentos e informações produzidos.

§ 5.º (VETADO).

Art. 41. O plano diretor é obrigatório para cidades:

I – com mais de vinte mil habitantes;

II – integrantes de regiões metropolitanas e aglomerações urbanas;
III – onde o Poder Público municipal pretenda utilizar os instrumentos previstos no § 4.º do art. 182, da Constituição Federal;

IV – integrantes de áreas de especial interesse turístico;

V – inseridas na área de influência de empreendimentos ou atividades com significativo impacto ambiental de âmbito regional ou nacional.

§ 1.º No caso da realização de empreendimentos ou atividades enquadrados no inciso V do caput, os recursos técnicos e financeiros para a elaboração do plano diretor estarão inseridos entre as medidas de compensação adotadas.

§ 2.º No caso de cidades com mais de quinhentos mil habitantes, deverá ser elaborado um plano de transporte urbano integrado, compatível com o plano diretor ou nele inserido.

Art. 42. O plano diretor deverá conter no mínimo:

I – a delimitação das áreas urbanas onde poderá ser aplicado o parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, considerando a existência de infra-estrutura e de demanda para utilização, na forma do art. 5º desta lei;

II – disposições requeridas pelos arts. 25, 28, 29, 32 e 35 desta lei;

III – sistema de acompanhamento e controle.

CAPÍTULO 12

Contrato

O Código Civil é como se fosse uma “constituição” da vida privada. Ele rege as relações jurídicas entre os indivíduos. Nesse sentido, o contrato, entendido como um acordo de vontades das partes com vista ao atingimento de um objetivo, é tratado pelo Código Civil como um negócio jurídico entre particulares, regido pelos seguintes princípios: o da autonomia da vontade (o contrato faz lei entre as partes), do consensualismo, da relatividade dos efeitos, da boa-fé objetiva (lealdade no comércio jurídico, fidelidade, honradez e confiança recíproca entre as partes), da obrigatoriedade das convenções (*pacta sunt servanda* – os acordos são feitos para serem cumpridos). Esse princípio, no entanto, foi relativizado: desde que não haja onerosidade excessiva (*rebus sic stantibus*). Sobre o princípio da boa-fé, o Código Civil, em seu art. 422, estatui: “Os contratantes são obrigados a guardar, assim na conclusão do contrato, como em sua execução, os princípios da probidade e da boa-fé.” Esse princípio perpassa todo o Código Civil.

Quando se trata de obras públicas, porém, a lei aplicada não é o Código Civil, aplicado apenas supletivamente, mas a Lei n.º 8.666/1993 e suas atualizações (Lei n.º 8.883/1994 e Lei n.º 9.648/1998), regida igualmente por imperativos da legalidade, moralidade e licitude. Com efeito, o art. 54 da Lei n.º 8.666 assim dispõe: “Os contratos administrativos de

que trata esta lei regulam-se pelas suas cláusulas e pelos preceitos do direito público, aplicando-se-lhes, supletivamente, os princípios e teoria geral dos contratos e as disposições de direito privado.”

O legislador previu no Código Civil, atento ao que havia sido previsto na Constituição relativamente à propriedade, e ao espírito do tempo, a função social do contrato. Assim, dispõe em seu artigo 421: “A liberdade de contratar será exercida em razão e nos limites da função social do contrato.”

Como todo negócio jurídico, a lei estatui que as partes devem ser juridicamente capazes, o objeto lícito e forma prescrita e não proibida pela lei.

Os contratos podem ser:

- Unilaterais receptícios: A proposta é destinada à formação do vínculo contratual, devendo chegar ao conhecimento dos eventuais oblatos [contraentes]; ou ainda: são aqueles cujos efeitos são gerados apenas após a tomada de conhecimento, pelo destinatário, da manifestação unilateral de vontade, a qual deverá ser destinada à pessoa certa.
- Unilaterais não-receptícios: São os negócios jurídicos cuja efetivação independe de endereço a certo destinatário, ou de sua aceitação (independe da manifestação). Recompensa.
- Unilaterais: Apenas uma das partes se obriga a dar, fazer ou não fazer alguma coisa (o consentimento expresso ou tácito da parte beneficiária é imprescindível). A doação é exemplo típico do contrato unilateral. Se for sem encargo, é gratuito; se com encargo para as partes, oneroso. O donatário pode recusá-lo, o que faz com que o contrato não se torne perfeito e acabado. Esse tipo de contrato é também chamado de bilateral simples;
- Gratuitos: Os contratos em que apenas uma das partes se beneficia;
- Onerosos: As partes, reciprocamente, obrigam-se e ambas se beneficiam;
- Bilaterais ou sinalagmáticos: Resultam obrigações para ambas as partes contratantes; as obrigações são recíprocas. Ex.: Contrato de compra e venda;
- Plurilaterais: Existem várias partes no pólo ativo e pólo passivo como contratantes;

- Principais: Têm vida própria, e permanecem mesmo quando os que lhes são acessórios deixam de existir;
- Acessórios: Quando o principal perece, estes também deixam de existir. Contrato de fiança;
- Comutativos: Quando há presunção de equivalência de obrigações;
- Aleatórios: Aqueles sujeitos a variação dos valores do objeto da obrigação, para mais ou para menos. O contrato de seguro;
- Reais: Os que se tornam perfeito e acabado pela entrega da coisa na ocasião ou após o contrato;
- Consensuais: Os que exigem, para se tornarem perfeitos e acabados, o consentimento das partes;
- Solenes: Aqueles que dependem de forma especial para se tornarem válidos.

As controvérsias sobre contratos podem ser dirimidas por arbitragem (Lei n.º 9.307, de 23 de setembro de 1996) ou no foro escolhido pelas partes.

Quando se tratar de contratos no âmbito do Mercosul, a competência do juiz brasileiro é determinada pelos dispositivos do Protocolo de Buenos Aires, que versa sobre Jurisdição Internacional em Matéria Contratual. A jurisdição para dirimir as controvérsias sobre contratos é escolhida mediante acordo das partes, consoante o que estipula o art. 7.º. Dessa forma, pode ser escolhido o juízo do lugar de cumprimento do contrato; o juízo do domicílio do demandado, ou o juízo do domicílio do autor, caso haja cumprido comprovadamente sua obrigação contratual.

12.1 Contrato de Empreitada

O contrato de empreitada diz respeito a um negócio jurídico entre particulares no que tange à realização de obra. Vejamos primeiramente os dispositivos do Código Civil pertinentes, e em seguida do Código de Defesa do Consumidor e algumas leis esparsas. O Código Civil assim dispõe:

Da Empreitada

Art. 610. O empreiteiro de uma obra pode contribuir para ela só com seu trabalho ou com ele e os materiais.

§ 1.º A obrigação de fornecer os materiais não se presume; resulta da lei ou da vontade das partes.

§ 2.º O contrato para elaboração de um projeto não implica a obrigação de executá-lo, ou de fiscalizar-lhe a execução.

Art. 611. Quando o empreiteiro fornece os materiais, correm por sua conta os riscos até o momento da entrega da obra, a contento de quem a encomendou, se este não estiver em mora de receber. Mas se estiver, por sua conta correrão os riscos.

Art. 612. Se o empreiteiro só forneceu mão-de-obra, todos os riscos em que não tiver culpa correrão por conta do dono.

Art. 613. Sendo a empreitada unicamente de labor (art. 610), se a coisa perecer antes de entregue, sem mora do dono nem culpa do empreiteiro, este perderá a retribuição, se não provar que a perda resultou de defeito dos materiais e que em tempo reclamara contra a sua quantidade ou qualidade.

Art. 614. Se a obra constar de partes distintas, ou for de natureza das que se determinam por medida, o empreiteiro terá direito a que também se verifique por medida, ou segundo as partes em que se dividir, podendo exigir o pagamento na proporção da obra executada.

§ 1.º Tudo o que se pagou presume-se verificado.

§ 2.º O que se mediu presume-se verificado se, em trinta dias, a contar da medição, não forem denunciados os vícios ou defeitos pelo dono da obra ou por quem estiver incumbido da sua fiscalização.

Art. 615. Concluída a obra de acordo com o ajuste, ou o costume do lugar, o dono é obrigado a recebê-la. Poderá, porém, rejeitá-la, se o empreiteiro se afastou das instruções recebidas e dos planos dados, ou das regras técnicas em trabalhos de tal natureza.

Art. 616. No caso da segunda parte do artigo antecedente, pode quem encomendou a obra, em vez de enjeitá-la, recebê-la com abatimento no preço.

Art. 617. O empreiteiro é obrigado a pagar os materiais que recebeu, se por imperícia ou negligência os inutilizar.

Art. 618. Nos contratos de empreitada de edifícios ou outras construções consideráveis, o empreiteiro de materiais e execução responderá, durante o prazo

irredutível de cinco anos, pela solidez e segurança do trabalho, assim em razão dos materiais, como do solo.

Parágrafo único. Decairá do direito assegurado neste artigo o dono da obra que não propuser a ação contra o empreiteiro, nos cento e oitenta dias seguintes ao aparecimento do vício ou defeito.

Art. 619. Salvo estipulação em contrário, o empreiteiro que se incumbir de executar uma obra, segundo plano aceito por quem a encomendou, não terá direito a exigir acréscimo no preço, ainda que sejam introduzidas modificações no projeto, a não ser que estas resultem de instruções escritas do dono da obra.

Parágrafo único. Ainda que não tenha havido autorização escrita, o dono da obra é obrigado a pagar ao empreiteiro os aumentos e acréscimos, segundo o que for arbitrado, se, sempre presente à obra, por continuadas visitas, não podia ignorar o que se estava passando, e nunca protestou.

Art. 620. Se ocorrer diminuição no preço do material ou da mão-de-obra superior a um décimo do preço global convencionado, poderá este ser revisto, a pedido do dono da obra, para que se lhe assegure a diferença apurada.

Art. 621. Sem anuência de seu autor, não pode o proprietário da obra introduzir modificações no projeto por ele aprovado, ainda que a execução seja confiada a terceiros, a não ser que, por motivos supervenientes ou razões de ordem técnica, fique comprovada a inconveniência ou a excessiva onerosidade de execução do projeto em sua forma originária.

Parágrafo único. A proibição deste artigo não abrange alterações de pouca monta, ressalvada sempre a unidade estética da obra projetada.

Art. 622. Se a execução da obra for confiada a terceiros, a responsabilidade do autor do projeto respectivo, desde que não assuma a direção ou fiscalização daquela, ficará limitada aos danos resultantes de defeitos previstos no art. 618 e seu parágrafo único.

Art. 623. Mesmo após iniciada a construção, pode o dono da obra suspendê-la, desde que pague ao empreiteiro as despesas e lucros relativos aos serviços já feitos, mais indenização razoável, calculada em função do que ele teria ganho, se concluída a obra.

Art. 624. Suspensa a execução da empreitada sem justa causa, responde o empreiteiro por perdas e danos.

Art. 625. Poderá o empreiteiro suspender a obra:

I – por culpa do dono, ou por motivo de força maior;

II – quando, no decorrer dos serviços, se manifestarem dificuldades imprevisíveis de execução, resultantes de causas geológicas ou hídricas, ou outras semelhantes, de modo que torne a empreitada excessivamente onerosa, e o dono da obra se opuser ao reajuste do preço inerente ao projeto por ele elaborado, observados os preços;

III – se as modificações exigidas pelo dono da obra, por seu vulto e natureza, forem desproporcionais ao projeto aprovado, ainda que o dono se disponha a arcar com o acréscimo de preço.

Art. 626. Não se extingue o contrato de empreitada pela morte de qualquer das partes, salvo se ajustado em consideração às qualidades pessoais do empreiteiro.

Consoante, Maria Helena Diniz, “Locação de obra ou empreitada é o contrato pelo qual um dos contraentes (empreiteiro) se obriga, sem subordinação ou dependência, a realizar, pessoalmente ou por meio de terceiro, certa obra para o outro (dono da obra ou comitente), com material próprio ou por este fornecido, mediante remuneração determinada ou proporcional ao trabalho executado.”²²

As características do contrato de empreitada são as seguintes: bilateralidade (obrigações recíprocas), comutatividade (prestações equivalentes para as partes), onerosidade (transferência de uma parte para a outra de direitos e vantagens, mediante contraprestação), consensualidade (é o consentimento dos contraentes que aperfeiçoa o contrato), indivisibilidade (em regra, não é permitida a execução fracionada da obra), execução continuada ou sucessiva (a obra é realizada por uma seqüência de atos).

Concernente às modalidades, Maria Helena Diniz, quanto à fixação do preço ou remuneração, relaciona: *a) empreitada a preço fixo* – “o preço será fixado de antemão, em quantia certa e invariável.” Admite a revisão do contrato em decorrência de “mutação inesperada das condições econômico-sociais”, ocasionando onerosidade excessiva; *b) empreitada por medida* – “se na fixação do preço se atender ao fracionamento da obra,

22 DINIZ, Maria Helena. *Curso de Direito Civil Brasileiro*; teoria das obrigações contratuais e extracontratuais, v. 3, p. 284.

considerando-se as partes em que ela se divide ou a medida. É comum em obra de terraplanagem, de colocação de asfalto, de construção de usina termoeétrica (CC, art. 614); *c) empreitada de valor reajustável* – “se contiver cláusula permissiva de variação de preço em consequência de aumento ou diminuição valorativa da mão de obra e dos materiais”; *d) empreitada por preço máximo* – “se se estabelecer um limite de valor que não poderá ser ultrapassado pelo empreiteiro”; *e) empreitada por preço de custo* – “se o empreiteiro se obrigar a realizar o trabalho, ficando sob sua responsabilidade o fornecimento dos materiais e o pagamento da mão-de-obra, mediante o reembolso do despendido, acrescido do lucro assegurado.”²³

O empreiteiro pode realizar o trabalho somente fornecendo mão de obra (empreitada de labor), ou fornecendo mão de obra e material (empreitada mista) tal como estatui o artigo 610 do Código Civil.

Maria Helena Diniz arrola as obrigações do empreiteiro, as quais resumimos: *a)* “executar a obra conforme as determinações do contrato e dentro da boa técnica”; *b)* “corrigir os vícios ou defeitos que a obra apresentar”; *c)* “não fazer acréscimos ou mudanças que não sejam fundadas em razões de absoluta necessidade técnica, sem o assentimento do dono da obra”; *d)* “entregar a obra concluída a seu dono” (arts. 615 e 616); *e)* “pagar os materiais que recebeu do comitente, se por imperícia ou negligência os inutilizar (CC, art. 617), e responder por perdas e danos (CC, art. 402 e 404) se, sem justa causa, suspender ou rescindir a execução da empreitada (CC, art. 624), rescindindo-a unilateralmente”; *f)* “denunciar ao comitente os defeitos e falhas dos materiais entregues para a obra, que possam comprometer a sua execução”; *g)* fornecer, se a empreitada for mista, os materiais de acordo com a qualidade e a quantidade convencionada (CC, art. 610, *in fine*)”.

Os direitos do empreiteiro são assim definidos: *a)* “perceber a remuneração convencionada”; *b)* “exigir do dono da obra que a aceite, uma vez concluída nos termos contratuais (CC, art. 615)”; *c)* “requerer a medição das partes já concluídas, quando a obra se constitui por etapas, presumindo-se a seu favor a verificação de tudo o que foi pago. [...] Se o comitente ingressar na obra antes de proceder à averiguação formal, supõe-

23 DINIZ, Maria Helena, *op. cit.*, p. 287-289.

se que a recebeu corretamente. Se não houve protesto, reputa-se que a obra estava em perfeita ordem”; *d*) “reter a obra, em função do trabalho a que se obrigou, recusando-se a entregá-la até que o comitente satisfaça a sua obrigação”; *e*) constituir o comitente em mora, consignando judicialmente a obra” (isto significa que o proprietário pode ser considerado em atraso no recebimento da obra, podendo esta ser “depositada” em juízo); *f*) “ceder o contrato de empreitada, desde que não seja *intuitu personae* [destinada a uma determinada pessoa, e só a ela], dando origem a *subempreitada*, parcial ou total, que se dará quando o empreiteiro contratar sob sua responsabilidade, com outra pessoa, no todo ou em parte, a execução da obra de que se encarregara, com anuência do comitente”; *g*) “suspender a obra ou rescindir o contrato: por culpa exclusiva do dono da obra ou comitente; por força maior; por dificuldades imprevisíveis de sua execução por causas geológicas que tornem a empreitada excessivamente onerosa [...]; por oposição do dono da obra ao reajuste do preço inerente ao projeto elaborado”.

Quanto aos direitos do dono da obra: *a*) “exigir do empreiteiro a observância da obrigação contratual e de suspender a obra desde que pague ao empreiteiro as despesas e lucros alusivos aos serviços já executados, e ainda uma indenização razoável, calculada em função do que ele teria ganho, se concluísse a obra (CC, art. 623)”; *b*) “receber a obra concluída, de acordo com a forma de verificação final e a entrega pactuada (CC, art. 615, 1.ª alínea)”; *c*) “acompanhar a execução da obra.[...] Poderá reclamar e acusar a existência de defeitos que possam comprometer a execução do trabalho ou seu bom acabamento”; *d*) “enjeitar a obra ou pedir abatimento no preço, no caso do art. 616, do Código Civil [Ver também art. 615]; *e*) pedir o pagamento do material inutilizado por imperícia ou negligência, “mas também se ocorrer diminuição no preço do material ou da mão-de-obra superior a um décimo do preço global convencionado, a sua revisão, para que lhe fique assegurada a diferença apurada (CC, art. 620).”

Os deveres do dono são: *a*) “pagar ao empreiteiro, na época ajustada, a remuneração convencionada, sem majoração devida a reajustamento, salvo o caso da cláusula *rebus sic stantibus*”; *b*) “verificar tudo o que foi feito, apontando as falhas, sob pena de se presumirem aceitas e verificadas as partes já pagas”; *c*) “receber a obra, uma vez concluída”; *d*) fornecer os materiais necessários, quando isso lhe competir”; *e*) “indenizar o emprei-

teiro pelos trabalhos e despesas que houver feito, se rescindir ou suspender o contrato, pagando ainda as perdas e danos, ou seja, os danos emergentes” e os lucros cessantes (art. 623); *f*) “não alterar projeto da obra já aprovado, sem anuência do autor, mesmo que a execução seja confiada a terceiros”, exceto por razões supervenientes; pequenas alterações são permitidas.²⁴

O contrato de empreitada cessará quando a obra for concluída, o empreiteiro vier a falecer, podendo ser assumida por seus sucessores, se não for *intuitu personae* [endereçado a uma determinada pessoa], resilição unilateral promovida pelo proprietário, devendo, nesse caso, pagar as despesas feitas pelo empreiteiro, a mão-de-obra, e o lucro que teria se tivesse concluído a obra, distrato ou resilição bilateral, antes do término do prazo; resolução por inexecução contratual, devendo responder o inadimplente por perdas e danos; falência do empreiteiro (se estiver constituído como sociedade empresária), desapropriação, e imissão da posse do desapropriante no curso da obra, força maior ou caso fortuito, que impossibilite o prosseguimento da obra.

12.2 Contrato de Engeneering

O Contrato de *Engeneering* é um contrato atípico, não é previsto no Código Civil.

Poderia ser definido como aquele em que um dos contraentes (empresa de Engenharia) obriga-se a apresentar o projeto de instalação de uma indústria e realizar sua construção, bem como colocá-la em funcionamento, cabendo ao contraente fornecer materiais e maquinaria, e pagar o preço convencionado referente ao serviço prestado e reembolso das despesas eventualmente efetuadas. Trata-se de um contrato bilateral, comutativo, oneroso, de execução diferida, ou seja, com início e término previamente estabelecidos, ou prestação continuada (sucessiva).

O Contrato de *Engeneering* apresenta duas modalidades: *a*) *Consulting Engeneering* (consultoria), de execução diferida, e que consiste em programação, elaboração de projetos, pesquisa de mercado, estudo para fins de localização do empreendimento, estudos tributários, recep-

24 *Ibidem*, p. 290-295.

ção do produto etc.; b) *Comercial Engineering*, de prestação continuada, e consiste em estudo e execução, venda de equipamentos, de tecnologia (a tecnologia fornecida não é obrigatória, isto é, não é exigido que seja utilizada), treinamento e assistência técnica (esse último item lhe confere a característica de execução continuada). O objeto desse contrato, para ser entregue, deve ser testado e estar em perfeito funcionamento. Como afirma Maria Helena Diniz, “trata-se dos chamados contratos de *turn key* ou *clefs en main*. É um contrato de compra e venda de equipamento industrial já instalado, acionado, testado e agilizado na produção, pois o vendedor deverá, além de entregar o referido equipamento vendido, fornecer a tecnologia de sua utilização, treinar o pessoal do contratador e prestar assistência técnica.”²⁵

A empresa contratada possui obrigações quanto a resultado, responsabilizando-se pelo bom funcionamento da empresa, objeto do contrato.

Aplicam-se a esse contrato o disposto no Decreto s/n., de 14 de maio de 1991, e Decreto n.º 66.894/1970 e demais textos pertinentes, segundo a autora acima citada.

Em resumo, consoante De Plácido e Silva em seu Vocabulário Jurídico, contrato de engineering é aquele “cujo objeto é a assistência técnica e a montagem de parques industriais.”²⁶

12.3 Contrato de *Know How*

O objetivo de tal contrato é a transferência de tecnologia, esta entendida como a aplicação prática de conhecimentos científicos adquiridos na pesquisa e desenvolvimento, produzidos no âmbito de universidades, institutos de pesquisa ou de empresas. É um contrato bilateral, em regra oneroso, consensual, de execução diferida ou prestação continuada e atípico, posto que não é contemplado no Código Civil, sendo aplicada a Lei n.º 9.279/1996 (Lei de Propriedade Industrial), bem como o Ato Normativo n.º 15/1975, Resolução n.º 20/1991, Ato Normativo n.º 120/1993, Resolução n.º 22/1991, todos do Instituto Nacional de Pro-

25 DINIZ, Maria Helena, *op. cit.*, p. 62.

26 SILVA, de Plácido, *op. cit.*, verbete “engineering”.

priedade Industrial, e ainda CPI, arts. 30, 49, 90, 94 e 126, e Lei n.º 9.279/1996, Lei n.º 4.131/1962, e Decreto n.º 55.762/1965.

O objeto de tal contrato é um bem imaterial, porém suscetível de valoração econômica.

As cláusulas contratuais versam obrigatoriamente sobre transferência de tecnologia, e incluem o pagamento de *royalties* [que é a denominação do pagamento de cessão de tecnologia], prazo, que pode ser determinado ou indeterminado, e a responsabilidade fiscal (o pagamento do imposto cabe ao contratante, a ele incumbe o fato gerador do imposto), e ainda outras obrigações, como sigilo por parte do cessionário, sob pena de pagar perdas e danos ao cedente, eventualmente cláusula de restrição ao uso da tecnologia cedida, exigência quanto à qualidade do produto ou serviço e cláusula referente à designação de foro, com aceitação compulsória de decisão arbitral.

O *royalty* é decidido pelos contraentes, mas pode haver transferência gratuita de tecnologia, se o cedente visa a outro objetivo que não o de obter lucro. O *know how* pode ainda ser permutado por outro de igual valor, salvo decisão em contrário das partes.

Consoante Maria Helena Diniz, a transmissão de *know how* pode ser celebrada mediante “a) *tratados* entre Estados [...]; b) *contratos*, envolvendo o titular do *know how* (pessoa física ou jurídica) e o Estado ou empresa interessada [...] Se o *know how* for transferido temporariamente, tal transferência será feita por *licença de utilização*, caso em que o recebedor do *know how* deverá usá-lo por certo prazo. Vencido o prazo de concessão, o licenciado deverá abster-se de usá-lo, apesar de já o haver aprendido. Se for transferido em caráter definitivo, sê-lo-á por *cessão de direitos*, hipótese em que o detentor do *know how* será o cedente, e aquele que o recebe, o cessionário, que não poderá ceder a terceiros, a não ser que haja anuência do cedente”.

Ainda, segundo essa autora, a transmissão pode ser *pura e simples*, “se o *know how* for transferido isoladamente, isto é, apenas no que se refere ao modo de proceder [...] e *conjugada com outros direitos ou com materiais necessários*.” E conclui: “logo, poderão, com o *know how*, ser transmitidos outros direitos, como o de exploração da patente ou de marcas sobre as quais se aplica o *know how*; o de fornecimento de matérias de tec-

nologia industrial para a produção de bens de consumo, ou de elementos para a fabricação de unidades industriais, máquinas e equipamentos etc.; o de cooperação técnico-industrial; o de prestação de serviços técnicos especializados”. A estas hipóteses, denomina-se *know how* misto ou combinado com prestações múltiplas.²⁷

O contrato de *know how* deve ainda ser averbado no Instituto Nacional de Propriedade Industrial.

Tal contrato se extingue pelo distrato, vencimento do prazo de duração, violação de cláusula contratual, caso o *Know how* venha a tornar-se obsoleto, pela substituição daquele que recebeu o *know how*, já que é um contrato *intuitu personae* (endereçado a uma determinada pessoa).

A Lei n.º 9.279 (Lei da Propriedade Industrial), de 14 de maio de 1996, dispõe, em seu art. 211, que “O INPI [Instituto Nacional da Propriedade Industrial] fará o registro dos contratos que impliquem transferência de tecnologia, contratos de franquia e similares para produzirem efeitos em relação a terceiros.”

27 DINIZ, Maria Helena, *op. cit.*, p. 685-686.

CAPÍTULO 13

Código de Águas

É óbvia a importância dos recursos hídricos e de sua preservação para a vida em nosso planeta. O Brasil detém 25 por cento da água doce do mundo. Daí nossa responsabilidade. Os recursos hídricos são mencionados expressamente na Constituição Federal:

Art. 20. São bens da União:

.....
III – os lagos, rios e quaisquer correntes de água em terrenos de seu domínio, ou que banhem mais de um Estado, sirvam de limites com outros países, ou se estendam a território estrangeiro ou dele provenham, bem como os terrenos marginais e as praias fluviais;

IV as ilhas fluviais e lacustres nas zonas limítrofes com outros países; as praias marítimas; as ilhas oceânicas e as costeiras, excluídas, destas, as que contenham a sede de Municípios, exceto aquelas áreas afetadas ao serviço público e a unidade ambiental federal, e as referidas no art. 26, II (Redação dada pela Emenda Constitucional n.º 46, de 2005)

V – os recursos naturais da plataforma continental e da zona econômica exclusiva;

VI – o mar territorial;

VII – os terrenos de marinha e seus acrescidos;

VIII – os potenciais de energia hidráulica;

§ 1.º – É assegurada, nos termos da lei, aos Estados, ao Distrito Federal e aos Municípios, bem como a órgãos da administração direta da União, participação no resultado da exploração de petróleo ou gás natural, de recursos hídricos para fins de geração de energia elétrica e de outros recursos minerais no respectivo território, plataforma continental, mar territorial ou zona econômica exclusiva, ou compensação financeira por essa exploração.

O Decreto n.º 24.643 data de 10 de julho de 1934. O Governo Provisório da República constatando que até então a legislação era obsoleta nessa matéria, e pretendendo dotar o país com uma legislação mais adequada, decretou o Código de Águas, atribuindo ao Ministério da Agricultura sua execução.

O Código de Águas está assim estruturado: Livro I – Águas em Geral e Sua Propriedade: Título I – Águas, Álveo e Margens; Capítulo I – Águas Públicas; Capítulo II – Águas Comuns; Capítulo III – Águas Particulares; Capítulo IV – Álveo e Margens; Capítulo V – Acesso. Título II – Águas Públicas em Relação aos Seus Proprietários; Capítulo Único. Título III – Desapropriação; Capítulo Único. Livro II – Aproveitamento das Águas. Título I – Águas Comuns de Todos; Capítulo Único. Título II – Aproveitamento das Águas Públicas; Disposição Preliminar; Capítulo I – Navegação; Capítulo II – Portos; Capítulo III – Caça e Pesca; Capítulo IV – Derivação; Capítulo V – Desobstrução; Capítulo VI – Tutela dos Direitos da Administração e dos Particulares; Capítulo VII – Competência Administrativa; Capítulo VIII – Extinção do Uso Público. Título III – Aproveitamento das Águas Comuns e das Particulares; Capítulo I – Disposições Preliminares; Capítulo II – Águas Comuns; Capítulo III – Desobstrução e Defesa; Capítulo IV – Caça e Pesca; Capítulo V – Nascentes. Título IV – Águas Subterrâneas; Capítulo Único. Título V – Águas Fluviais. Título VI – Águas Nocivas; Capítulo Único. Título VII – Serviço Legal de Aqueduto; Capítulo Único. Livro III – Forças Hidráulicas – Regulamentação da Indústria Hidroelétrica. Título I; Capítulo I – Energia Hidráulica e Seu Aproveitamento; Capítulo II – Propriedade das Quedas D'Água. Título II; Capítulo I – Concessões; Capítulo II – Autorizações; Capítulo III – Fiscalização; Capítulo IV – Penalidades. Título II; Capítulo Único – Competência dos Estados para Autorizar ou Conceder o Aproveitamento Industrial das Quedas D'Águas e Outras Fontes de Energia

Hidráulica. Título III; Capítulo I – Disposições Gerais; Capítulo II – Disposições Transitórias.

O Código de Águas define o que seja águas públicas, águas comuns e águas particulares. “As águas públicas podem ser de uso comum ou dominicais” (dominicais = que pertencem ao patrimônio de uma entidade pública). As águas públicas de uso comum são os mares territoriais, aí inclusos os golfos, baías, enseadas e portos; as correntes, canais, lagos e lagoas navegáveis ou fluviáveis; as correntes de que se façam estas águas; as fontes e reservatórios públicos; as nascentes quando forem de tal modo consideráveis que, por si só, constituam o *caput fluminis* [a cabeceira do rio]; os braços de quaisquer correntes públicas, desde que os mesmos influam na navegabilidade ou fluviabilidade. Ainda são consideradas águas públicas de uso comum “todas as águas situadas nas zonas periodicamente assoladas pelas secas, nos termos e de acordo com a legislação especial sobre a matéria”. É condição essencial para que as águas sejam consideradas públicas sua perenidade. E uma corrente não perde sua característica de pública pelo fato de que algum ou alguns de seus trechos deixarem de ser navegável ou fluviável. “São públicas dominicais todas as águas situadas em terrenos que também o sejam, quando as mesmas não forem de domínio público comum, ou não forem comuns.” “São comuns as correntes não navegáveis ou fluviáveis e de que essas não se façam.” Já as águas particulares “são as nascentes e todas as águas situadas em terrenos que também o sejam, quando as mesmas não estiverem classificadas entre as águas comuns de todos, as águas públicas ou as águas comuns.”

CAPÍTULO 14

Código de Minas

A Constituição Federal trata também dos recursos minerais. Destarte, assim dispõe o art. 20, inciso IX, e o art. 176 e parágrafos:

Art. 20. São bens da União:

.....
IX – os recursos minerais, inclusive os do subsolo.
.....

Art. 176. As jazidas, em lavra ou não, e demais recursos minerais e os potenciais de energia hidráulica constituem propriedade distinta da do solo, para efeito de exploração ou aproveitamento, e pertencem à União, garantida ao concessionário a propriedade do produto da lavra.

§ 1.º A pesquisa e a lavra de recursos minerais e o aproveitamento dos potenciais a que se refere o “caput” deste artigo somente poderão ser efetuados mediante autorização ou concessão da União, no interesse nacional, por brasileiros ou empresa constituída sob as leis brasileiras e que tenha sua sede e administração no País, na forma da lei, que estabelecerá as condições específicas quando essas atividades se desenvolverem em faixa de fronteira ou terras indígenas. (Redação dada pela Emenda Constitucional n.º 6, de 1995)

§ 2.º *É assegurada participação ao proprietário do solo nos resultados da lavra, na forma e no valor que dispuser a lei.*

§ 3.º *A autorização de pesquisa será sempre por prazo determinado, e as autorizações e concessões previstas neste artigo não poderão ser cedidas ou transferidas, total ou parcialmente, sem prévia anuência do poder concedente.*

§ 4.º *Não dependerá de autorização ou concessão o aproveitamento do potencial de energia renovável de capacidade reduzida.*

O Decreto-Lei n.º 227, de 28 de fevereiro de 1967 dá nova redação ao Decreto-Lei n.º 1.985 (Código de Minas), de 29 de janeiro de 1940.

O Código de Minas está assim estruturado: Capítulo I – Das Disposições Preliminares; Capítulo II – Da Pesquisa Mineral; Capítulo III – Da Lavra; Capítulo IV – Das Servidões; Capítulo V – Das Sanções e das Nulidades; Capítulo VI – Da Garimpagem, Faiscação e Cata; Capítulo VII – Da Empresa de Mineração; Capítulo VIII – Das Disposições Finais. Ao todo são 98 artigos.

Consoante o Código de Minas, “Compete à União administrar os recursos minerais, a indústria de produção mineral e a distribuição, o comércio e o consumo de produtos minerais.” O decreto-lei define os regimes de aproveitamento das substâncias minerais. São eles: concessão (depende de portaria do Ministério de Minas e Energia), autorização (depende de alvará do Diretor-Geral do Departamento Nacional de Produção Mineral – DNPM), regime de licenciamento (expedido em obediência a regulamentos administrativos locais, devendo ser registrado no DNPM), permissão de lavra garimpeira (depende de portaria do Diretor-Geral do DNPM), regime de monopolização (dá-se em virtude de lei especial; é executada direta ou indiretamente pelo Governo Federal).

A pesquisa mineral consiste na “execução dos trabalhos necessários à definição da jazida, sua avaliação e a determinação da exequibilidade do seu aproveitamento econômico” (art. 14).

O Código de Minas distingue entre jazida e mina: “Considera-se jazida toda massa individualizada de substância mineral ou fóssil, aflorando à superfície ou existente no interior da terra, e que tenha valor econômico; e mina, a jazida em lavra, ainda que suspensa” (art. 4.º).

A mina manifesta é a em lavra, ainda que transitoriamente suspensa. Mina concedida é aquela cujo direito de lavra é outorgado pelo Ministério de Minas e Energia.

A lavra, de seu lado, é “o conjunto de operações coordenadas objetivando o aproveitamento industrial da jazida, desde a extração das substâncias minerais úteis que contiver, até o beneficiamento das mesmas” (art. 36).

CAPÍTULO 15

Responsabilidade Civil do Empreiteiro, do Proprietário e do Construtor/Incorporador

A responsabilidade civil pode ser definida como o dever de indenizar, de reparar o dano, preenchidos certos requisitos, como a comprovação do nexo de causalidade, por exemplo. Sabe-se que em Direito a obrigação nasce em razão da lei, do contrato ou do delito. Esse o fundamento que informa a responsabilidade civil. Assim, a responsabilidade civil pode ser contratual, ou seja, decorrente de contrato, extracontratual (também chamada de aquiliana), e ainda *ex delicto*. A responsabilidade extracontratual decorre de conduta culposa que dá causa a um resultado danoso a outrem. Por outro lado, cometido o delito e transitada em julgado a sentença condenatória, o ofendido poderá promover a execução no juízo cível de reparação do dano. O art. 63 do Código de Processo Penal e o art. 584, inciso II, do Código de Processo Civil, estipulam que a sentença penal condenatória transitada em julgado constitui título executivo no cível. É o que se denomina de ação civil *ex delicto* ou ação civil reparatória.

No plano civil, o ato ilícito está previsto nos arts. 186 e 187 do Código Civil: *Aquele que, por ação ou omissão voluntária, negligência ou imprudência, violar direito e causar dano a outrem, ainda que exclusivamente moral, comete ato ilícito. Também comete ato ilícito o titular de um direito que, ao exercê-lo, excede manifestamente os limites impostos pelo seu fim econômico ou social, pela boa-fé ou pelos bons costumes.*

No âmbito do dano patrimonial, há o dano emergente e o lucro cessante. O dano emergente é o que “a vítima efetivamente perdeu; o lucro cessante é “o reflexo futuro do ato ilícito sobre o patrimônio da vítima, ou seja, é a “perda do lucro esperado”, no dizer de Cavalieri Filho. O Código Civil, no art. 402, assim define dano emergente e lucro cessante, introduzindo o princípio da razoabilidade quanto ao último: *Salvo as exceções expressamente previstas em lei, as perdas e danos devidas ao credor abrangem, além do que ele efetivamente perdeu, o que razoavelmente deixou de lucrar.*

Há também o dano moral, entendido como a “violação de bem personalíssimo, tal como a honra, a liberdade, a saúde, a integridade psicológica causando dor, vexame, sofrimento, desconforto e humilhação à vítima.”²⁸

O art. 618 do Código Civil determina que o empreiteiro, independente de culpa, responde pela solidez e segurança do trabalho realizado na edificação da obra, em virtude do material, caso ele tenha fornecido, e do solo (RJTJSP, 79: 77), pelo prazo de cinco anos. Sua responsabilidade é objetiva, independe, portanto, de culpa. A garantia da obra é de cinco anos.

Se em cinco anos, constatar-se que a obra apresenta algum vício construtivo, o proprietário terá um prazo de dez anos para que o empreiteiro corrija o vício, ultrapassado esse prazo, prescreve o direito de intentar ação judicial contra aquele.

No caso de o proprietário desejar obter reparação por dano patrimonial e moral, o prazo é de três anos (CC, art. 206, § 3.º, inciso V).

Se houver erro de projeto, do Engenheiro ou Arquiteto, responderá o seu autor. Se o autor do projeto assumir a responsabilidade técnica da obra, com o encargo de direção e fiscalização, será responsabilizado por isso mesmo, por qualquer vício construtivo. Esse é o comando do art. 622 do Código Civil, que afirma: “Se a execução for confiada a terceiros, a responsabilidade do autor do projeto respectivo desde que não assuma a direção ou fiscalização daquela, ficará limitada aos danos resultantes de defeitos previstos no art. 618 e seu parágrafo único.”

28 CAVALIERI FILHO, Sergio. *Programa de Responsabilidade Civil*, p. 90 e 93.

No caso de empreitada em que o empreiteiro incumbiu-se de fornecer os materiais, se estes forem de má qualidade ou apresentarem defeito, o empreiteiro responderá.

Se ocorrer ruína do edifício, causando dano para o proprietário ou eventualmente para o locatário ou comodatário (aquele que detém o imóvel a título de empréstimo, tipo de contrato chamado de *comodato*), responderá o construtor, com base no art. 618 do Código Civil, tendo sido ou não o prédio construído por empreitada. Se se tratar de unidades imobiliárias adquiridas, configura-se uma relação de consumo, e a indenização deverá basear-se nos arts. 12 e 14 do Código de Defesa do Consumidor.

Na hipótese de a ruína da edificação atingir vizinhos, estes poderão ter seus direitos protegidos com fundamento nos arts. 1.277 e 1.299, que se referem ao direito de vizinhança. Ainda sobre o direito de vizinhança, responde o empreiteiro por danos causados a terceiros, decorrentes de construção de arranha-céus ou obras de grande vulto, bem como por detritos que se desprendem da obra, conforme os arts. 186 e 927 do Código Civil.

O empreiteiro se responsabilizará, igualmente, por dano causado por pessoa a seu serviço na execução da obra, tendo, no entanto, direito de regresso contra o autor do dano (Código Civil, art. 932, III, e art. 934).

Transcrevemos a seguir o texto do eminente mestre Hely Lopes Meirelles: “A construção, por sua própria natureza, e mesmo sem culpa de seus executores, comumente causa danos à vizinhança, por recalques do terreno, vibrações do estaqueamento, queda de materiais e outros eventos comuns na edificação. Tais danos hão de ser reparados por quem os causa e por quem auferem os proveitos da construção. Daí a solidariedade do construtor e do proprietário pela reparação civil de todas as lesões patrimoniais causadas a vizinhos, pelo só fato da construção. É um encargo de vizinhança, expressamente previsto no art. 572 do Código Civil [de 1916] que, ao garantir ao proprietário a faculdade de levantar em seu terreno as construções que lhe aprouver, assegurou aos vizinhos a incolumidade de seus bens e de suas pessoas e condicionou as obras ao atendimento das normas administrativas.

“Essa responsabilidade independe de culpa do proprietário ou do construtor, uma vez que não se origina da *ilicitude* do ato de construir, mas, sim, da *lesividade* do fato da construção. É um caso típico de *respon-*

sabilidade sem culpa, consagrado pela lei civil, como exceção defensiva da segurança, da saúde e do sossego dos vizinhos (art. 554). E sobejam razões para essa orientação legal, uma vez que não se há de exigir do lesado em seus bens mais que a prova da lesão e do nexo de causalidade entre a construção vizinha e o dano. Estabelecido esse liame, surge a responsabilidade objetiva e solidária de quem ordenou e de quem executou a obra lesiva ao vizinho, sem necessidade da demonstração de culpa na conduta do construtor ou do proprietário.”

E mais adiante: “A jurisprudência pátria, hesitante a princípio, firmou-se, depois, na responsabilidade solidária do construtor e do proprietário e na dispensa de prova de culpa pelo evento danoso ao vizinho, admitindo, porém, a redução da indenização quando a obra prejudicada concorreu para o dano, por insegurança própria, ou defeito de construção. Tal critério jurisprudencial é razoável e equitativo, mas deve ser aplicado com prudência e restrições. Se a construção vizinha, embora sem a resistência das edificações modernas, se mantinha firme e intacta na sua estrutura e veio a ser abalada ou danificada pela obra das proximidades, não há lugar para desconto na indenização, porque o dano se deve, tão-só, à construção superveniente; se, porém, a obra lesada, por sua idade ou vícios de edificação, já se apresentava abalada, trincada ou desgastada pelo tempo e uso, e tais defeitos se agravaram com a construção vizinha, a indenização há de se limitar aos danos agravados. O que convém fixar é que a idade das edificações vizinhas e a sua maior ou menor solidez não eximem, desde logo, o proprietário e o construtor de responsabilidade civil pelo que suas obras venham a produzir ou agravar em tais construções. Em princípio, ocorre a obrigação de indenizar a vizinhança por todas as lesões ocasionadas; por exceção, poder-se-á reduzir essa responsabilidade, provando-se a concorrência de eventos de ambos os vizinhos para a lesão em causa.”²⁹

Por outro lado, se o proprietário não realizar os reparos necessários no prédio ou construção, responde pelos danos resultantes de sua ruína (Código Civil, art. 937). Consoante Sergio Cavalieri Filho, “O máximo que a jurisprudência tem admitido, já que não acarreta prejuízo algum

29 MEIRELLES, Hely Lopes. *Direito de Construir*, p. 314-315.

para a vítima – antes, pelo contrário, maior garantia no recebimento da indenização –, é a condenação solidária do empreiteiro ou construtor, se ingressou no processo como litisconsorte.”³⁰ Mais adiante, o magistrado e professor Cavalieri Filho informa “que a jurisprudência tem interpretado a expressão ‘ruína’ com bastante elasticidade, abrangendo revestimentos que se desprendem das paredes dos edifícios, telhas que caem do teto, vidros que se soltam das janelas etc. – o que importa dizer que a ruína pode ser total ou parcial.”

E acrescenta: “Esta, aliás, é a principal diferença entre este artigo [937] e o seguinte. Aqui, haverá sempre que se tratar de *ruína total* ou parcial do prédio, isto é, parte do edifício que desaba (exemplo: a marquise) ou coisas que dele se desprendem, como enfeites, placas de mármore, lustre etc. No art. 938 tratar-se-á de *coisas lançadas* ou *caídas*, coisas que não são parte do prédio, que não integram a construção, apenas que dele caírem ou foram lançadas.”³¹ Neste caso, responde aquele que habita o prédio ou parte dele.

No que concerne ao comitente (dono), este responde se a empreitada for só de labor (o empreiteiro fornece apenas a mão-de-obra) por todos os riscos em que o empreiteiro não tiver culpa (Código Civil, art. 612).

Igualmente, responsabiliza-se pelo risco de transporte da coisa, se ela for enviada para outro lugar que não o ajustado no contrato.

De responsabilidade do dono é o recolhimento das contribuições previdenciárias, caso o empreiteiro não o faça, tornando-se responsável solidário com este último (Lei n.º 8.212/1991, arts, 30 e 31; Instrução Normativa do INSS n.º 20/2000, Decreto n.º 3.048/1999). Ao proprietário incumbe controlar regularmente o número de operários em serviço em sua obra e as guias de recolhimento das contribuições previdenciárias. A certidão do INSS para fins de registro do imóvel poderá também ser expedida após pagamento sobre a área construída do imóvel, o que substitui a comprovação do recolhimento das contribuições à Previdência Social, nos termos da Instrução Normativa n.º 794, de 29 de agosto de 2007, do INSS.

Cavalieri Filho comentando o art. 618, relativamente à solidez e segurança da obra, escreve que “Quando a lei fala em solidez e segurança,

30 CAVALIERI FILHO, Sergio. *Programa de Responsabilidade Civil*, p. 228.

31 *Ibidem*, p. 230.

está a se referir não apenas à solidez e segurança globais, mas, também, parciais. Esses vocábulos devem ser interpretados com certa elasticidade, abrangendo danos causados por infiltrações, vazamentos, quedas de blocos do revestimento etc.”³²

Mesmo havendo determinação do proprietário, quanto aos dois itens acima mencionados, como preleciona Mário Moacyr Porto, “O empreiteiro não se exime ao dever de indenizar praticando atos ou anuindo a determinações arbitrárias ou ambiciosas do proprietário, pois sabe, por ser um técnico, que estaria a erguer uma obra sem os requisitos indispensáveis à sua solidez e segurança.”³³ Ademais da responsabilidade contratual, o empreiteiro possui também responsabilidade extracontratual (chamada igualmente de responsabilidade *aquiliana*). No ensinamento de Cavalieri Filho, a garantia do art. 618 é de ordem pública, ou seja, defende a integridade da segurança coletiva. Disso decorre que sua responsabilidade não se dá apenas perante o dono da obra, mas também perante terceiros, sejam vizinhos ou não, que possam sofrer dano pelo fato da obra. Não é necessário haver culpa do construtor, bastando existir o nexo de causalidade entre a construção e o dano produzido. Apenas o caso fortuito externo (causa estranha à obra) o exime da responsabilidade. A responsabilidade extracontratual decorre da lei.

Há responsabilidade solidária entre o construtor e o proprietário da obra quanto aos danos a terceiros decorrentes da construção. É o que se conclui do art. 1.299 do Código Civil. A jurisprudência dos tribunais reconhece essa solidariedade, dispensada a prova de culpa pelo dano causado.

O incorporador tem também responsabilidade. Cavalieri Filho assevera que “Define a incorporação imobiliária o parágrafo único do art. 28 da Lei n.º 4.591/1964, nos seguintes termos: ‘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.’” O art. 29 da referida lei conceitua o incorporador como “a pessoa física ou jurídica, comerciante ou não, que, embora não efetuando a construção,

32 *Ibidem*, p. 352.

33 PORTO, Mário Moacyr *apud* CAVALIERI FILHO, Sergio, *op. cit.*, p. 352.

compromisse ou efetive a venda de frações ideais de terrenos, objetivando a vinculação de tais frações e unidades autônomas, em edificações a serem construídas ou em construção, sob o regime condominial, ou que meramente aceite proposta 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.”

Acerca da obrigação do incorporador, é ainda Sergio Cavalieri Filho quem escreve: “O incorporador é o responsável por qualquer espécie de dano que possa resultar da inexecução ou da má execução do contrato de incorporação. Trate-se de entrega retardada, de construção defeituosa, de inadimplemento total, pondera Aguiar Dias, responde o incorporador, pois é ele quem figura no pólo da relação contratual oposto àquele em que se coloca o adquirente da unidade ou das unidades autônomas.”³⁴

O incorporador responde solidariamente com o construtor, causador direto do dano (art. 942, do Código Civil). É ainda Cavalieri quem ensina: “Têm legitimidade para reclamar o ressarcimento os condôminos, em relação aos defeitos que se apresentarem em suas respectivas unidades, e o condomínio, no que respeita aos defeitos verificados nas partes comuns.”³⁵

O Código de Defesa do Consumidor incide nos contratos de compra e venda de imóveis, mas também na segurança e qualidade da obra. O art. 53 proíbe “a perda total das prestações pagas em benefício do credor que, em razão do inadimplemento, pleitear a resolução do contrato e a retomada do produto alienado.” E o art. 12 estabelece: “O fabricante, o produtor, o *construtor* [grifo nosso], nacional ou estrangeiro, e o importador respondem, independente da existência de culpa, pela reparação dos danos causados aos consumidores por defeitos decorrentes de projeto, fabricação, construção, montagem, fórmulas, manipulação, apresentação ou acondicionamento de seus produtos, bem como por informações insuficientes ou inadequadas sobre sua utilização e riscos.”

Assim se pronunciou o Ministro Ruy Rosado, do Superior Tribunal de Justiça: “Incorporação imobiliária – Contrato – Cláusula abusiva.

34 CAVALIERI FILHO, Sergio, *op. cit.*, p. 357.

35 *Ibidem*, p. 358.

O contrato de incorporação, no que tem de específico, é regido pela lei que lhe é própria (Lei n.º 4.591/1964), mas sobre ele também incide o Código de Defesa do Consumidor, que introduziu no sistema civil princípios gerais que realçam a justiça contratual, a equivalência das prestações e o princípio da boa-fé objetiva [...]” (4.ª Turma, REsp 80.036). A jurisprudência do STJ, por outro lado, só autoriza a retenção do percentual de 10 por cento sobre o total das prestações. (REsp 85.182)

Com efeito, os contratos que dizem respeito à relação de consumo são também submetidos à disciplina do Código de Defesa do Consumidor.

O art. 12 do CDC se aplica ao defeito do produto, e o art. 14, ao defeito do serviço. Assim, estatui este artigo: “O fornecedor de serviços responde, independentemente da existência de culpa, pela reparação dos danos causados aos consumidores por defeitos relativos à prestação dos serviços, bem como por informações insuficientes ou inadequadas sobre sua fruição e riscos.”

Os erros de concepção envolvendo o projeto e cálculos estruturais, e de construção da obra, projetos corretos, mas execução errada, não escapam ao Código de Defesa do Consumidor. A esse propósito, escreve Cavalieri Filho: “...a responsabilidade do incorporador/construtor não termina com a execução do contrato e a entrega da obra; pelo contrário, é aí que se inicia a parte mais relevante e grave da sua responsabilidade. É o que poderíamos chamar de *responsabilidade pela segurança e qualidade da obra*, à qual se aplica também, e principalmente, a disciplina do Código de Defesa do Consumidor, que é muito mais avançada, abrangente e eficiente para o consumidor. Com efeito, tal como no art. 618 do Código Civil, é também objetiva a responsabilidade estabelecida no Código do Consumidor [independe de culpa] para todo e qualquer acidente de consumo, quer se trate de fato do produto, quer do serviço.”

No que tange à qualidade da obra, Cavalieri filho faz a distinção entre *vício* (“defeito menos grave”) e *defeito* (aquele mais grave). O vício, para esse doutrinador, não afeta a segurança da obra, mas a sua utilidade, reduzindo seu valor. Ou seja, “A responsabilidade pelo vício do produto ou serviço decorre da falta de *conformidade* ou qualidade da coisa ou serviço com a sua perspectiva de durabilidade e utilidade. Enquanto na responsabilidade pelo defeito da obra, por sua gravidade, visa-se a proteger a inte-

gridade pessoal do consumidor e dos seus bens, na responsabilidade pelo vício protege-se equivalência entre prestação e a contraprestação.” Quanto ao prazo, segundo o mesmo autor, “a regra é que o produto ou serviço deve guardar compatibilidade com a sua expectativa de durabilidade.” O art. 26 do Código de Defesa do Consumidor estabelece o prazo de 90 dias, a partir do momento em que se constatar o defeito (tratando-se de vício oculto), para que caduque o direito de reclamar. Mas o construtor, uma vez notificado, esse prazo fica suspenso até o construtor dar uma solução para o problema. Se o prazo prescricional do Código Civil for mais favorável, o consumidor pode optar por ele.³⁶ Nesse sentido, vale a pena transcrever o julgado cujo relator foi o Desembargador Sergio Cavalieri Filho: TJRJ, *Ap. cível 2.780/92 (6.ª Câmara, rel. Des. Sergio Cavalieri Filho)* Construção civil – Defeitos da obra – Responsabilidade do incorporador e construtor frente ao condomínio – Prazo prescricional – Inaplicabilidade do art. 178, § 5.º, IV, do Código Civil.

“A par da responsabilidade pela solidez e segurança da obra, de natureza legal e objetiva, há a responsabilidade contratual do construtor, fundada na culpa contratual, decorrente da inexecução total ou parcial do contrato de empreitada. Imperfeições da obra, ainda que não estejam sob a disciplina do art. 1.245 do Código Civil, por não comprometerem a solidez e segurança da obra, regem-se pelos princípios da responsabilidade contratual.

“O prazo prescricional do art. 178, § 5.º, IV, do Código Civil tem em mira apenas o contrato de compra e venda de imóvel, quando o objeto acusar vício redibitório [o que torna a coisa imprópria ao uso para o que é destinada ou lhe diminui o valor], não se aplicando, portanto à execução imperfeita de contrato de construção de edifício de apartamentos, cujo prazo prescricional, não havendo regra específica no elenco do art. 178, é de 20 anos.

[...] “Não há que se confundir, portanto, responsabilidade pela solidez e segurança da construção com a responsabilidade pela não-regular execução do contrato. A primeira, se não caracterizada, não afasta a segunda. Imperfeições da obra, que não estejam sob a disciplina do art. 1.245

36 *Ibidem*, p. 361-364.

do Código Civil, por não comprometerem a solidez e segurança da obra, regem-se pelos princípios da responsabilidade contratual.

“Essa responsabilidade do construtor mais se avulta na medida em que se constata que o contrato de construção gera obrigações de resultado, por força do qual o construtor tem o dever de entregar ao outro contratante a obra perfeita e sem defeito, sob pena de responder por perdas e danos [...]”

Quando se trata de vícios ou defeitos em edificações, o enquadramento legal encontra-se seja no Código de Defesa do Consumidor, seja no Código Civil. Existe importante jurisprudência do STJ sobre essa matéria.

Lúcia Valle Figueiredo, em sua excelente monografia *Disciplina Urbanística da Propriedade*, entende que o profissional (Engenheiro ou Arquiteto) é passível de sanções do Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura – CREA, encarregado da fiscalização ético-profissional, no sentido de preservar os interesses da classe.

Lúcia Valle Figueiredo refere-se também à responsabilidade da administração pública que tem o dever de fiscalizar as obras. A esse propósito, assevera: “Imputar-se-á, a nosso ver, responsabilidade não somente ao construtor, pois, *devendo a Administração aprovar a obra e fiscalizá-las durante sua execução*, por meio de seus agentes, é possível entender-se que o encarregado da fiscalização daquela obra, *omitindo-se do dever de fiscalizar*, também é responsável. E, em consequência, a Municipalidade, como já afirmado, regressivamente, deverá acionar seu agente desidioso.”³⁷

A Lei n.º 8.666, de 21 de junho de 1993 prevê, em seus arts. 69 e 70, a reparação do dano causado pelo construtor em obras públicas: *O contratado é obrigado a reparar, corrigir, remover, reconstruir ou substituir, às suas expensas, no total ou em parte, o objeto do contrato em que se verificarem vícios, defeitos ou incorreções resultantes da execução ou de materiais empregados. O contratado é responsável pelos danos causados diretamente à Administração ou a terceiros, decorrentes de sua culpa ou dolo na execução do*

37 FIGUEIREDO, Lúcia Valle, *op. cit.*, p. 184-185.

contrato, não excluindo ou reduzindo essa responsabilidade a fiscalização ou o acompanhamento pelo órgão interessado.

Quanto à responsabilidade criminal, o Código Penal prevê sanções para quem der causa a desabamento e/ou desmoronamento:

Art. 256. Causar desabamento ou desmoronamento, expondo a perigo a vida, a integridade física ou o patrimônio de outrem:

Pena – reclusão, de 1 (um) a 4 (quatro) anos, e multa.

Modalidade culposa

Parágrafo único. Se o crime é culposo:

Pena – detenção, de 6 (seis) meses a 1 (um) ano.

Julio Fabrini Mirabete conceitua os dois eventos: “Desabamento é a queda de construção ou obras construídas pelo homem (edifício, ponte etc.); desmoronamento refere-se a partes do solo (morro, pedreira etc.)”. Ademais, segundo Mirabete, “Ocorre o crime com o desabamento ou desmoronamento ainda que parcial. Pode o crime ser praticado por omissão, não evitando o agente o fato quando, consciente do perigo, tem o dever jurídico de impedi-lo”.

Há dolo quando há a vontade de causar o desabamento ou desmoronamento. Quando não houver a vontade, mas o agente assumir o risco, há dolo eventual, e responderá, portanto, por crime doloso.

Na modalidade culposa (sem vontade de praticar o crime nem assumir o risco), comete o delito aquele que por imprudência, imperícia ou negligência provoca o desabamento ou desmoronamento, deixando o agente de tomar a devida cautela ao assumir a conduta comissiva (ação) ou omissiva.

Mirabete acrescenta: “Nada impede que vários agentes (Engenheiros, mestres-de-obra, operários etc.) concorram para o fato. Também na forma culposa o crime somente se configura se houver o desabamento ou o desmoronamento e o fato causar ao menos perigo concreto para a incolumidade pública.”³⁸

38 MIRABETE, Julio Fabrini. *Código Penal Interpretado*, p. 1664-1666.

CAPÍTULO 16

Responsabilidade Civil da Administração Pública

Quando se trata de obras públicas, ou seja, contratadas pela Administração Pública, a responsabilidade do Estado é objetiva (sem culpa). Em nosso ordenamento jurídico, essa responsabilidade funda-se na Teoria do Risco Administrativo, ou seja, a Administração Pública responde pelo dano, mas cabe apurar-se se houve participação da vítima no evento, e em que medida, devendo ela, se isso se confirmar, responder, na medida de sua participação. Em caso de o dano haver sido provocado por agente público, ingressa-se contra a pessoa jurídica de direito público (União, Estado, Distrito Federal, Município), cabendo a ela o direito de regresso (ação regressiva) contra o agente que cometeu o delito. Na Teoria do Risco Administrativo deve existir, não obstante, o nexo de causalidade entre a conduta do agente público e o dano.

Sergio Cavalieri Filho, em sua excelente obra, já citada, preleciona: “A Constituição de 1988 disciplinou a responsabilidade civil do Estado no § 6.º do seu art. 37, que tem a seguinte redação: ‘As pessoas jurídicas de Direito Público e as de Direito Privado prestadores de serviços públicos responderão pelos danos que seus agentes, nessa qualidade, causarem a terceiros, assegurado o direito de regresso contra o responsável nos casos de dolo ou culpa.’”

Entenda-se como *agente público* “desde as mais altas autoridades até os mais modestos trabalhadores que atuam pelo aparelho estatal.”

E mais adiante: “Sempre que a condição de agente do Estado tiver contribuído de algum modo para a prática do ato danoso, ainda que simplesmente lhe proporcionando a oportunidade para o comportamento ilícito, responde o Estado pela obrigação ressarcitória.”

Na hipótese de haver concorrência de causas, a responsabilidade do Poder Público “deverá ser atenuada ou circunscrita ao dano efetivamente causado pela atividade administrativa”, ainda consoante os ensinamentos de Cavalieri Filho. A jurisprudência tem admitido a causa concorrente.

Há que atentar-se igualmente que “aquele que contrata com o Estado não é *terceiro*; já mantém vínculo jurídico com a Administração, pelo quê, ocorrendo o inadimplemento estatal, a responsabilidade deverá ser apurada com base nas regras que regem o contrato administrativo”. Portanto, “o § 6.º do art. 37 da Constituição *só se aplica à responsabilidade extracontratual do Estado*”. Essa responsabilidade, ao teor do referido artigo, compreende tanto a conduta comissiva (ação), quanto a omissiva (omissão) do Estado.

O insigne professor e magistrado Sergio Cavalieri Filho ensina que “a partir da Constituição de 1988, como já registrado, nenhuma dúvida mais pode pairar acerca da responsabilidade dos entes jurídicos privados que prestam serviços públicos. Tal como as pessoas jurídicas de Direito Público, a empresa pública, a economia mista e os concessionários, permissionários e autorizatários de serviços públicos estão sujeitos ao mesmo regime da Administração Pública no que respeita à responsabilidade civil. [...] É que o serviço público, embora prestado por entidade privada, preserva a sua natureza estatal; a titularidade continua sendo da entidade pública – União, Estado ou Município [acrescente-se também o Distrito Federal] – que recebeu da Constituição competência para explorá-los (arts. 21, XI e XII; 25, § 2.º; 30, V)”. Não há que confundir empresas que exercem atividade econômica e empresas prestadoras de serviços públicos. As empresas de economia mista e empresas públicas sujeitam-se ao regime jurídico das empresas privadas (Petrobras, Banco do Brasil, Caixa Econômica Federal etc.), pois suas atividades são meramente econômicas. Já as prestadoras de serviço público (metrô, telefonia, energia elétrica, transportes aéreos etc.) estão sob o regime do Direito Público. As primeiras respondem por elas próprias, e não o Estado. (No caso das sociedades de economia mista, o

Estado responde apenas subsidiariamente pelas suas obrigações, ao teor do art. 242 da Lei das Sociedades por Ações). As concessionárias, permissionárias ou autorizadas de serviço público respondem diretamente por prejuízos causados ao poder concedente, aos usuários e a terceiros, por força do art. 25 da Lei n.º 8.987/1995.

Uma questão candente e que interessa particularmente são os danos decorrentes de obras públicas. Aqui também fazemos apelo aos ensinamentos do eminente magistrado e professor Sergio Cavalieri Filho. Segundo ele, “Se a obra é do Estado e sempre deriva de um *ato administrativo* de quem ordena a sua execução, não faz sentido deixar de responsabilizá-lo simplesmente porque a mesma está sendo executada por um particular, mormente quando este, comprovadamente, agiu culposamente.”

E prossegue: “À administração pública, e só a ela, competia executar as obras através dos seus órgãos competentes. Se preferiu cometer a uma empresa privada a realização dessas obras, não há de ser por isso que a sua responsabilidade deva ser desviada. Tenha-se em vista que o executor da obra é um agente do Estado, e, como tal, a Administração responde pelo dano que ele vier a causar, admitindo-se a responsabilidade solidária do executor da obra no caso de ter agido com culpa, o que, sem dúvida, torna a posição da vítima mais garantida.”³⁹ Esse o entendimento reiterado do STF. No RE 85.079 – “Responsabilidade das pessoas jurídicas de Direito Público por dano decorrente de culpa do empreiteiro na realização de obra pública” –, o Ministro Moreira Alves assim se expressa: “A alusão do art. 107 da Constituição Federal a danos que os funcionários das pessoas jurídicas de Direito Público, nessa qualidade, causarem não implica não possam elas ser responsabilizadas solidariamente com o empreiteiro quando o prejuízo decorra de culpa deste na realização de obra pública. [...] A culpa do empreiteiro, em face do prejudicado, só interessa no plano civil, uma vez que a vítima do dano só poderá acionar, também, o empreiteiro se houver agido com culpa: responsabilidade resultante do art. 159 do Código Civil. Não, porém, no plano do Direito Público, em que a responsabilidade do Estado continua a resultar do art. 107 da Constituição Federal, e não do art.

39 CAVALIERI FILHO, *op. cit.*, p. 244-255.

159 do Código Civil. O prejudicado pode acionar um ou outro, ou ambos conjuntamente, à semelhança do que decidiu o Supremo Tribunal Federal, ao julgar o RE 84.328 (Pleno, sessão de 13 de abril de 1977), quando encampou a tese da responsabilidade solidária do dono da obra (mesmo sem culpa deste) e do construtor.”

Aplica-se igualmente às obras públicas, o que a professora Lúcia Valle Figueiredo assinalou, muito a propósito, acerca das obras particulares: o dever de fiscalização do agente público investido nessa função, e como tal representando a administração pública, que terá, em caso de desídia ou corrupção passiva daquele, o direito de regresso, sem prejuízo de instaurar inquérito anterior à propositura da ação (facultativo, mas tal inquérito corresponde melhor ao senso de justiça), – instaurado pela pessoa jurídica interessada ou pelo Ministério Público, quando o agente público apresentará sua defesa preliminar. Se constatada alguma irregularidade ao cabo do inquérito instaurado pela própria pessoa jurídica, esta endereçará representação ao Ministério Público, para que denuncie o agente autor do delito, com fundamento na Lei n.º 8.429/1992 (Lei da Improbidade). Se condenado, deverá o réu ressarcir o erário, perderá o emprego a bem do serviço público, e terá seus direitos políticos suspensos. Assim, escreve a ilustre professora: “Na obra pública, a responsabilidade com relação a terceiros eventualmente prejudicados é da administração pública, ainda que na avença se encontre cláusula eximindo-a de tal responsabilidade, transpassando-a ao construtor. Inútil, ilegal e ociosa tal cláusula, vez que, com esta, afronta-se o dispositivo do art. 37, § 6.º do Texto Constitucional.” E mais adiante: “Na hipótese de obras públicas é inarredável que o agente público, omitindo-se de fiscalizar, também seja responsável (concorrência de culpas).”⁴⁰

Relativamente à responsabilidade penal, quanto ao desabamento ou desmoronamento, Lúcia Valle Figueiredo afirma: “Quando se tratar de obra pública, incontestavelmente, deverá responder criminalmente não apenas o construtor, mas, também, o agente administrativo que, ao se omitir de fiscalizar, é também responsável.”⁴¹

40 FIGUEIREDO, Lúcia Valle, *op. cit.* p. 162-163.

41 *Ibidem*, p. 148.

CAPÍTULO 17

Legislação Trabalhista

Os direitos dos trabalhadores têm assento constitucional e estão abrigados no Capítulo II (Dos Direitos Sociais) do Título II (Dos Direitos e Garantias Fundamentais), art. 7.º:

Art. 7.º São direitos dos trabalhadores urbanos e rurais, além de outros que visem à melhoria de sua condição social:

I – relação de emprego protegida contra despedida arbitrária ou sem justa causa, nos termos de lei complementar, que preverá indenização compensatória, dentre outros direitos;

II – seguro-desemprego, em caso de desemprego involuntário;

III – fundo de garantia do tempo de serviço;

IV – salário mínimo, fixado em lei, nacionalmente unificado, capaz de atender a suas necessidades vitais básicas e às de sua família com moradia, alimentação, educação, saúde, lazer, vestuário, higiene, transporte e previdência social, com reajustes periódicos que lhe preservem o poder aquisitivo, sendo vedada sua vinculação para qualquer fim;

V – piso salarial proporcional à extensão e à complexidade do trabalho;

VI – irredutibilidade do salário, salvo o disposto em convenção ou acordo coletivo;

VII – garantia de salário, nunca inferior ao mínimo, para os que percebem remuneração variável;

VIII – décimo terceiro salário com base na remuneração integral ou no valor da aposentadoria;

IX – remuneração do trabalho noturno superior à do diurno;

X – proteção do salário na forma da lei, constituindo crime sua retenção dolosa;

XI – participação nos lucros, ou resultados, desvinculada da remuneração, e, excepcionalmente, participação na gestão da empresa, conforme definido em lei;

XII – salário-família pago em razão do dependente do trabalhador de baixa renda nos termos da lei; (Redação dada pela Emenda Constitucional n.º 20, de 1998)

XIII – duração do trabalho normal não superior a oito horas diárias e quarenta e quatro semanais, facultada a compensação de horários e a redução da jornada, mediante acordo ou convenção coletiva de trabalho; (vide Decreto-Lei n.º 5.452, de 1943)

XIV – jornada de seis horas para o trabalho realizado em turnos ininterruptos de revezamento, salvo negociação coletiva;

XV – repouso semanal remunerado, preferencialmente aos domingos;

XVI – remuneração do serviço extraordinário superior, no mínimo, em cinquenta por cento à do normal; (Vide Del n.º 5.452, art. 59, § 1.º)

XVII – gozo de férias anuais remuneradas com, pelo menos, um terço a mais do que o salário normal;

XVIII – licença à gestante, sem prejuízo do emprego e do salário, com a duração de cento e vinte dias;

XIX – licença-paternidade, nos termos fixados em lei;

XX – proteção do mercado de trabalho da mulher, mediante incentivos específicos, nos termos da lei;

XXI – aviso prévio proporcional ao tempo de serviço, sendo no mínimo de trinta dias, nos termos da lei;

XXII – redução dos riscos inerentes ao trabalho, por meio de normas de saúde, higiene e segurança;

XXIII – adicional de remuneração para as atividades penosas, insalubres ou perigosas, na forma da lei;

XXIV – aposentadoria;

XXV – assistência gratuita aos filhos e dependentes desde o nascimento até seis anos de idade em creches e pré-escolas;

XXVI – reconhecimento das convenções e acordos coletivos de trabalho;

XXVII – proteção em face da automação, na forma da lei;

XXVIII – seguro contra acidentes de trabalho, a cargo do empregador, sem excluir a indenização a que este está obrigado, quando incorrer em dolo ou culpa;

XXIX – ação, quanto aos créditos resultantes das relações de trabalho, com prazo prescricional de cinco anos para os trabalhadores urbanos e rurais, até o limite de dois anos após a extinção do contrato de trabalho; (Redação dada pela Emenda Constitucional n.º 28, de 25.05.2000)

XXX – proibição de diferença de salários, de exercício de funções e de critério de admissão por motivo de sexo, idade, cor ou estado civil;

XXXI – proibição de qualquer discriminação no tocante a salário e critérios de admissão do trabalhador portador de deficiência;

XXXII – proibição de distinção entre trabalho manual, técnico e intelectual ou entre os profissionais respectivos;

XXXIII – proibição de trabalho noturno, perigoso ou insalubre a menores de dezoito e de qualquer trabalho a menores de dezesseis anos, salvo na condição de aprendiz, a partir de quatorze anos; (Redação dada pela Emenda Constitucional n.º 20, de 1998)

XXXIV – igualdade de direitos entre o trabalhador com vínculo empregatício permanente e o trabalhador avulso.

Parágrafo único. São assegurados à categoria dos trabalhadores domésticos os direitos previstos nos incisos IV, VI, VIII, XV, XVII, XVIII, XIX, XXI e XXIV, bem como a sua integração à previdência social.

Princípios do Direito do Trabalho

- 1) Princípio da proteção do trabalhador ou da preponderância da norma mais benéfica.

- 2) Princípio da irrenunciabilidade de direitos indisponíveis.
- 3) Princípio da continuidade da relação de emprego.
- 4) Princípio da primazia da realidade.
- 5) Princípio da autonomia da vontade coletiva.
- 1) **Princípio da Proteção do Trabalhador:** Esse princípio visa à compensar a superioridade econômica do empregador em relação ao empregado, dando a esse último superioridade jurídica. Esse princípio subdivide-se em três regras:
 - 1 – A regra do *in dubio pro operario*, que é o critério segundo o qual, na dúvida, deve-se interpretar a favor do operário;
 - 2 – A regra da **condição mais benéfica ao trabalhador:** havendo mais de uma condição a ser observada, utiliza-se a mais benéfica ao trabalhador, pois a regra já se incorporou ao contrato de trabalho, como indica o Enunciado 51 da Súmula do TST;
 - 3 – A regra da **aplicação da norma mais favorável:** Na estrutura clássica, a norma de maior extensão prevalece sobre a menor. Na eventualidade de conflito entre elas, atender-se-á ao princípio de que prevalecerá a norma mais genérica (a de maior hierarquia). Há que atentar-se, no entanto, ao que foi avençado na convenção coletiva e no acordo coletivo de trabalho.
- 2) **Princípio da irrenunciabilidade dos direitos do trabalhador:** O trabalhador não pode renunciar, por exemplo, ao recebimento de suas férias, em razão de que a empresa passa por dificuldades financeiras. Se tal fato ocorrer, não terá validade o ato do operário, podendo *a posteriori* postular seus direitos perante a Justiça do Trabalho, incidindo em tal com a regra do art. 9.º da CLT.
- 3) **Princípio da continuidade da relação de emprego:** Para compreendermos esse princípio, devemos partir da base de que o contrato individual de trabalho é um contrato de trato sucessivo, ou seja, que a relação de emprego não se esgota mediante a realização instantânea de determinada tarefa, mas perdura no tempo. Presume-se que o contrato

individual de trabalho vigora por tempo indeterminado. Essa é a regra; a exceção ocorre nos contratos por prazo determinado, aí compreendido o contrato de experiência.

- 4) **Princípio da primazia da realidade:** No Direito do Trabalho valerão muito mais os fatos do que a forma empregada pelas partes. De nada adianta afirmar que o empregado é autônomo, pagando com recibo de autônomo, determinando sua inscrição no INSS como autônomo, se ele realiza trabalho de forma subordinada.
- 5) **Princípio da autonomia da vontade coletiva:** Tendência recente reconhecida pelo ordenamento jurídico brasileiro, em sintonia com a fase atual da economia mundial, nitidamente marcada pela política macroeconômica de natureza neoliberal e que está provocando a flexibilização da CLT.

Sujeitos da Relação de Emprego

A relação de emprego é sempre bilateral. A manifestação de vontade das partes é indispensável, criando-se direitos e obrigações para as partes contratantes.

Os sujeitos da relação de emprego são o empregado e o empregador.

Considera-se empregado toda *pessoa física* que presta serviço de *natureza não eventual* a empregador, sob dependência deste e mediante *salário*. (Ver art. 3.º da CLT).

Requisitos para que o trabalhador tenha tipificada a condição de empregado:

- a) *Pessoa física:* o empregado só pode ser pessoa física, natural, não se vislumbra qualquer possibilidade de uma pessoa jurídica vir a ser empregado.
- b) *Continuidade:* “serviços de natureza não eventual” usado pela CLT; ou trabalho contínuo, no entender da doutrina. O contrato de trabalho é de trato sucessivo, de duração que não se expira numa única prestação, como ocorre, por exemplo, com a compra e venda à vista, em que é

pago o preço e entregue a coisa. Na parte laboral existe a habitualidade na prestação dos serviços, que, na maioria das vezes, é realizado diariamente, mas que pode ter outra periodicidade.

- c) *Subordinação*: emprega a CLT a palavra “dependência”, mas o termo mais correto é subordinação. A subordinação é o aspecto da relação de emprego visto pelo lado do empregado, enquanto que o poder de direção é a mesma aceção do ponto de vista do empregador. É evidenciada a subordinação pelo número de ordens de serviço a que está sujeito o empregado. Tem-se entendido que a subordinação é de ordem jurídica, pois decorre do contrato e da lei. (Ver art. 3.º da CLT).
- d) *Salário*: o contrato de trabalho é oneroso; não existe contrato individual de trabalho gratuito.
- e) *Pessoalidade*: o contrato individual de trabalho é *intuitu personae* com relação ao empregado, e é celebrado em função de certa e específica pessoa, que é o empregado. Se o empregado for substituído constantemente por outra pessoa, faltarão o elemento pessoalidade naquela relação. Esse elemento é encontrado na parte final do art. 2.º da CLT.

Empregador: É a empresa, individual ou coletiva, que, assumindo os riscos da atividade econômica, admite, assalaria e dirige a prestação pessoal dos serviços (art. 2.º da CLT).

Empresa é a atividade organizada para a produção de bens e serviços para o mercado com o fito de lucro.

As entidades que não têm atividade econômica também são consideradas empregadores. A CLT considera que essas pessoas são empregadores por equiparação com as entidades de beneficência ou associações. (Ver art. 2.º, § 1.º da CLT).

Outras pessoas também são empregadores, como a União, Estados-Membros, municípios, autarquias, fundações, massa falida, espólio, sociedade de economia mista que explorem atividade econômica, têm obrigações trabalhistas, sendo consideradas empregadoras.

Empregador Rural: É a pessoa física ou jurídica, proprietária ou não, que explore atividade agroeconômica em caráter permanente ou temporário

diretamente ou por meio de prepostos e com o auxílio de empregados, com fim econômico, visando portanto lucro.

Empregador Doméstico: É a pessoa ou família que, sem *finalidade lucrativa*, admite empregado doméstico para lhe prestar serviços de natureza contínua para seu âmbito residencial; motorista, jardineiro etc. são empregados domésticos. O empregador doméstico não pode ser pessoa jurídica.

Grupo de Empresas: Mostra o § 2.º do art. 2.º da CLT o que vem a ser grupo de empresas como empregador: “Sempre que uma ou mais empresa tendo, embora, cada uma delas personalidade jurídica própria, estiverem sob a direção, controle ou administração de outra, constituindo grupo industrial, comercial ou de qualquer outra atividade econômica, serão, para *os efeitos da relação de emprego*, solidariamente responsáveis a empresa principal e cada uma das subordinadas.” (Ver art. 2.º, § 2.º da CLT).

Para haver grupo econômico perante o Direito do Trabalho é mister a existência de duas ou mais empresas que estejam sob comando único.

Obs.: Não faz jus o empregado a mais de um salário caso preste serviços a mais de uma empresa do grupo econômico, pois o empregador é o grupo (Teoria da Solidariedade Ativa). Existirá apenas um único contrato de trabalho, salvo ajuste em contrário (Enunciado 129 da Súmula do TST).

Obs.: O responsável solidário para ser executado deve ser parte no processo de conhecimento. Não é possível executar-se uma das empresas do grupo econômico que não foi parte na fase processual de cognição, incluindo-a no pólo passivo da ação apenas na fase de execução, quando já há coisa julgada.

Contrato Individual de Trabalho

Conceito: Art. 442 da CLT: “*O contrato individual de trabalho é o acordo tácito ou expresso correspondente à relação de emprego.*” Significa que se trata de um negócio jurídico em que uma pessoa física obriga-se a prestar trabalho não eventual, mediante pagamento; fica subordinado ao empregador, que pode ser pessoa física ou jurídica.

O contrato individual de trabalho é um contrato de direito privado, consensual, sinalagmático perfeito, oneroso, cumutivo e de trato sucessivo.

- É *de natureza privada*, porque se estabelece na órbita das relações privadas.
- É *consensual*, pois representa um acordo de vontades livres e que devem expressa ou implicitamente consentir para a formação do vínculo jurídico.
- É *sinalagmático perfeito* porque obriga as duas partes, reciprocamente, a partir do momento da formação contratual, criando de imediato para ambas deveres e direitos.
- É oneroso, porque gera vantagens para ambas as partes [a remuneração é requisito de sua caracterização jurídica; é oneroso para o empregador e para o empregado. Para este último, no sentido de lhe exigir dispêndio de energias físicas ou intelectuais, e oneroso para o empregador no sentido de o compelir ao pagamento da remuneração correspondente ao trabalho executado.
- É *comutativo*, em princípio, por haver a presunção de que o salário pago pelo empregador corresponde exatamente ao trabalho realizado ou desenvolvido pelo trabalhador, o que nem sempre ocorre na realidade.
- É *de trato sucessivo* porque sua eficácia não é transitória, a estabilidade do vínculo de trabalho constitui na lei pátria requisito essencial. O contrato individual de trabalho é celebrado, sempre, sob a evidente idéia de continuidade. É sucessivo porque se desdobra continuamente no tempo, dia após dia.

Classificação do Contrato Individual de Trabalho

- 1 – *Quanto à sua forma*: Pode ser escrito ou verbal. Escrito é aquele em que suas cláusulas ficam consignadas em documentos hábeis e de forma expressa. Verbal é o que decorre de mero entendimento oral entre as partes, ou da prestação continuada de serviços em regime de subordinação.
- 2 – *Quanto à sua duração*: Ele pode ser *por prazo determinado* ou *por prazo indeterminado*.

Contrato por prazo determinado é o contrato que traz desde o momento em que foi celebrado período certo de vigência ao termo do qual o contrato se desenlaça automaticamente. Contrato por prazo determinado, para a lei brasileira, é qualquer um daqueles do art. 443, § 1.º da CLT, cuja vigência depende de um termo pré-fixado de execução de serviços claramente especificados ou da realização de algum acontecimento suscetível de previsão aproximada. (É aconselhável que se faça por escrito o contrato por prazo determinado). contrato temporário (3 meses), e de experiência (90 dias).

O contrato por prazo determinado não poderá ser estipulado por mais de dois anos e se for inferior a esse período poderá ser prorrogado apenas por uma vez e desde que essa prorrogação não ultrapasse dois anos. Caso contrário, passará automaticamente a vigorar sem prazo estipulado.

Obs.: No contrato por prazo determinado, o empregado deve desempenhar na empresa serviços de natureza transitória, ou seja, o trabalho a ser realizado deverá ser de natureza esporádica ou sazonal.

Não existem as mesmas garantias no contrato por prazo determinado. Desde o início, as partes contratantes já acordaram sobre a extinção do pacto. Se no curso desse contrato de trabalho o empregado for eleito dirigente sindical, membro da CIPA, se a empregada fica grávida – esses fatos não transformam tal contrato em prazo indeterminado.

Nos contratos por prazo determinado, o período de interrupção ou de suspensão do contrato, se pactuado, não será computado para o término do respectivo contrato, não contando assim o tempo de afastamento do empregado no prazo para a respectiva terminação do contrato. (Ver art. 472, § 2.º da CLT).

Contrato por prazo indeterminado é aquele que, em princípio, é celebrado para vigor para sempre e só será rescindido por força superior à vontade das partes, como a morte do empregado, por mútuo consentimento, por deliberação unilateral com pagamento de indenizações. O contrato por prazo indeterminado poderá ser acordado tácita ou expressamente.

3 – *Quanto à índole da atividade laboral:* o contrato pode ser de emprego privado, contrato de emprego público, contrato de trabalho doméstico, contrato de trabalho marítimo, rural etc.

- 4 – *Quanto à forma de remuneração*: o contrato individual de trabalho pode ser por comissões, por peça, por participação nos lucros, por dia, por hora, por mês ou por salário misto (trabalho por hora e por tarefa ou produção).
- 5 – *Quanto à condição do trabalhador*: Pelo sexo (masculino e feminino), pela idade (adulto e menor). Ao menor de 14 anos é vedado o contrato individual de trabalho. De 14 a 18 é considerado menor aprendiz. A partir de 18 pode ser contratado.
- 6 – *Quanto ao horário de trabalho*: Diurno: a jornada de trabalho urbano vai de 5 às 22h. Noturno: de 22 às 5h. A hora noturna é de 52 minutos e 30 segundos e faz jus ao adicional noturno de 20%. A mudança do trabalho noturno para o diurno e vice versa só pode ser feita com a anuência do trabalhador, sob pena de fazer-se a alteração do contrato de trabalho. O empregador pode alterar, entretanto, a jornada de trabalho dentro do mesmo turno.
- 7 – *Quanto ao lugar onde se desenvolve a atividade do empregado*: o trabalho prestado no estabelecimento do empregador e o trabalho prestado no domicílio do empregado.
- 8 – *Quanto ao sujeito da relação jurídica*: contrato individual de trabalho ou contrato individual de equipe, também chamado de contrato individual *plúrimo*.

Contrato de experiência: O contrato de experiência é também um contrato por prazo determinado, conforme preceitua o art. 443, § 2.º, c da CLT. O limite máximo do contrato de experiência é de 90 dias, podendo ser prorrogado uma única vez e desde que essa prorrogação não ultrapasse os 90 dias. (Ver art. 445, parágrafo único da CLT).

Obs.: O contrato de experiência precede o contrato por prazo indeterminado e visa à testar as aptidões do empregado nas atividades que lhe são determinadas e seu relacionamento com os colegas.

É uma avaliação de capacidade técnica e de adaptação ao trabalho. Por ser um contrato por prazo determinado, há necessidade de anotação na CTPS.

Se o empregado cumpre a experiência e sai da empresa, não pode o empregador, ao recontratá-lo *para a mesma função*, firmar novo contrato de experiência, pois o trabalhador já foi aprovado, isso, porém, antes de decorrerem 6 meses. (Ver art. 452 da CLT).

É bom lembrar que a suspensão do contrato de trabalho significa que as cláusulas “adormecem”; na suspensão do contrato, este continua vigendo e o empregador continua pagando. Por outro lado, nem todo contrato de trabalho é um contrato individual de trabalho, como o feito com um grupo de um conjunto musical, por exemplo.

Ademais, para que se configure abandono de emprego, é necessário o *animus abandonandi* [intenção de abandonar], que é o elemento subjetivo.

Salário e Remuneração

A lei distingue entre salário e remuneração. Salário é tudo aquilo que o empregado recebe **diretamente** do empregador como contraprestação pelos serviços realizados. Remuneração, gênero que abarca a espécie salário, é tudo aquilo que o trabalhador recebe do patrão (salário) ou de terceiros (proventos) em decorrência da prestação de serviços.

Existem três tipos de salários mínimos: o salário mínimo geral, que é o assegurado a todos os empregados; o salário mínimo profissional, assegurado à determinadas profissões (Engenheiros, por exemplo); e o salário mínimo por categoria, também chamado de piso salarial, e estabelecido mediante convenção coletiva de um setor de atividade.

Há formas especiais de salário. Assim, as comissões para os comissionados puros; gratificações, que são liberalidades pagas a título de reconhecimento e podem ser de função ou de tempo de serviço; abonos, espécie de adiantamento em dinheiro; diárias para viagem (têm caráter indenizatório, mas quando ultrapassar cinquenta por cento do salário mensal, passa a integrar o salário); ajuda de custo, serve para cobrir despesas do empregado com transferência para localidade diversa da que mantenha domicílio (tem natureza indenizatória); adicionais, que são parcelas indenizatórias, posto que o trabalho se realiza em condições adversas. Os adicionais podem ser: a) de horas extras; b) adicional noturno; c) adicional de insalubridade; d) adicional de periculosidade; e) adicional de transferência.

O pagamento do salário pode ser em dinheiro, em cheque, em depósito bancário ou em utilidades. O pagamento em utilidades ou *in natura* consiste no fato de que o empregado recebe o salário em forma de alimentação, habitação etc. Assinale-se, porém, que a totalidade do salário não pode ser pago só em utilidade, devendo o empregado receber, no mínimo, trinta por cento em dinheiro.

Vestuário e equipamentos fornecidos pelo empregado a fim de serem utilizados no local de trabalho, bem assim transporte para o trabalho e retorno para casa não constituem salário.

Gorjeta: Definição legal: “Considera-se gorjeta não só a importância dada pelo cliente ao empregado, como também aquela que for cobrada pela empresa ao cliente como adicional na conta a qualquer título, e destinada à distribuição aos empregados.” (Art. 457, § 3.º, 4.º e 5.º da CLT). A gorjeta compõe a remuneração.

A jurisprudência do TST não se afasta desta determinação legal. O Enunciado n.º 290 entende que “As gorjetas, sejam cobradas pelo empregador na nota de serviço, ou oferecidas espontaneamente pelos clientes, integram a remuneração do empregado.” (Ver também o art. 7.º da CF).

A gorjeta não é considerada para efeito de cálculo de aviso prévio, horas extras, repouso semanal remunerado e adicional noturno.

As Formas de Salário:

Salário por Unidade de Produção: É aquele que decorre do montante de produção fornecido pelo empregado ao empregador. É pago de acordo com o serviço medido ou produzido (pode ser por peça, metro ou tarefa).

Salário por Unidade de Tempo: É o salário pago de conformidade com o tempo em que o empregado fica à disposição do empregador, executando ou aguardando ordens, podendo ser pago por mês, por quinzena, por semana, por dia ou por hora.

Obs.: É vedada a possibilidade de o salário ser contratado ou pago por período superior a um mês, exceção feita quanto às comissões, percentagens e gratificações. (Ver art. 4.º da CLT).

Salário por Tarefa: Produção diária prefixada; o excedente é considerado extra.

Regime Híbrido: O trabalhador trabalha por *unidade de tempo* (dentro de sua jornada e horas a mais) e realiza tarefa por *unidade de produção*.

Regras de Proteção ao Salário:

O salário tem caráter alimentício. Essa a razão pela qual o legislador, visando a protegê-lo, estabeleceu diversas regras protetivas. São as seguintes:

Regra 1 – Integridade: Significa que o salário deve ser pago integralmente, vedados descontos (salvo os de ordem legal), como disposto no art. 462 da CLT: “Ao empregador é vedado efetuar qualquer desconto no salário do empregado, salvo quando este resultar de adiantamentos, de dispositivos de lei ou de contrato coletivo.”

Os descontos previstos em dispositivos legais são os de imposto de renda, INSS, contribuição sindical etc.

Obs.: Descontos estabelecidos em contratos coletivos (elaborados com a intermediação do sindicato da categoria) também encontram guarida na lei, como exemplo pode ser citado a contribuição assistencial.

A CF de 1988 trouxe para o mundo jurídico outra contribuição que pode figurar como desconto salarial: a contribuição confederativa prevista no inciso IV do art. 8.º.

Regra 2 – Impenhorabilidade: Insere-se no ordenamento jurídico como uma das regras de proteção ao salário. Este, em face de sua natureza alimentar, é impenhorável, salvo para pagamento de outra prestação alimentar. A regra está contida no inciso IV do art. 649 do CPC.

Regra 3 – Irredutibilidade: A legislação trabalhista veda qualquer alteração do contrato de emprego em prejuízo do trabalhador, presente ou futuro, direta ou indiretamente, especialmente do salário, que tem natureza alimentícia. A previsão legal está contida no art. 468 da CLT.

Salário Complessivo: Trata-se de salário *a priori*, para evitar o cálculo *a posteriori* do que deve ser realmente pago por vários títulos, especialmente

adicionais. Assim, é uma forma de pagamento globalizado (sem discriminação de parcelas), como meio de fugir de encargos futuros, sendo nula tal forma de pagamento conforme o Enunciado 91 do TST.

Equiparação Salarial

Art. 461 da CLT: “*Sendo idêntica a função a todo trabalho de igual valor prestado ao mesmo empregado, na mesma localidade, corresponderá igual salário sem distinção de sexo, nacionalidade ou idade.*”

Para dois trabalhadores perceberem igual salário em face do princípio da isonomia é necessária a satisfação concomitante de determinados pressupostos previstos na lei ordinária. São eles:

- a) identidade de função
- b) trabalho de igual valor
- c) trabalho prestado na mesma localidade
- d) trabalho prestado para o mesmo empregador
- e) simultaneidade na prestação do serviço
- f) inexistência de quadro organizado em carreira
- g) readaptação profissional

a) *Identidade de função*: Segundo o art. 461 da CLT, as funções exercidas pelos trabalhadores (equiparando e paradigma) devem ser idênticas, não bastando mera semelhança. Ocorre quando dois empregados exercem, em caráter permanente as mesmas atribuições, ou seja, possuem a mesma especialidade profissional, ocupando idêntico nível hierárquico na empresa. *Trabalho de igual valor*: Este requisito está previsto no § 1.º do art. 461, da CLT, que afirma que **trabalho de igual valor** é o trabalho prestado por duas ou mais pessoas com a mesma produtividade, isto é, com a mesma capacidade de produzir. O trabalhador que faltou ao serviço pode ter uma produção inferior, mas pode manter a mesma produtividade. Esta produtividade, que não se confunde com a produção, é o fator exigido na lei como necessário à igualdade salarial. Ainda

dentro do conceito de trabalho de igual valor insere-se o fato de que o trabalho deve ser elaborado com a mesma perfeição técnica, ou em outras palavras, com a mesma qualidade. Finalmente, entre si, cuja diferença de tempo de serviço na função (e não no emprego) não seja superior a dois anos, conforme o Enunciado 135 do TST.

- b) *Serviço prestado na mesma localidade*: A exigência da prestação de trabalho na mesma localidade prende-se ao fato das necessidades materiais de cada trabalhador para sobreviver. Dentro de uma mesma região socioeconômica, presume-se que essas necessidades são iguais para todos. Resta sem significado, por isso, a paga de salários diferentes.

Obs.: A doutrina e a jurisprudência têm entendido que a mesma localidade significa o mesmo município.

- c) *Trabalho prestado para o mesmo empregador*: O empregador há de ser o mesmo, porquanto se afigura inviável pretender equiparar salários de uma empresa de grande porte aos de uma pequena ou micro empresa. Estabeleceria um desequilíbrio nas finanças destas últimas, fato não desejado pelo legislador.
- d) *Simultaneidade na prestação do serviço*: Entre equiparando e paradigma, segundo construção jurisprudencial, deve haver simultaneidade na prestação do serviço ao empregador. Devem eles trabalhar pelo menos um dia ao mesmo tempo. Se houver sucessividade contratual, a equiparação estará inviabilizada. Há liberdade de contratar do empregador, que poderá pagar salário maior ou menor ao novo empregado, salvo cláusula normativa ou convencional que estipule obrigatoriedade da paga do mesmo salário (Ver Enunciado 22 da Súmula do TST).
- e) *Inexistência de quadro organizado em carreira*: No § 2.º do art. 461 da CLT, o legislador estipula que “a equiparação salarial não se aplica às empresas que tenham um quadro de carreira, onde as promoções fazem-se alternadamente por antigüidade e por merecimento.” A existência desse quadro de carreira representa uma exceção ao princípio da equiparação salarial.

No caso de sua existência, não são aplicáveis as regras contidas no art. 461, § 1.º a CLT, sem que se possa falar em quebra do princípio constitucional da isonomia.

Obs.: O quadro de carreira, para afastar a possibilidade da equiparação salarial, necessita estar formalmente escrito e regularmente homologado pelo órgão competente do Ministério do Trabalho, como predetermina o Enunciado n.º 6 da Súmula do TST. Existindo tal quadro homologado, a movimentação na carreira far-se-á na forma do § 3.º do Art. 461 da CLT.

Quadro de pessoal organizado em carreira aprovado pelo Ministério do Trabalho, excluída a hipótese de equiparação salarial, não impede reclamação trabalhista fundada em preterição, enquadramento ou reclassificação.

f) *Readaptação profissional:* Um novo elemento foi introduzido no contexto das normas que disciplinam a equiparação salarial pela Lei n.º 5.798/1972, que acrescentou um novo parágrafo ao art. 461 da CLT (o § 4.º)

Muitas vezes o trabalhador está submetido a processo de readaptação profissional e é conduzido a exercer novas funções ou novos cargos compatíveis com sua condição física ou mental. Quando nesses cargos ou funções, normalmente com remuneração inferior ao salário pago ao readaptando, este continua a receber os seus salários normais, a que fazia jus anteriormente. O § 4.º do art. 461 da CLT esclarece que a deficiência física ou mental, atestada pelo órgão competente da Previdência Social, não servirá de paradigma para fins de equiparação salarial.

Aviso Prévio

Conceito: *É a comunicação que uma parte do contrato de trabalho deve fazer à outra de que pretende rescindir o referido contrato sem justa causa, de acordo com o prazo previsto em lei, sob pena de pagamento de uma indenização substitutiva.* (Ver art. 7.º XXI da CF).

Natureza Jurídica: Tem o aviso prévio tríplice natureza. A primeira é a comunicação à outra parte do contrato de trabalho de que não há mais interesse na continuação do pacto. A segunda: o aviso prévio também pode

ser analisado como o período mínimo que a lei determina para que seja avisada a parte contrária de que vai ser rescindido o contrato de trabalho, de modo que o empregador possa conseguir novo empregado para ocupar o cargo do demissionário e o empregado, um novo emprego, sendo reduzida sua jornada de trabalho no decorrer do período de aviso. A terceira diz respeito ao pagamento que irá ser efetuado pela prestação de serviços ou da indenização substitutiva pelo não cumprimento do aviso prévio por qualquer das partes. Há assim combinação dos elementos *comunicação, prazo e pagamento*.

O aviso prévio é um direito potestativo a que a outra parte não pode se opor. Daí advém que o aviso prévio é unilateral, independentemente da aceitação da parte contrária.

Prazo: O prazo do aviso prévio está previsto no inciso XXI do art. 7.º da CF que determina ser proporcional ao tempo de serviço e de no mínimo 30 dias.

A proporcionalidade do aviso prévio prevista no inciso XXI do art. 7.º da CF é que será objeto de lei ordinária que deverá especificar mais um ou uns dias para cada ano de serviço prestado ao empregador.

Irrenunciabilidade: O aviso prévio por ser um instituto de ordem pública é um direito irrenunciável.

O pedido de dispensa de seu cumprimento não exime o empregador de pagar o valor respectivo, se aceito, salvo comprovação de haver o prestador do serviço obtido novo emprego. (Ver Enunciado 276 da Súmula do TST).

Em se tratando de aviso prévio concedido pelo empregado, permitindo que este não mais trabalhasse, conseqüentemente não haveria necessidade de prova do novo emprego, pois é o empregado quem quis retirar-se do serviço, não existindo direito ao pagamento do restante do aviso em razão de não ter havido a prestação laboral.

Forma do Aviso Prévio: Não existe forma preestabelecida em lei. É informal, porém, para que não haja dúvida, recomenda-se que o aviso prévio sempre seja concedido por escrito e em duas vias, uma para o empregado, outra para o empregador.

A justa Causa

Conceito: *É o ato faltoso do empregado não estável. O estável pratica falta grave, a qual deverá ser provada no inquérito judicial.* [Esse inquérito é chamado de inquérito judicial para apuração de falta grave. O empregador tem 30 dias para instaurar o inquérito, sob pena de ocorrer o perdão patronal].

O ato faltoso do empregado autoriza o empregador a rescindir o contrato sem ônus indenizatório.

Prova: O ônus da prova, por ser alegado fato extintivo do direito do empregado, cabe ao empregador. (Art. 818 da CLT c/c o art. 333, II do CPC).

Princípios da Justa Causa:

1. *Princípio da Legalidade:* Não há justa causa fora da lei. Só há justa causa se houver a tipicidade, ou seja, o enquadramento legal. Arts. 158, parágrafo, a e b, 240, parágrafo único, 432, § 2.º, 482 da CLT.
2. *Princípio do non bis in idem:* É vedada a dupla punição pela prática da mesma falta. Assim, se o empregado faltar ao serviço e foi suspenso por esse ato, ao retornar, não poderá ser despedido pela mesma falta.
3. *Princípio do Critério Pedagógico:* O empregador deverá dar chances ao empregado de se recuperar, não despedindo-o sumariamente pela falta praticada; deve advertir, suspender para, somente depois, dispensar. Deve-se observar o passado do empregado, sua conduta etc.
4. *Princípio do Nexo Causal:* É indispensável o liame entre a falta e a despedida. Assim, se o empregador despediu o empregado por prática de ato de indisciplina, não poderá alegar em juízo que o empregado fora despedido por insubordinação.
5. *Princípio da Imediatidade:* Deve haver imediatidade entre a falta praticada e a punição, sob pena de ocorrer o perdão tácito patronal. Se houver um longo decurso de tempo, presume-se o perdão.

Modalidades de Justa Causa (Art. 482 da CLT)

- a) *Ato de improbidade:* É atentado contra o patrimônio da empresa ou de terceiros relacionado com o trabalho. Roubo, furto, apropriação indébita, falsificação de documentos, bater o cartão de ponto para o colega

ausente etc. Esta figura de justa causa é sempre contra o patrimônio, e exige prova robusta, vez que macula a vida do empregado, portanto, a prova deve ser indubitável.

- b) *Incontinência de conduta ou mau procedimento*: É o comportamento irregular do empregado incompatível com a **moral sexual** (palavrões, falta de respeito ao sexo oposto, exibição de desenhos pornográficos, gestos obscenos, libidinagem, excesso censurável no modo de falar, falta de polidez), podendo configurar até mesmo fora da empresa.
- c) *Negociação habitual por conta própria ou alheia*: A negociação habitual por conta própria ou alheia sem autorização do empregador, quando constituir concorrência ou for prejudicial ao serviço configura justo motivo para a rescisão do contrato de trabalho sem ônus indenizatório para o empregador. Essa concorrência desleal lesa o patrão, sendo motivo suficiente para a justa causa.
- d) *Condenação criminal do empregado transitada em julgado (sem sursis)*: Se não há suspensão condicional da pena, o empregado preso logo não pode comparecer ao trabalho. Não é a condenação em si, é a falta de condições para continuar trabalhando. Condenado beneficiado por sursis não enseja motivo para a rescisão do contrato de trabalho por justa causa.
- e) *Desídia*: Descaso na produção, má qualidade do serviço, desinteresse pelo trabalho, incúria, desleixo, negligência etc. A desídia é o descumprimento culposo da obrigação de dar rendimento quantitativo e qualitativo na execução do serviço.
- f) *Embriaguez*: É a intoxicação aguda por álcool ou substâncias entorpecentes. A embriaguez fora do serviço, para dar ensejo à justa causa, tem que ser habitual. A embriaguez no serviço pode ser uma única vez. Atualmente, o Poder Público reconhece que a embriaguez habitual é doença, não sendo motivo de justa causa, mas de tratamento médico.
- g) *Violação de segredo da empresa*: Invenção, método de execução de fórmulas, escrita comercial etc. não podem ser trazidos a público, sob pena de causar prejuízo ao empregador. Prejuízo remoto, possível ou provável, presente ou futuro. O empregado deve ser discreto. (O se-

greto revelado, para ensejar justa causa, deve ser revelado a quem tem possibilidade de causar prejuízo à empresa).

- h) *Indisciplina*: É o descumprimento de ordens gerais de serviço (violação de circulares, portarias, regulamento etc.). *Insubordinação*: É o descumprimento de ordens pessoais e diretas de serviço (empregado que se recusa a executar o serviço). Ordem ilegal e violadora do contrato não se cumpre.
- i) *Abandono de emprego*: Ausência continuada do empregado com o ânimo de não mais trabalhar. O empregado afasta-se voluntariamente do serviço, arrumando outro emprego. É mister a intenção de abandonar. Esta figura de justa causa compõe-se de dois elementos: o elemento objetivo (a falta ao serviço), e o subjetivo (o desejo de não mais retornar ao mesmo).
- j) *Ato lesivo à honra e boa fama*: A honra é bem jurídico tutelado. O empregado deve respeitar a honra alheia. Ofendidos: empregador e superiores hierárquicos, colegas de serviço, clientes, a empresa – todos podem ser vítima. O empregado deve zelar pelo bom nome da empresa.
- k) *Ofensas físicas*: Ofensas físicas contra o empregador, superiores hierárquicos, colegas de trabalho ou terceiros. As ofensas podem ser dentro ou fora da empresa. Se fora, tem que haver ligação com o serviço.
- l) *Prática constante de jogos de azar*: Os jogos de azar constituem contravenção penal. Além do que prejudicam o serviço e macula o caráter do trabalhador.
- m) (Art. 508 da CLT) – *Falta do bancário*: O bancário não pode ser um contumaz inadimplente de suas obrigações financeiras.
- n) (Art. 432 da CLT) – *O aprendiz*: O aprendiz deve ter bom rendimento, freqüentar as aulas e estudar muito. Qualquer descumprimento nesse sentido pode ensejar a rescisão de seu contrato de aprendizado.
- o) *Greve sem obediência à lei*: A greve ilegal é justo motivo para a rescisão do contrato. A ilegalidade é declarada pela Justiça do Trabalho.

- p) (Art. 158 da CLT) – *Recusa de uso de equipamento de proteção individual*: A falta gera acidentes de trabalho e multa para o empregador.
- q) (Art. 240 da CLT) – *Ferroviário*: O ferroviário não pode se recusar a fazer horas extras em caso de acidentes ou de urgência.

Rescisão Indireta do Contrato Individual de Trabalho

(Postulado pelo empregado em razão de falta grave do empregador – art. 483 da CLT)

Justas Causas do Empregador: O empregador também pratica ato faltoso, ensejando a **rescisão indireta** do contrato de trabalho pelo empregado, recebendo todos os seus direitos. As faltas ensejadoras da rescisão indireta são, segundo o art. 483, da CLT:

- a) Quando forem exigidos **serviços superiores às forças do empregado** (ex: exigir de um digitador mais do que ele pode escrever), bem como os **defesos em lei** (ex: exigir uma jornada de 18 horas, o que contraria o art. 61, § 2.º da CLT, ou mulher trabalhando em atividade insalubre ou perigosa), **os contrários aos bons costumes** (ex: obrigar garçomete a fazer sexo com os clientes), e os **alheios aos contratos** (ser exigido a realizar atividades que extrapolem aquelas para as quais fora contratado).
- b) Quando o empregado for tratado pelo empregador ou seus superiores hierárquicos com rigor excessivo: O empregado deve ser tratado com respeito. Sempre que lhe for negado a consideração devida, o empregador terá deixado de cumprir suas obrigações. Não só o empregador deve tratá-lo com urbanidade, mas todos os seus prepostos estão obrigados a fazê-lo. Haverá, entretanto, despedida indireta quando os maus tratos forem oriundos do empregador ou superiores hierárquicos do empregado.

Não basta, porém, que haja rigor no tratamento dispensado ao trabalhador, é necessário que esse rigor seja excessivo, que

transcenda os limites normais dispensados no tratamento dos subalternos.

Obs.: Para bem apreciar-se essa despedida, é preciso levar-se em conta a condição pessoal do faltoso e daquele contra o qual é cometida a falta (grau de instrução, desenvolvimento intelectual, posição social etc., além do ambiente onde os fatos se desenrolaram).

c) Correr perigo manifesto de mal considerável: 1.º) É necessário que haja perigo e que ele seja claro e evidente. 2.º) É preciso que o risco corrido pelo trabalhador seja capaz de lhe causar um mal considerável.

O perigo pode ser resultante da atividade do próprio empregador. Exigência de prestação de serviços arriscados, como no caso de uma empresa que explore serviços de escafandro. Mas a despedida indireta só terá lugar quando o risco não for essencial ao exercício da atividade.

d) Não cumprir o empregador as obrigações do contrato: A violação do contrato pode dar-se de diversos modos: quanto ao salário, à função, ao horário, ao local da prestação do serviço etc. O empregador deve absoluta fidelidade às condições do contrato. Em caso contrário, o empregado estará no direito de postular a sua rescisão.

e) Praticar o empregador ou seus prepostos contra ele ou pessoas de sua família atos lesivos à honra e boa fama.

f) O empregador reduzir o seu trabalho, sendo este por peça ou tarefa, de forma a afetar sensivelmente a importância dos salários.

Extinção do Contrato Individual de Trabalho

Os contratos individuais de trabalho independentemente de sua natureza podem ser extintos nos seguintes casos:

a) *Recíproco consentimento das partes:* Quando em plena vigência do pacto trabalhista as duas partes deliberam pôr fim ao ajuste celebrado: o contrato desaparece. Essa extinção pode-se dar então pelo desejo comum dos contratantes. Revela-se pelo afastamento sumário do empregado do

trabalho ou por qualquer acordo que as partes tenham feito, inclusive, por exemplo, com o pagamento de certa quantia ao empregado.

- b) *Morte do empregado*: A obrigação que o empregado assumiu, sendo de natureza personalíssima, não se transmite a seus herdeiros ou descendentes. Aplica-se ao contrato individual de trabalho o princípio civilista que estabelece o término da locação de serviços pela morte do locador (art. 483 da CLT).
- c) *Motivo de força maior*: A força maior está definida no art. 501 da CLT, e gera conseqüências no campo do direito do trabalho. Entende-se por força maior todo **acontecimento inevitável em relação à vontade do empregador** e para a realização do qual este não concorre direta ou indiretamente.

A imprevidência do empregador exclui a razão de força maior. A força maior não exclui a responsabilidade do empregador na extinção do contrato individual de trabalho. Faculta apenas a redução na base de cinquenta por cento das indenizações que seriam devidas ao empregado no caso de despedida injusta. Para aplicar-se este preceito, é necessário que a força maior afete substancialmente a situação econômico-financeira da empresa. Caso contrário não se aplicará.

- d) *Resilição pronunciada perante a Justiça*: A extinção declarada pela Justiça verifica-se quando o contrato individual de trabalho é rescindido no decurso do processo do trabalho. O empregado estável acusado de prática de falta grave é inocentado, mas pelo grau de incompatibilidade resultante do conflito entre ele e o empregador, torna-se desaconselhável a sua reintegração, hipótese em que o juiz ou o tribunal que julgar o processo poderá converter essa reintegração em indenização por despedida injusta e de forma dobrada.
- e) *Rescisão unilateral*: A rescisão unilateral pode se dar nos contratos por prazo indeterminado ou nos determinados.
- **Por Prazo Determinado**: A rescisão por prazo determinado pode partir do empregador. Se rescindido com justo motivo, nada deve de indenização ao trabalhador, mas se for injusta, ele incorrerá na responsabilidade capitulada no art. 479 da CLT.

Quando o empregado tomar a iniciativa da rescisão, ele poderá ter justo motivo para essa atitude com base no art. 483 da CLT. Nesses casos, receberá indenizações como se a atitude que extinguiu o contrato houvesse partido diretamente do empregador.

Quando a rescisão se der por parte do empregado sem motivo plausível, ele será obrigado a indenizar o empregador pelos prejuízos que resultarem do seu afastamento brusco. É o que estipula o art. 480 da CLT. Mas o § 1.º do art. 480 põe limite a essa reparação de danos. A indenização devida pelo empregado ao empregador em nenhuma hipótese poderá ultrapassar a indenização que seria devida ao empregado caso houvesse sido ele dispensado.

- **Por Prazo Indeterminado:** Se a rescisão parte do empregado e não tem fundamento legal, seja qual o tempo de serviço, ele deve ao empregador apenas o aviso prévio. Na falta do mesmo de parte do trabalhador, o empregador poderá reter o pagamento de salário ou férias até o limite do valor do aviso prévio.

O empregador, por seu turno, pode rescindir o contrato de trabalho com ou sem justa causa. Se for sem justa causa, concederá o aviso prévio ou quantia a ele equivalente, mas além do aviso prévio, o empregador sofrerá o ônus dos demais encargos (verbas rescisórias e indenizatórias). Se por justa causa, deve o empregador pagar apenas o saldo do salário e férias vencidas.

Trabalho Temporário

O Trabalho temporário é regulado pela Lei n.º 6.019, de 3 de janeiro de 1974. O contrato temporário é uma espécie de contrato por tempo determinado, porém com disposições especiais previstas na supracitada lei. O prazo do contrato temporário não poderá ser superior a 3 meses, diferindo, portanto, do contrato de experiência, que não pode ser superior a 90 dias (art. 479 e 481 da CLT).

Trabalhador temporário: É a pessoa física contratada por empresa de trabalho temporário para prestação de serviço destinado a atender a necessidade

transitória de substituição de pessoal regular e permanente ou acréscimo extra de tarefa. (Art. 16 da Lei n.º 6.019/1974).

O contrato de experiência é uma espécie de contrato por prazo determinado.

Empresa de Trabalho Temporário: É aquela que coloca o trabalhador temporário para prestar serviços na empresa tomadora ou cliente, cobrando um preço para tanto que compreende os encargos sociais e trabalhistas do trabalhador e sua remuneração pelos serviços prestados. Deve haver um motivo justificado para sua contratação. A subordinação do trabalhador temporário ocorre com a empresa tomadora de serviços ou cliente. Persistindo a prestação de serviço do trabalhador para a empresa tomadora por mais de 3 meses, o vínculo empregatício torna-se diretamente com esta. Os direitos trabalhistas do trabalhador temporário estão arrolados no art. 12 da Lei n.º 6.019/1974.

Obs.: No caso de falência da empresa de trabalho temporário, a empresa tomadora dos serviços é solidariamente responsável pela remuneração e indenização devidas ao trabalhador.

Trabalhador Autônomo: Trabalhador autônomo é a pessoa física que presta serviços habitualmente por conta própria a uma ou mais pessoas, assumindo os riscos de sua atividade econômica.

É preciso, contudo, verificar, a quantidade de ordens a que está sujeito o trabalhador para se dizer se é empregado ou autônomo.

O trabalhador que atende os requisitos da Lei n.º 4.886/1965 (Representante comercial) é autônomo e não empregado, por estar ausente o requisito da subordinação.

Trabalhador Eventual: É a pessoa física contratada para prestar serviços em eventos, tais como fazer reparação na instalação hidráulica de uma empresa. É o trabalho prestado em caráter ocasional, fortuito, esporádico para o tomador do serviço.

Trabalhador Avulso: É a pessoa física que presta serviços sem vínculo empregatício, de natureza urbana ou rural a diversas empresas, sendo sindicalizado ou não, com **intermediação obrigatória** do sindicato da categoria profissional ou do órgão gestor de mão-de-obra. Estivador dos portos.

Não é o trabalhador avulso subordinado nem ao tomador do serviço, muito menos ao sindicato, que apenas arremonta a mão-de-obra e paga o prestador de serviço de acordo com o valor recebido das empresas.

Diretor de Sociedade: O diretor de sociedade será empregado se tiver subordinação ao empregador, do contrário não será empregado.

O Enunciado 269 da Súmula do TST esclarece que o empregado eleito para ocupar o cargo de diretor tem o respectivo contrato suspenso, não se computando o tempo de serviço desse período, salvo se permanecer a subordinação inerente à relação de emprego.

Estagiário: Disciplina a Lei n.º 6.494/1977 sobre o estágio. Essa lei foi regulamentada pelo Decreto n.º 87.497, de 18 de agosto de 1982.

O estagiário não é empregado, desde que cumpridas as determinações da Lei n.º 6.494/1977.

O estágio é feito em relação a alunos regularmente matriculados que freqüentam efetivamente o curso, vinculado à estrutura do ensino público ou particular de educação superior, ensino médio ou de educação profissionalizante.

É realizado o estágio mediante compromisso celebrado entre o estudante e a parte concedente com interveniência obrigatória da instituição de ensino. Frise-se que o aluno deve estar regularmente matriculado, tendo freqüência efetiva às aulas. Não tendo freqüência ou já terminado o curso, não haverá em falar em estagiário. O estagiário poderá receber uma bolsa (art. 4.º da Lei n.º 6.494/1977), terá direito a seguros de acidentes pessoais que deve ficar a cargo do cedente [empresa onde o aluno faz estágio].

O aprendiz sempre será empregado, tendo contrato de trabalho.

a) **Empregado Público:** É o trabalhador contratado pela administração pública regido pela CLT. A administração federal direta, autárquica e fundacional poderá contratar pessoal pelo regime da CLT (art. 1.º da Lei n.º 9.962/2000).

Justiça do Trabalho

A Emenda Constitucional n.º 24/1999 extingue as Juntas de Conciliação e Julgamento, criando as Varas do Trabalho, que são órgãos de 1.ª Instância. O art. 116 da Constituição Federal assim dispõe: “Nas Varas do Trabalho, a jurisdição será exercida por um juiz singular. As Varas têm competência para processar e julgar litígios no âmbito da comarca em que se situa. Pelo art.111 (EC n.º 24/1999 e EC n.º 45/2004), são órgãos da Justiça do Trabalho: o Tribunal Superior do Trabalho, os Tribunais Regionais do Trabalho e os Juízes do Trabalho.

Consoante a Emenda Constitucional n.º 45/2004, é da competência da Justiça do Trabalho:

“Art. 112. A lei criará varas da Justiça do Trabalho, podendo, nas comarcas não abrangidas por sua jurisdição, atribuí-la aos juízes de direito, com recurso para o respectivo Tribunal Regional do Trabalho.” (NR)

“Art. 114. Compete à Justiça do Trabalho processar e julgar:

I – as ações oriundas da relação de trabalho, abrangidos os entes de direito público externo e da administração pública direta e indireta da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios;

II – as ações que envolvam exercício do direito de greve;

III – as ações sobre representação sindical, entre sindicatos, entre sindicatos e trabalhadores, e entre sindicatos e empregadores;

IV – os mandados de segurança, habeas corpus e habeas data, quando o ato questionado envolver matéria sujeita à sua jurisdição;

V – os conflitos de competência entre órgãos com jurisdição trabalhista, ressalvado o disposto no art. 102, I, o;

VI – as ações de indenização por dano moral ou patrimonial, decorrentes da relação de trabalho;

VII – as ações relativas às penalidades administrativas impostas aos empregadores pelos órgãos de fiscalização das relações de trabalho;

VIII – a execução, de ofício, das contribuições sociais previstas no art. 195, I, a, e II, e seus acréscimos legais, decorrentes das sentenças que proferir;

IX – outras controvérsias decorrentes da relação de trabalho, na forma da lei.

§ 1.º

§ 2.º Recusando-se qualquer das partes à negociação coletiva ou à arbitragem, é facultado às mesmas, de comum acordo, ajuizar dissídio coletivo de natureza econômica, podendo a Justiça do Trabalho decidir o conflito, respeitadas as disposições mínimas legais de proteção ao trabalho, bem como as convencionadas anteriormente.

§ 3.º Em caso de greve em atividade essencial, com possibilidade de lesão do interesse público, o Ministério Público do Trabalho poderá ajuizar dissídio coletivo, competindo à Justiça do Trabalho decidir o conflito.” (NR)

As Varas do Trabalho têm competência para processar, julgar e conciliar os dissídios (ações) resultantes de contratos de empreitada em que o empregado seja operário ou artífice.

CAPÍTULO 18

Legislação Profissional dos Engenheiros e Arquitetos

Pode-se dizer que a Engenharia surgiu há cerca de dez mil anos. O vocábulo *Engenheiro* provém do latim – *ingenarius* –, pessoas dotadas de engenho e arte de Roma antiga.

No Brasil, a Engenharia tem origem militar, quando D. João VI criou a Academia Militar do Rio de Janeiro. Antes, as pessoas versadas em Engenharia e Arquitetura e Urbanismo vinham da Europa enviados pelos reis de Portugal, depois trazidos pela Corte aqui instalada, e em seguida pelo Império. Não eram só portugueses, mas de outras nacionalidades. Isso sem falar-se no Brasil Holandês, do Conde Maurício de Nassau.

O Brasil necessitava de estradas de ferro, portos, saneamento básico, ou seja, precisava desenvolver-se, modernizar-se. Não era mais uma simples Colônia; tornara-se um Império. Fundou-se, então, em 1874, no Rio de Janeiro, a Escola Politécnica, que formava profissionais civis na área da Engenharia.

Com a Revolução de 30, surge a necessidade de o Brasil modernizar seu parque industrial, o que repercute nas profissões que passam a ser exigidas pelo mercado, dando ensejo a novas relações de trabalho.

Nesse quadro, em 1933, no governo de Getúlio Vargas, é promulgado o Decreto Federal n.º 23.569, que regulamenta as profissões de Engenheiro, Arquiteto e Agrimensor, e institui os Conselhos Federal e Regionais de Engenharia e Arquitetura.

A Lei n.º 5.194, de 24 de dezembro de 1966, substituiu o referido Decreto Federal, alterando-o no que concerne à Agronomia, que passa a integrar os Conselhos; a composição destes passa de dez para dezoito membros; seus presidentes não são mais designados pelo Poder Público, mas eleitos; são criadas as câmaras especializadas nos Conselhos Regionais de Engenharia e Arquitetura – CREAs; são nos conselhos onde as empresas passam a ser registradas; o Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia – CONFEA passa a ser competente para baixar resoluções; o salário mínimo profissional é assegurado; as profissões são caracterizadas em razão do interesse social. Ademais da Lei n.º 5.194, essas profissões são disciplinadas também pelo Decreto Lei n.º 241, de 27 de janeiro de 1967, e pela Lei n.º 6.619, de 16 de dezembro de 1968, principalmente. Existem outros diplomas legais que introduzem algumas alterações.

A Resolução n.º 1.010, de 22 de agosto de 2005, do CONFEA, discrimina as atividades das diferentes modalidades da Engenharia, Arquitetura e Agronomia, tanto em nível superior quanto médio, que são as seguintes:

Art. 5.º Para efeito de fiscalização do exercício profissional dos diplomados no âmbito das profissões inseridas no Sistema Confeal/Crea, em todos os seus respectivos níveis de formação, ficam designadas as seguintes atividades, que poderão ser atribuídas de forma integral ou parcial, em seu conjunto ou separadamente, observadas as disposições gerais e limitações estabelecidas nos arts. 7.º, 8.º, 9.º, 10 e 11 e seus parágrafos, desta Resolução:

Atividade 1 – Gestão, supervisão, coordenação, orientação técnica;

Atividade 2 – Coleta de dados, estudo, planejamento, projeto, especificação;

Atividade 3 – Estudo de viabilidade técnico-econômica e ambiental;

Atividade 4 – Assistência, assessoria, consultoria;

Atividade 5 – Direção de obra ou serviço técnico;

Atividade 6 – Vistoria, perícia, avaliação, monitoramento, laudo, parecer técnico, auditoria, arbitragem;

Atividade 7 – Desempenho de cargo ou função técnica;

Atividade 8 – Treinamento, ensino, pesquisa, desenvolvimento, análise, experimentação, ensaio, divulgação técnica, extensão;

Atividade 9 – Elaboração de orçamento;

Atividade 10 – Padronização, mensuração, controle de qualidade;

Atividade 11 – Execução de obra ou serviço técnico;

Atividade 12 – Fiscalização de obra ou serviço técnico;

Atividade 13 – Produção técnica e especializada;

Atividade 14 – Condução de serviço técnico;

Atividade 15 – Condução de equipe de instalação, montagem, operação, reparo ou manutenção;

Atividade 16 – Execução de instalação, montagem, operação, reparo ou manutenção;

Atividade 17 – Operação, manutenção de equipamento ou instalação; e

Atividade 18 – Execução de desenho técnico.

Parágrafo único. As definições das atividades referidas no *caput* deste artigo encontram-se no glossário constante do Anexo I desta Resolução.

Art. 6.º Aos profissionais dos vários níveis de formação das profissões inseridas no Sistema Confed/Crea é dada atribuição para o desempenho integral ou parcial das atividades estabelecidas no artigo anterior, circunscritas ao âmbito do(s) respectivo(s) campo(s) profissional(ais), observadas as disposições gerais estabelecidas nos arts. 7.º, 8.º, 9.º, 10 e 11 e seus parágrafos, desta Resolução, a sistematização dos campos de atuação profissional estabelecida no Anexo II, e as seguintes disposições:

I – ao técnico, ao tecnólogo, ao engenheiro, ao arquiteto e urbanista, ao engenheiro agrônomo, ao geólogo, ao geógrafo, e ao meteorologista compete o desempenho de atividades no(s) seu(s) respectivo(s) campo(s) profissional(ais), circunscritos ao âmbito da sua respectiva formação e especialização profissional; e

II – ao engenheiro, ao arquiteto e urbanista, ao engenheiro agrônomo, ao geólogo, ao geógrafo, ao meteorologista e ao tecnólogo, com diploma de mestre ou doutor compete o desempenho de atividades estendidas ao âmbito das respectivas áreas de concentração do seu mestrado ou doutorado.

Os principais textos legais acima referidos encontram-se em apêndice ao presente capítulo. Faremos apenas um resumo para facilitar sua leitura.

Quem é habilitado para exercer a profissão de Engenheiro, Arquiteto e Engenheiro Agrônomo? Os que possuem, devidamente registrado, diploma de faculdade ou escola superior de Engenharia, Arquitetura ou Agronomia, oficiais ou reconhecidas, existentes no país; os que possuem, devidamente revalidado e registrado no país, diploma de faculdade ou escola estrangeira de ensino superior de Engenharia, Arquitetura e Agronomia, bem como os que tenham esse exercício amparado por convênios internacionais de intercâmbio; os Engenheiros estrangeiros contratados que, a critério dos Conselhos Federal e Regionais de Engenharia, Arquitetura e Agronomia, considerados a escassez de profissionais de determinada especialidade e o interesse nacional, tenham seus títulos registrados temporariamente.

Quais os empreendimentos que podem ser realizados por esses profissionais? a) aproveitamento e utilização de recursos naturais; b) meios de locomoção e comunicações; c) edificações, serviços e equipamentos urbanos, rurais e regionais, nos seus aspectos técnicos e artísticos; d) instalações e meios de acesso a costas, cursos, e massas de água e extensões terrestres; e) desenvolvimento industrial e agropecuário.

Quais as atribuições do Engenheiro civil e do Arquiteto? As atividades e atribuições profissionais do Engenheiro, do Arquiteto e do Engenheiro Agrônomo consistem em: a) desempenho de cargos, funções e comissões em entidades estatais, paraestatais, autárquicas, de economia mista e privada; b) planejamento ou projeto, em geral, de regiões, zonas, cidades, obras, estruturas, transportes, explorações de recursos naturais e desenvolvimento da produção industrial e agropecuária; c) estudos, projetos, análises, avaliações, vistorias, perícias, pareceres e divulgação técnica; d) ensino, pesquisas, experimentação e ensaios; e) fiscalização de obras e serviços técnicos; f) di-

reção de obras e serviços técnicos; g) execução de obras e serviços técnicos; h) produção técnica especializada, industrial ou agropecuária. Parágrafo único. Os engenheiros, arquitetos e engenheiros agrônomos poderão exercer qualquer outra atividade que, por sua natureza, se inclua no âmbito de suas profissões.

Quais os órgãos de fiscalização (sua natureza jurídica) do exercício profissional do Engenheiro, Arquiteto e Engenheiro Agrônomo? A verificação e fiscalização do exercício e atividades das profissões nela reguladas serão exercidas por um Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia (CONFEA) e Conselhos Regionais de Engenharia, Arquitetura e Agronomia (CREA), organizados de forma a assegurarem unidade de ação. Mantidos os já existentes, o Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia promoverá a instalação, nos Estados, Distrito Federal e Territórios Federais, dos Conselhos Regionais necessários à execução desta lei, podendo, a ação de qualquer deles, estender-se a mais de um Estado. A proposta de criação de novos Conselhos Regionais será feita pela maioria das entidades de classe e escolas ou faculdades com sede na nova Região, cabendo aos Conselhos atingidos pela iniciativa opinar e encaminhar a proposta à aprovação do Conselho Federal. Cada unidade da Federação só poderá ficar na jurisdição de um Conselho Regional. A sede dos Conselhos Regionais será no Distrito Federal, em capital de Estado ou de Território Federal.

Os órgãos de fiscalização são autarquias federais, ou seja, entidades autônomas de direito público, criada por lei, e que possuem delegação do Estado para exercerem determinadas funções. O CONFEA e os CREAs possuem natureza jurídica de autarquias e as anuidades cobradas dos profissionais inscritos são de natureza parafiscal. Constituem renda do Conselho Federal: I – quinze por cento do produto da arrecadação prevista nos itens I a V do Art. 35; II – doações, legados, juros e receitas patrimoniais; III – subvenções; IV – outros rendimentos eventuais. Constituem rendas dos Conselhos Regionais: I – anuidades cobradas de profissionais e pessoas jurídicas; II – taxas de expedição de carteiras profissionais e documentos diversos; III – emolumentos sobre registros, vistos e outros procedimentos; IV – quatro quintos da arrecadação da taxa instituída pela Lei n.º 6.496, de 7 de dezembro de 1977; V – multas aplicadas de conformidade com esta lei e com a Lei n.º 6.496, de 7 de dezembro de 1977; VI – doações, legados,

juros e receitas patrimoniais; VII – subvenções; VIII – outros rendimentos eventuais. Os Conselhos Regionais recolherão ao Conselho Federal, até o dia trinta do mês subsequente ao da arrecadação, a quota de participação estabelecida no item I do Art. 28. Os Conselhos Regionais poderão destinar parte de sua renda líquida, proveniente da arrecadação das multas, a medidas que objetivem o aperfeiçoamento técnico e cultural do Engenheiro, do Arquiteto e do Engenheiro Agrônomo.

Os conselhos de fiscalização da profissão de Engenharia, Arquitetura e agronomia, como das outras profissões, possuem poder de polícia (limitação da liberdade individual a fim de preservar os interesses coletivos), de tributar e de punir quando se trata do exercício da profissão. Por serem entidades de direito público, submetem-se ao regime jurídico licitatório.

APÊNDICE AO CAPÍTULO 18

LEI N.º 5.194, DE 24 DE DEZEMBRO DE 1966

Regula o exercício das profissões de Engenheiro, Arquiteto e Engenheiro-Agrônomo, e dá outras providências.

O Presidente da República, faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

O Congresso Nacional Decreta:

TÍTULO I

Do Exercício Profissional da Engenharia, da Arquitetura e da Agronomia

CAPÍTULO I

Das Atividades Profissionais

SEÇÃO I

Caracterização e Exercício das Profissões

Art. 1.º As profissões de Engenheiro, Arquiteto e Engenheiro-Agrônomo são caracterizadas pelas realizações de interesse social e humano que importem na realização dos seguintes empreendimentos:

- a) aproveitamento e utilização de recursos naturais;
- b) meios de locomoção e comunicações;
- c) edificações, serviços e equipamentos urbanos, rurais e regionais, nos seus aspectos técnicos e artísticos;
- d) instalações e meios de acesso a costas, cursos e massas de água e extensões terrestres;
- e) desenvolvimento industrial e agropecuário.

Art. 2.º O exercício, no País, da profissão de Engenheiro, Arquiteto ou Engenheiro-Agrônomo, observadas as condições de capacidade e demais exigências legais, é assegurado:

a) aos que possuam, devidamente registrado, diploma de faculdade ou escola superior de Engenharia, Arquitetura ou agronomia, oficiais ou reconhecidas, existentes no País;

b) aos que possuam, devidamente revalidado e registrado no País, diploma de faculdade ou escola estrangeira de ensino superior de Engenharia, Arquitetura ou agronomia, bem como os que tenham esse exercício amparado por convênios internacionais de intercâmbio;

c) aos estrangeiros contratados que, a critério dos Conselhos Federal e Regionais de Engenharia, Arquitetura e Agronomia, considerados a escassez de profissionais de determinada especialidade e o interesse nacional, tenham seus títulos registrados temporariamente.

Parágrafo único. O exercício das atividades de Engenheiro, Arquiteto e Engenheiro-Agrônomo é garantido, obedecidos os limites das respectivas licenças e excluídas as expedidas, a título precário, até a publicação desta Lei, aos que, nesta data, estejam registrados nos Conselhos Regionais.

SEÇÃO II

Do uso do Título Profissional

Art. 3.º São reservadas exclusivamente aos profissionais referidos nesta Lei as denominações de Engenheiro, Arquiteto ou Engenheiro-Agrônomo, acrescidas obrigatoriamente, das características de sua formação básica.

Parágrafo único. As qualificações de que trata este artigo poderão ser acompanhadas de designações outras referentes a cursos de especialização, aperfeiçoamento e pós-graduação.

Art. 4.º As qualificações de Engenheiro, Arquiteto ou Engenheiro-Agrônomo só podem ser acrescentadas à denominação de pessoa jurídica composta exclusivamente de profissionais que possuam tais títulos.

Art. 5.º Só poderá ter em sua denominação as palavras Engenharia, Arquitetura ou agronomia a firma comercial ou industrial cuja diretoria for composta, em sua maioria, de profissionais registrados nos Conselhos Regionais.

SEÇÃO III

Do exercício ilegal da profissão

Art. 6.º Exerce ilegalmente a profissão de Engenheiro, Arquiteto ou Engenheiro-Agrônomo:

a) a pessoa física ou jurídica que realizar atos ou prestar serviços públicos ou privado reservados aos profissionais de que trata esta lei e que não possua registro nos Conselhos Regionais;

b) o profissional que se incumbir de atividades estranhas às atribuições discriminadas em seu registro;

c) o profissional que emprestar seu nome a pessoas, firmas, organizações ou empresas executoras de obras e serviços sem sua real participação nos trabalhos delas;

d) o profissional que, suspenso de seu exercício, continue em atividade;

e) a firma, organização ou sociedade que, na qualidade de pessoa jurídica, exercer atribuições reservadas aos profissionais da Engenharia, da Arquitetura e da agronomia, com infringência do disposto no parágrafo único do art. 8.º desta lei.

SEÇÃO IV

Atribuições profissionais e coordenação de suas atividades

Art. 7.º As atividades e atribuições profissionais do Engenheiro, do Arquiteto e do Engenheiro-Agrônomo consistem em:

a) desempenho de cargos, funções e comissões em entidades estatais, paraestatais, autárquicas, de economia mista e privada;

b) planejamento ou projeto, em geral, de regiões, zonas, cidades, obras, estruturas, transportes, explorações de recursos naturais e desenvolvimento da produção industrial e agropecuária;

c) estudos, projetos, análises, avaliações, vistorias, perícias, pareceres e divulgação técnica;

d) ensino, pesquisas, experimentação e ensaios;

e) fiscalização de obras e serviços técnicos;

f) direção de obras e serviços técnicos;

g) execução de obras e serviços técnicos;

h) produção técnica especializada, industrial ou agropecuária.

Parágrafo único. Os Engenheiros, Arquitetos e Engenheiros-Agrônomos poderão exercer qualquer outra atividade que, por sua natureza, se inclua no âmbito de suas profissões.

Art. 8.º As atividades e atribuições enunciadas nas alíneas a, b, c, d, e e f do artigo anterior são da competência de pessoas físicas, para tanto legalmente habilitadas.

Parágrafo único. As pessoas jurídicas e organizações estatais só poderão exercer as atividades discriminadas nos art. 7.º, com exceção das contidas na alínea “a”, com a participação efetiva e autoria declarada de profissional legalmente habilitado e registrado pelo Conselho Regional, assegurados os direitos que esta lei lhe confere.

Art. 9.º As atividades enunciadas nas alíneas g e h do art. 7.º, observados os preceitos desta lei, poderão ser exercidas, indistintamente, por profissionais ou por pessoas jurídicas.

Art. 10. Cabe às Congregações das escolas e faculdades de Engenharia, Arquitetura e agronomia indicar, ao Conselho Federal, em função dos títulos apreciados através da formação profissional, em termos genéricos, as características dos profissionais por ela diplomados.

Art. 11. O Conselho Federal organizará e manterá atualizada a relação dos títulos concedidos pelas escolas e faculdades, bem como seus cursos e currículos, com a indicação das suas características.

Art. 12. Na União, nos Estados e nos Municípios, nas entidades autárquicas, paraestatais e de economia mista, os cargos e funções que exijam conhecimentos de Engenharia, Arquitetura e agronomia, relacionados conforme o disposto na alínea “g” do art. 27, somente poderão ser exercidos por profissionais habilitados de acordo com esta lei.

Art. 13. Os estudos, plantas, projetos, laudos e qualquer outro trabalho de Engenharia, de Arquitetura e de agronomia, quer público, quer particular, somente poderão ser submetidos ao julgamento das autoridades competentes e só terão valor jurídico quando seus autores forem profissionais habilitados de acordo com esta lei.

Art. 14. Nos trabalhos gráficos, especificações, orçamentos, pareceres, laudos e atos judiciais ou administrativos, é obrigatória além da assinatura, precedida do nome da empresa, sociedade, instituição ou firma a que interessarem, a menção explícita do título do profissional que os subscrever e do número da carteira referida no art. 56.

Art. 15. São nulos de pleno direito os contratos referentes a qualquer ramo da Engenharia, Arquitetura ou da agronomia, inclusive a elaboração de projeto, direção ou execução de obras, quando firmados por entidade pública ou particular com pessoa física ou jurídica não legalmente habilitada a praticar a atividade nos termos desta lei.

Art. 16. Enquanto durar a execução de obras, instalações e serviços de qualquer natureza, é obrigatória a colocação e manutenção de placas visíveis e legíveis ao público, contendo o nome do autor e co-autores do projeto, em todos os seus aspectos técnicos e artísticos, assim como os dos responsáveis pela execução dos trabalhos.

CAPÍTULO II

Da responsabilidade e autoria

Art. 17. Os direitos de autoria de um plano ou projeto de Engenharia, Arquitetura ou agronomia, respeitadas as relações contratuais expressas entre o autor e outros interessados, são do profissional que os elaborar.

Parágrafo único. Cabem ao profissional que os tenha elaborado os prêmios ou distinções honoríficas concedidas a projetos, planos, obras ou serviços técnicos.

Art. 18. As alterações do projeto ou plano original só poderão ser feitas pelo profissional que o tenha elaborado.

Parágrafo único. Estando impedido ou recusando-se o autor do projeto ou plano original a prestar sua colaboração profissional, comprovada a solicitação, as alterações ou modificações deles poderão ser feitas por outro profissional habilitado, a quem caberá a responsabilidade pelo projeto ou plano modificado.

Art. 19. Quando a concepção geral que caracteriza um plano ou, projeto for elaborada em conjunto por profissionais legalmente habilitados, todos serão considerados co-autores do projeto, com os direitos e deveres correspondentes.

Art. 20. Os profissionais ou organizações de técnicos especializados que colaborarem numa parte do projeto, deverão ser mencionados explicitamente como autores da parte que lhes tiver sido confiada, tornando-se mister que todos os documentos, como plantas, desenhos, cálculos, pareceres, relatórios, análises, normas, especificações e outros documentos relativos ao projeto, sejam por eles assinados.

Parágrafo único. A responsabilidade técnica pela ampliação, prosseguimento ou conclusão de qualquer empreendimento de Engenharia, Arquitetura ou agronomia caberá ao profissional ou entidade registrada que aceitar esse encargo, sendo-lhe, também, atribuída a responsabilidade das obras, devendo o Conselho Federal dotar resolução quanto às responsabilidades das partes já executadas ou concluídas por outros profissionais.

Art. 21. Sempre que o autor do projeto convocar, para o desempenho do seu encargo, o concurso de profissionais da organização de profissionais, especializados e legalmente habilitados, serão estes havidos como co-responsáveis na parte que lhes diga respeito.

Art. 22. Ao autor do projeto ou a seus prepostos é assegurado o direito de acompanhar a execução da obra, de modo a garantir a sua realização de acordo com as condições, especificações e demais pormenores técnicos nele estabelecidos.

Parágrafo único. Terão o direito assegurado neste artigo, ao autor do projeto, na parte que lhes diga respeito, os profissionais especializados que participarem, como co-responsáveis, na sua elaboração.

Art. 23. Os Conselhos Regionais criarão registros de autoria de planos e projetos, para salvaguarda dos direitos autorais dos profissionais que o desejarem.

TÍTULO II

Da fiscalização do exercício das profissões

CAPÍTULO I

Dos órgãos fiscalizadores

Art. 24. A aplicação do que dispõe esta lei, a verificação e fiscalização do exercício e atividades das profissões nela reguladas serão exercidas por um Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia (CONFEA) e Conselhos Regionais de Engenharia, Arquitetura e Agronomia (CREA), organizados de forma a assegurarem unidade de ação.

Art. 25. Mantidos os já existentes, o Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia promoverá a instalação, nos Estados, Distrito Federal e Territórios Federais, dos Conselhos Regionais necessários à execução desta lei, podendo, a ação de qualquer deles, estender-se a mais de um Estado.

§ 1.º A proposta de criação de novos Conselhos Regionais será feita pela maioria das entidades de classe e escolas ou faculdades com sede na nova Região, cabendo aos Conselhos atingidos pela iniciativa opinar e encaminhar a proposta à aprovação do Conselho Federal.

§ 2.º Cada unidade da Federação só poderá ficar na jurisdição de um Conselho Regional.

§ 3.º A sede dos Conselhos Regionais será no Distrito Federal, em capital de Estado ou de Território Federal.

CAPÍTULO II

Do Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia

SEÇÃO I

Da instituição do Conselho e suas atribuições

Art. 26. O Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia, (CONFEA), é a instância superior da fiscalização do exercício profissional da Engenharia, da Arquitetura e da agronomia.

Art. 27. São atribuições do Conselho Federal:

a) organizar o seu regimento interno e estabelecer normas gerais para os regimentos dos Conselhos Regionais;

b) homologar os regimentos internos organizados pelos Conselhos Regionais;

c) examinar e decidir em última instância os assuntos relativos no exercício das profissões de Engenharia, Arquitetura e agronomia, podendo anular qualquer ato que não estiver de acordo com a presente lei;

d) tomar conhecimento e dirimir quaisquer dúvidas suscitadas nos Conselhos Regionais;

e) julgar em última instância os recursos sobre registros, decisões e penalidades impostas pelos Conselhos Regionais;

f) baixar e fazer publicar as resoluções previstas para regulamentação e execução da presente lei, e, ouvidos os Conselhos Regionais, resolver os casos omissos;

g) relacionar os cargos e funções dos serviços estatais, paraestatais, autárquicos e de economia mista, para cujo exercício seja necessário o título de Engenheiro, Arquiteto ou Engenheiro-Agrônomo;

h) incorporar ao seu balancete de receita e despesa os dos Conselhos Regionais;

i) enviar aos Conselhos Regionais cópia do expediente encaminhado ao Tribunal de Contas, até 30 (trinta) dias após a remessa;

j) publicar anualmente a relação de títulos, cursos e escolas de ensino superior, assim como, periodicamente, relação de profissionais habilitados;

k) fixar, ouvido o respectivo Conselho Regional, as condições para que as entidades de classe da região tenham nele direito a representação;

l) promover, pelo menos uma vez por ano, as reuniões de representantes dos Conselhos Federal e Regionais previstas no art. 53 desta lei;

m) examinar e aprovar a proporção das representações dos grupos profissionais nos Conselhos Regionais;

n) julgar, em grau de recurso, as infrações do Código de Ética Profissional do Engenheiro, Arquiteto e Engenheiro-Agrônomo, elaborado pelas entidades de classe;

o) aprovar ou não as propostas de criação de novos Conselhos Regionais;

p) fixar e alterar as anuidades, emolumentos e taxas a pagar pelos profissionais e pessoas jurídicas referidos no art. 63.

Parágrafo único. Nas questões relativas a atribuições profissionais, decisão do Conselho Federal só será tomada com mínimo de 12 (doze) votos favoráveis.

Art. 28. Constituem renda do Conselho Federal:

- a)* um décimo da renda bruta dos Conselhos Regionais;
- b)* doações, legados, juros e receitas patrimoniais;
- c)* subvenções.

SEÇÃO II

Da composição e organização

Art. 29. O Conselho Federal será constituído por 18 (dezoito) membros, brasileiros, diplomados em Engenharia, Arquitetura ou Agronomia, habilitados de acordo com esta lei, obedecida a seguinte composição:

a) 15 (quinze) representantes de grupos profissionais, sendo 9 (nove) Engenheiros representantes de modalidades de Engenharia estabelecida em termos genéricos pelo Conselho Federal, no mínimo de 3 (três) modalidades, de maneira a corresponderem às formações técnicas constantes dos registros nele existentes; 3 (três) Arquitetos e 3 (três) Engenheiros-Agrônomos;

b) 1 (um) representante das escolas de Engenharia, 1 (um) representante das escolas de Arquitetura e 1 (um) representante das escolas de agronomia.

§ 1.º Cada membro do Conselho Federal terá 1 (um) suplente.

§ 2.º O presidente do Conselho Federal será eleito, por maioria absoluta, dentre os seus membros.

§ 3.º A vaga do representante nomeado presidente do Conselho será preenchida por seu suplente.

Art. 30. Os representantes dos grupos profissionais referidos na alínea “a” do art. 29 e seus suplentes serão eleitos pelas respectivas entidades de classe registradas nas regiões, em assembleias especialmente convocadas para este fim pelos Conselhos Regionais, cabendo a cada região indicar, em forma de rodízio, um membro do Conselho Federal.

Parágrafo único. Os representantes das entidades de classe nas assembleias referidas neste artigo serão por elas eleitos, na forma dos respectivos estatutos.

Art. 31. Os representantes das escolas ou faculdades e seus suplentes serão eleitos por maioria absoluta de votos em assembleia dos delegados de cada grupo profissional, designados pelas respectivas Congregações.

Art. 32. Os mandatos dos membros do Conselho Federal e do Presidente serão de 3 (três) anos.

Parágrafo único. O Conselho Federal se renovará anualmente pelo terço de seus membros.

CAPÍTULO III

Dos Conselhos Regionais de Engenharia, Arquitetura e Agronomia

SEÇÃO I

Da instituição dos Conselhos Regionais e suas atribuições

Art. 33. Os Conselhos Regionais de Engenharia, Arquitetura e Agronomia (CREA) são órgãos de fiscalização do exercício das profissões de Engenharia, Arquitetura e agronomia, em suas regiões.

Art. 34. São atribuições dos Conselhos Regionais:

a) elaborar e alterar seu regimento interno, submetendo-o à homologação do Conselho Federal.

b) criar as Câmaras Especializadas atendendo às condições de maior eficiência da fiscalização estabelecida na presente lei;

c) examinar reclamações e representações acerca de registros;

d) julgar e decidir, em grau de recurso, os processos de infração da presente lei e do Código de Ética, enviados pelas Câmaras Especializadas;

e) julgar em grau de recurso, os processos de imposição de penalidades e multas;

f) organizar o sistema de fiscalização do exercício das profissões reguladas pela presente lei;

g) publicar relatórios de seus trabalhos e relações dos profissionais e firmas registrados;

h) examinar os requerimentos e processos de registro em geral, expedindo as carteiras profissionais ou documentos de registro;

i) sugerir ao Conselho Federal médias necessárias à regularidade dos serviços e à fiscalização do exercício das profissões reguladas nesta lei;

j) agir, com a colaboração das sociedades de classe e das escolas ou faculdades de Engenharia, Arquitetura e agronomia, nos assuntos relacionados com a presente lei;

k) cumprir e fazer cumprir a presente lei, as resoluções baixadas pelo Conselho Federal, bem como expedir atos que para isso julguem necessários;

l) criar inspetorias e nomear inspetores especiais para maior eficiência da fiscalização;

m) deliberar sobre assuntos de interesse geral e administrativo e sobre os casos comuns a duas ou mais especializações profissionais;

n) julgar, decidir ou dirimir as questões da atribuição ou competência, das Câmaras Especializadas referidas no artigo 45, quando não possuir o Conselho Regional número suficiente de profissionais do mesmo grupo para constituir a respectiva Câmara, como estabelece o artigo 48;

o) organizar, disciplinar e manter atualizado o registro dos profissionais e pessoas jurídicas que, nos termos desta lei, se inscrevam para exercer atividades de Engenharia, Arquitetura ou agronomia, na Região;

p) organizar e manter atualizado o registro das entidades de classe referidas no artigo 62 e das escolas e faculdades que, de acordo com esta lei, devam participar da eleição de representantes destinada a compor o Conselho Regional e o Conselho Federal;

q) organizar, regulamentar e manter o registro de projetos e planos a que se refere o artigo 23;

r) registrar as tabelas básicas de honorários profissionais elaboradas pelos órgãos de classe.

Art. 35. Constituem renda dos Conselhos Regionais:

a) as taxas de expedição das carteiras profissionais e de registros;

- b) as multas aplicadas de conformidade com a presente lei;
- c) doações, legados, juros e receitas patrimoniais;
- d) subvenções.

Art. 36. Da renda bruta proveniente da arrecadação das taxas e multas referidas nas alíneas “a” e “b” do artigo anterior, o Conselho Regional recolherá um décimo ao Conselho Federal, de acordo com o artigo 28.

Parágrafo único. Os Conselhos Regionais destinarão anualmente a renda líquida provinda da arrecadação das multas a medidas que objetivem o aperfeiçoamento técnico e cultural do Engenheiro, do Arquiteto e do Engenheiro-Agrônomo.

SEÇÃO II

Da composição e organização

Art. 37. Os Conselhos Regionais serão constituídos de brasileiros diplomados em curso superior, legalmente habilitados de acordo com a presente lei, obedecida a seguinte composição:

- a) um presidente, eleito por maioria absoluta pelos membros do Conselho, com mandato de 3 (três) anos;
- b) um representante de cada escola ou faculdade de Engenharia, Arquitetura e agronomia com sede na região;
- c) representantes diretos das entidades de classe de Engenheiro, Arquiteto e Engenheiro-Agrônomo, registradas na região de conformidade com o artigo 62.

Parágrafo único. Cada membro do Conselho terá um suplente.

Art. 38. Os representantes das escolas e faculdades e seus respectivos suplentes serão indicados por suas congregações.

Art. 39. Os representantes das entidades de classe e respectivos suplentes serão eleitos por aquelas entidades na forma de seus Estatutos.

Art. 40. O número de conselheiros representativos das entidades de classe será fixado nos respectivos Conselhos Regionais, assegurados o mínimo de um representante por entidade de classe e a proporcionalidade entre os representantes das diferentes categorias profissionais.

Art. 41. A proporcionalidade dos representantes de cada categoria profissional será estabelecida em face dos números totais dos registros no Conselho Regional, de Engenheiros das modalidades genéricas previstas na alínea “a” do artigo 29, de Arquitetos e de Engenheiros-Agrônomos, que houver em cada região, cabendo a cada entidade de classe registrada no Conselho Regional um número de representantes proporcional à quantidade de seus associados, assegurando o mínimo de um representante por entidade.

Parágrafo único. A proporcionalidade de que trata este artigo será submetida à prévia aprovação do Conselho Federal.

Art. 42. Os Conselhos Regionais funcionarão em pleno e, para os assuntos específicos, organizados em Câmaras Especializadas correspondentes às seguintes categorias profissionais: Engenharia nas modalidades correspondentes às formações técnicas referidas na alínea a do art. 29, Arquitetura e agronomia.

Art. 43. O mandato dos conselheiros regionais será de 3 (três) anos e se renovará, anualmente pelo terço de seus membros.

Art. 44. Cada Conselho Regional terá inspetorias, para fins de fiscalização, nas cidades ou zonas onde se fizerem necessárias.

CAPÍTULO IV

Das Câmaras Especializadas

SEÇÃO I

Da Instituição das Câmaras e suas atribuições

Art. 45. As Câmaras Especializadas são os órgãos dos Conselhos Regionais encarregados de julgar e decidir sobre os assuntos de fiscalização pertinentes às respectivas especializações profissionais e infrações do Código de Ética.

Art. 46. São atribuições das Câmaras Especializadas:

- a) julgar os casos de infração da presente lei, no âmbito de sua competência profissional específica;
- b) julgar as infrações do Código de Ética;

- c) aplicar as penalidades e multas previstas;
- d) apreciar e julgar os pedidos de registro de profissionais, das firmas, das entidades de direito público, das entidades de classe e das escolas ou faculdades na região;
- e) elaborar as normas para a fiscalização das respectivas especializações profissionais;
- f) opinar sobre os assuntos de interesse comum de duas ou mais especializações profissionais, encaminhando-os ao Conselho Regional.

SEÇÃO II

Da Composição e organização

Art. 47. As Câmaras Especializadas serão constituídas pelos conselheiros regionais.

Parágrafo único. Em cada Câmara Especializada haverá um membro, eleito pelo Conselho Regional, representando as demais categorias profissionais.

Art. 48. Será constituída Câmara Especializada desde que entre os conselheiros regionais haja um mínimo de 3 (três) do mesmo profissional.

CAPÍTULO V

Generalidades

Art. 49. Aos Presidentes dos Conselhos Federal e Regionais, compete, além da direção do respectivo Conselho, sua representação em juízo.

Art. 50. O Conselheiro Federal ou Regional que durante 1 (um) ano faltar, sem licença prévia, a 6 (seis) sessões, consecutivas ou não, perderá automaticamente o mandato passando este a ser exercido, em caráter efetivo, pelo respectivo suplente.

Art. 51. O mandato dos Presidentes e dos conselheiros será honorífico.

Art. 52. O exercício da função de membro dos Conselhos por espaço de tempo não inferior a dois terços do respectivo mandato será considerado serviço relevante prestado à Nação.

§ 1.º O Conselho Federal concederá aos que se acharem nas condições desse artigo o certificado de serviço relevante, independentemente de requerimento do interessado, dentro de 12 (doze) meses contados a partir da comunicação dos Conselhos.

§ 2.º VETADO

Art. 53. Os representantes dos Conselhos Federal e Regionais reunir-se-ão pelo menos uma vez por ano para, conjuntamente, estudar e estabelecer providências que assegurem ou aperfeiçoem a aplicação da presente lei, devendo o Conselho Federal remeter aos Conselhos Regionais, com a devida antecedência, o temário respectivo.

Art. 54. Aos Conselhos Regionais é cometido o encargo de dirimir qualquer dúvida ou omissão sobre a aplicação desta lei, com recurso *ex officio*, de efeito suspensivo, para o Conselho Federal, ao qual compete decidir, em última instância, em caráter geral.

TÍTULO III

Do registro e fiscalização profissional

CAPÍTULO I

Do registro dos profissionais

Art. 55. Os profissionais habilitados na forma estabelecida nesta lei só poderão exercer a profissão após o registro no Conselho Regional, sob cuja jurisdição se achar o local de sua atividade.

Art. 56. Aos profissionais registrados de acordo com esta lei será fornecida carteira profissional, conforme modelo, adotado pelo Conselho Federal, contendo o número do registro, a natureza do título, especializações e todos os elementos necessários à sua identificação.

§ 1.º A expedição da carteira a que se refere o presente artigo fica sujeita à taxa que for arbitrada pelo Conselho Federal.

§ 2.º A carteira profissional, para os efeitos desta lei, substituirá o diploma, valerá como documento de identidade e terá fé pública.

§ 3.º Para emissão da carteira profissional os Conselhos Regionais deverão exigir do interessado a prova de habilitação profissional e de

identidade, bem como outros elementos julgados convenientes, de acordo com instruções baixadas pelo Conselho Federal.

Art. 57. Os diplomados por escolas ou faculdades de Engenharia, Arquitetura ou agronomia, oficiais ou reconhecidas, cujos diplomas não tenham sido registrados, mas estejam em processamento na repartição federal competente, poderão exercer as respectivas profissões mediante registro provisório no Conselho Regional.

Art. 58. Se o profissional, firma ou organização, registrado em qualquer Conselho Regional, exercer atividade em outra região, ficará obrigado a visar, nela, o seu registro.

CAPÍTULO II

Do registro de firmas e entidades

Art. 59. As firmas, sociedades, associações, companhias, cooperativas e empresas em geral, que se organizem para executar obras ou serviços relacionados na forma estabelecida nesta lei, só poderão iniciar suas atividades depois de promoverem o competente registro nos Conselhos Regionais, bem como o dos profissionais do seu quadro técnico.

§ 1.º O registro de firmas, sociedades, associações, companhias, cooperativas e empresas em geral só será concedido se sua denominação for realmente condizente com sua finalidade e qualificação de seus componentes.

§ 2.º As entidades estatais, paraestatais, autárquicas e de economia mista que tenham atividade na Engenharia, na Arquitetura ou na agronomia, ou se utilizem dos trabalhos de profissionais dessas categorias, são obrigadas, sem quaisquer ônus, a fornecer aos Conselhos Regionais todos os elementos necessários à verificação e fiscalização da presente lei.

§ 3.º O Conselho Federal estabelecerá, em resoluções, os requisitos que as firmas ou demais organizações previstas neste artigo deverão preencher para o seu registro.

Art. 60. Toda e qualquer firma ou organização que, embora não enquadrada no artigo anterior tenha alguma seção ligada ao exercício profissional da Engenharia, Arquitetura e agronomia, na forma estabelecida

nesta lei, é obrigada a requerer o seu registro e a anotação dos profissionais, legalmente habilitados, delas encarregados.

Art. 61. Quando os serviços forem executados em lugares distantes da sede da entidade, deverá esta manter, junto a cada um dos serviços, um profissional devidamente habilitado naquela jurisdição.

Art. 62. Os membros dos Conselhos Regionais só poderão ser eleitos pelas entidades de classe que estiverem previamente registradas no Conselho em cuja jurisdição tenham sede.

§ 1.º Para obterem registro, as entidades referidas neste artigo deverão estar legalizadas, ter objetivo definido permanente, contar no mínimo trinta associados Engenheiros, Arquitetos ou Engenheiros-Agrônomos e satisfazer as exigências que forem estabelecidas pelo Conselho Regional.

§ 2.º Quando a entidade reunir associados Engenheiros, Arquitetos e Engenheiros-Agrônomos, em conjunto, o limite mínimo referido no parágrafo anterior deverá ser de sessenta.

CAPÍTULO III

Das anuidades, emolumentos e taxas

Art. 63. Os profissionais e pessoas jurídicas registrados de conformidade com o que preceitua a presente lei são obrigados ao pagamento de uma anuidade ao Conselho Regional, a cuja jurisdição pertencerem.

§ 1.º A anuidade a que se refere este artigo será paga até 31 de março de cada ano.

§ 2.º O pagamento da anuidade fora desse prazo terá o acréscimo de 10% (dez por cento), a título de mora.

§ 3.º O pagamento da anuidade inicial será feito por ocasião do registro.

Art. 64. Será automaticamente cancelado o registro do profissional ou da pessoa jurídica que deixar de efetuar o pagamento da anuidade, a que estiver sujeito, durante 2 (dois) anos consecutivos sem prejuízo da obrigatoriedade do pagamento da dívida.

Parágrafo único. O profissional ou pessoa jurídica que tiver seu registro cancelado nos termos deste artigo, se desenvolver qualquer atividade regulada nesta lei, estará exercendo ilegalmente a profissão, podendo reabi-

litar-se mediante novo registro, satisfeitas, além das anuidades em débito, as multas que lhe tenham sido impostas e os demais emolumentos e taxas regulamentares.

Art. 65. Toda vez que o profissional diplomado apresentar a um Conselho Regional sua carteira para o competente “visto” e registro, deverá fazer, prova de ter pago a sua anuidade na região de origem ou naquela onde passar a residir.

Art. 66. O pagamento da anuidade devida por profissional ou pessoa jurídica somente será aceito após verificada a ausência, de quaisquer débitos concernentes a multas, emolumentos, taxas ou anuidades de exercícios anteriores.

Art. 67. Embora legalmente registrado, só será considerado no legítimo exercício da profissão e atividades de que trata a presente lei o profissional ou pessoa jurídica que esteja em dia com o pagamento da respectiva anuidade.

Art. 68. As autoridades administrativas e judiciárias, as repartições estatais, paraestatais, autárquicas ou de economia mista não receberão estudos, projetos, laudos, perícias, arbitramentos e quaisquer outros trabalhos, sem que os autores, profissionais ou pessoas jurídicas; façam prova de estar em dia com o pagamento da respectiva anuidade.

Art. 69. Só poderão ser admitidos nas concorrências públicas para obras ou serviços técnicos e para concursos de projetos, profissionais e pessoas jurídicas que apresentarem prova de quitação de débito ou visto do Conselho Regional da jurisdição onde a obra, o serviço técnico ou projeto deva ser executado.

Art. 70. O Conselho Federal baixará resoluções estabelecendo o Regimento de Custas e, periodicamente, quando julgar oportuno, promoverá sua revisão.

TÍTULO IV

Das penalidades

Art. 71. As penalidades aplicáveis por infração da presente lei são as seguintes, de acordo com a gravidade da falta:

- a) advertência reservada;

- b)* censura pública;
- c)* multa;
- d)* suspensão temporária do exercício profissional;
- e)* cancelamento definitivo do registro.

Parágrafo único. As penalidades para cada grupo profissional serão impostas pelas respectivas Câmaras Especializadas ou, na falta destas, pelos Conselhos Regionais.

Art. 72. As penas de advertência reservada e de censura pública são aplicáveis aos profissionais que deixarem de cumprir disposições do Código de Ética, tendo em vista a gravidade da falta e os casos de reincidência, a critério das respectivas Câmaras Especializadas.

Art. 73. As multas são estabelecidas em função do maior salário mínimo vigente no País e terão os seguintes valores, desprezadas as frações de mil cruzeiros:

a) multas de um a três décimos do salário mínimo, aos infratores dos artigos 17 e 58 e das disposições para as quais não haja indicação expressa de penalidade;

b) multas de três a seis décimos do salário mínimo às pessoas físicas, por infração da alínea “b” do artigo 6.º, dos artigos 13, 14 e 55 ou do parágrafo único do artigo 64;

c) multas de meio a um salário mínimo às pessoas jurídicas, por infração dos artigos 13, 14, 59, 60 e parágrafo único do artigo 64;

d) multa de meio a um salário mínimo às pessoas físicas por infração das alíneas “a”, “c” e “d” do artigo 6.º;

e) multas de meio a três salários mínimos às pessoas jurídicas, por infração do artigo 6.º.

Parágrafo único. As multas referidas neste artigo serão aplicadas em dobro nos casos de reincidência.

Art. 74. Nos casos de nova reincidência das infrações previstas no artigo anterior, alíneas “c”, “d” e “e”, será imposta, a critério das Câmaras Especializadas, suspensão temporária do exercício profissional, por prazos variáveis de 6 (seis) meses a 2 (dois) anos e, pelos Conselhos Regionais em pleno, de 2 (dois) a 5 (cinco) anos.

Art. 75. O cancelamento do registro será efetuado por má conduta pública e escândalos praticados pelo profissional ou sua condenação definitiva por crime considerado infamante.

Art. 76. As pessoas não habilitadas que exercerem as profissões reguladas nesta lei, independentemente da multa estabelecida, estão sujeitas às penalidades previstas na Lei de Contravenções Penais.

Art. 77. São competentes para lavrar autos de infração das disposições a que se refere a presente lei, os funcionários designados para esse fim pelos Conselhos Regionais de Engenharia, Arquitetura e Agronomia nas respectivas regiões.

Art. 78. Das penalidades impostas pelas Câmaras Especializadas, poderá o interessado, dentro do prazo de 60 (sessenta) dias, contados da data da notificação, interpor recurso que terá efeito suspensivo, para o Conselho Regional e, no mesmo prazo, deste para o Conselho Federal.

§ 1.º Não se efetuando o pagamento das multas, amigavelmente, estas serão cobradas por via executiva.

§ 2.º Os autos de infração, depois de julgados definitivamente contra o infrator, constituem títulos de dívida líquida e certa.

Art. 79. O profissional punido por falta de registro não poderá obter a carteira profissional, sem antes efetuar o pagamento das multas em que houver incorrido.

TÍTULO V

Das disposições gerais

Art. 80. Os Conselhos Federal e Regionais de Engenharia, Arquitetura e Agronomia, autarquias dotadas de personalidade jurídica de direito público, constituem serviço público federal, gozando os seus bens, rendas e serviços de imunidade tributária total (art. 31, inciso V, alínea *a* da Constituição Federal) e franquia postal e telegráfica.

Art. 81. Nenhum profissional poderá exercer funções eletivas em Conselhos por mais de dois períodos sucessivos.

Art. 82. (VETADO).

Art. 83. (Revogado pela Lei n.º 8.666, de 21.6.93)

Art. 84. O graduado por estabelecimento de ensino agrícola, ou industrial de grau médio, oficial ou reconhecido, cujo diploma ou certificado esteja registrado nas repartições competentes, só poderá exercer suas funções ou atividades após registro nos Conselhos Regionais.

Parágrafo único. As atribuições do graduado referido neste artigo serão regulamentadas pelo Conselho Federal, tendo em vista seus currículos e graus de escolaridade.

Art. 85. As entidades que contratarem profissionais nos termos da alínea “c” do artigo 2.º são obrigadas a manter, junto a eles, um assistente brasileiro do ramo profissional respectivo.

TÍTULO VI

Das disposições transitórias

Art. 86. São assegurados aos atuais profissionais de Engenharia, Arquitetura e agronomia e aos que se encontrem matriculados nas escolas respectivas, na data da publicação desta lei, os direitos até então usufruídos e que venham de qualquer forma a ser atingidos por suas disposições.

Parágrafo único. Fica estabelecido o prazo de 12 (doze) meses, a contar da publicação desta lei, para os interessados promoverem a devida anotação nos registros dos Conselhos Regionais.

Art. 87. Os membros atuais dos Conselhos Federal e Regionais completarão os mandatos para os quais foram eleitos.

Parágrafo único. Os atuais presidentes dos Conselhos Federal e Regionais completarão seus mandatos, ficando o presidente do primeiro desses Conselhos com o caráter de membro do mesmo.

Art. 88. O Conselho Federal baixará resoluções, dentro de 60 (sessenta) dias a partir da data da presente lei, destinadas a completar a composição dos Conselhos Federal e Regionais.

Art. 89. Na constituição do primeiro Conselho Federal, após a publicação desta lei, serão escolhidas, por meio de sorteio, as regiões e os grupos profissionais que as representarão.

Art. 90. Os Conselhos Federal e Regionais, completados na forma desta lei, terão o prazo de 180 (cento e oitenta) dias, após a posse, para

elaborar seus regimentos internos, vigorando, até a expiração deste prazo, os regulamentos e resoluções vigentes no que não colidam com os dispositivos da presente lei.

Art. 91. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 92. Revogam-se as disposições em contrário.

Brasília, 24 de dezembro de 1966; 145^º da Independência e 78^º da República.

H. CASTELLO BRANCO

L. G. do Nascimento e Silva

LEI N.º 5.194, DE 24 DE DEZEMBRO DE 1966

Partes mantidas pelo Congresso Nacional, após veto presidencial, do projeto que se transformou na Lei n.º 5.194, de 24 de dezembro de 1966, que regula o exercício das profissões de Engenheiro, Arquiteto e Engenheiro-Agrônomo e dá outras providências.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA, faço saber que o Congresso Nacional manteve e eu promulgo, nos termos da parte final do § 3.º do artigo 62, da Constituição Federal os seguintes dispositivos da Lei n.º 5.194, de 24 de dezembro de 1966:

“Art. 52

.....

§ 2.º Será considerado como serviço público efetivo, para efeito de aposentadoria e disponibilidade, o tempo de serviço como Presidente ou Conselheiro, vedada, porém, a contagem comutativa com tempo exercido em cargo público.

Art. 82. As remunerações iniciais dos Engenheiros, Arquitetos e Engenheiros-Agrônomos, qualquer que seja a fonte pagadora, não poderão ser inferiores a 6 (seis) vezes o salário mínimo da respectiva região.

Brasília, 20 de abril de 1967; 146.º da Independência e 79.º da República.

A. COSTA E SILVA

DECRETO-LEI N.º 241, DE 28 DE FEVEREIRO DE 1967

Inclui entre as profissões cujo exercício é regulado pela Lei n.º 5.194, de 24 de dezembro de 1966, a profissão de Engenheiro de Operação.

O Presidente da República, usando da atribuição que lhe confere o artigo 9.º, § 2.º, do Ato Institucional n.º 4, de 7.12.1966,

Decreta:

Art. 1.º Os Engenheiros de Operação, diplomados em cursos superiores legalmente instituídos, com duração mínima de três anos, ficam, para todos os efeitos, incluídos entre os profissionais que têm o exercício das suas atividades regulado pela Lei nº 5.194, de 24 de dezembro de 1966.

Art. 2.º Este Decreto-Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Brasília, 28 de fevereiro de 1967; 146.º da Independência e 79.º da República.

H. CASTELLO BRANCO

Raymundo Moniz de Aragão

LEI N.º 6.619, DE 16 DE DEZEMBRO DE 1978

Altera dispositivos da Lei n.º 5.194, de 24.12.1966, e dá outras providências.



Presidente da República,

Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

Art. 1.º Ficam acrescentadas aos arts. 27 e 34 da Lei n.º 5.194, de 24 de dezembro de 1966, as seguintes alíneas:

“Art. 27.

q) autorizar o presidente a adquirir, onerar ou, mediante licitação, alienar bens imóveis.

“Art. 34.

s) autorizar o presidente a adquirir, onerar ou, mediante licitação, alienar bens imóveis.”

Art. 2.º Os arts 28; 35; 36; e seu parágrafo único, 1.º, 2.º e 3.º do Art. 63; e o *caput* e as alíneas *a*, *b*, *c*, *d* e *e* do Art. 73 da Lei n.º 5.194, de 24.12.1966, passam a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 28. Constituem renda do Conselho Federal:

I – quinze por cento do produto da arrecadação prevista nos itens I a V do Art. 35;

II – doações, legados, juros e receitas patrimoniais;

III – subvenções;

IV – outros rendimentos eventuais.”

“Art. 35. Constituem renda dos Conselhos Regionais:

I – anuidades cobradas de profissionais e pessoas jurídicas;

II – taxas de expedição de carteiras profissionais e documentos diversos;

III – emolumentos sobre registros, vistos e outros procedimentos;

IV – quatro quintos da arrecadação da taxa instituída pela Lei n.º 6.496, de 7.12.1977;

V – multas aplicadas de conformidade com esta Lei e com a Lei n.º 6.496, de 7.12.1977;

VI – doações, legados, juros e receitas patrimoniais;

VII – subvenções;

VIII – outros rendimentos eventuais”.

“Art. 36. Os Conselhos Regionais recolherão ao Conselho Federal, até o dia trinta do mês subsequente ao da arrecadação, a quota de participação estabelecida no item I do art. 28.

Parágrafo único. Os Conselhos Regionais poderão destinar parte de sua renda líquida, proveniente da arrecadação das multas, a medidas que objetivem o aperfeiçoamento técnico e cultural do Engenheiro, do Arquiteto, e do Engenheiro-Agrônomo.”

“Art. 63.

§ 1.º A anuidade a que se refere este artigo será devida a partir de 1.º de janeiro de cada ano.

§ 2.º O pagamento da anuidade após 31 de março terá o acréscimo de vinte por cento, a título de mora, quando efetuado no mesmo exercício.

§ 3.º A anuidade paga após o exercício respectivo terá o seu valor atualizado para o vigente à época do pagamento, acrescido de vinte por cento, a título de mora”.

“Art. 73. As multas são estipuladas em função do maior valor de referência fixado pelo Poder Executivo e terão os seguintes valores, desprezadas as frações de um cruzeiro:

a) de um a três décimos do valor de referência, aos infratores dos arts. 17 e 58 e das disposições para as quais não haja indicação expressa de penalidade;

b) de três a seis décimos do valor de referência, às pessoas físicas, por infração da alínea *b* do art. 6.º, dos arts. 13, 14 e 55 ou do parágrafo único do art. 64;

c) de meio a um valor de referência, às pessoas jurídicas, por infração dos arts. 13, 14, 59 e 60 e parágrafo único do art. 64;

d) de meio a um valor de referência, às pessoas físicas, por infração das alíneas *a*, *c* e *d* do art. 6.º;

e) de meio a três valores de referência, às pessoas jurídicas, por infração do Art. 6.º...”

Art. 3.º Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação.

Art. 4.º Revogam-se o art. 2.º do Decreto-Lei n.º 711, de 29.7.1969, e demais disposições em contrário.

Brasília, 16 de dezembro de 1978; 157.º da Independência e 90.º da República.

ERNESTO GEISEL

Arnaldo Prieto

DECISÃO NORMATIVA N.º 75, DE 29 DE ABRIL DE 2005

Define os profissionais competentes para executar as atividades de projeto e execução de serviços e obras de conservação e restauração em edifícios, monumentos e sítios de valor cultural, e em sua vizinhança ou ambiência.

O CONSELHO FEDERAL DE ENGENHARIA, ARQUITETURA E AGRONOMIA – Confea, no uso das atribuições que lhe confere o inciso III do art. 10 do Regimento do Confea, aprovado pela Resolução n.º 373, de 16 de dezembro de 1992, e Considerando que as atividades de restauração e conservação tem por finalidade preservar o significado cultural de um bem, requerendo medidas de segurança, manutenção e adaptação que contemplem sua futura destinação;

Considerando que as atividades de conservação e restauração em edifícios, monumentos e sítios de valor cultural, e em sua vizinhança ou ambiência exigem formação específica que inclui conhecimentos de História da Arte e da Arquitetura, Teoria da Arquitetura, Técnicas e Materiais Tradicionais, Estética, Planejamento Urbano e Regional, Ciências Sociais e Técnicas Retrospectivas, disciplinas que integram o currículo mínimo dos Cursos de Arquitetura e Urbanismo, fixado pelo Conselho Federal de Educação por meio da Portaria n.º 1770 – MEC, de 21 de dezembro de 1994;

Considerando a necessidade de definir os profissionais competentes para o desempenho das atividades de conservação e restauração em edifícios, monumentos e sítios de valor cultural, e em sua vizinhança ou ambiência;

Considerando que o art. 25 da Resolução n.º 218, de 29 de junho de 1973, estabelece que “nenhum profissional poderá desempenhar atividades além daquelas que lhe competem, pelas características de seu currículo escolar, consideradas em cada caso, apenas, as disciplinas que contribuem para a graduação profissional, salvo outras que lhe sejam acrescentadas em curso de pós-graduação, na mesma modalidade”;

Considerando que os arts. 2.º e 21 da Resolução n.º 218, de 1973, definem as competências do Arquiteto e do Urbanista;

DECIDE:

Art. 1.º Definir os profissionais competentes para executar as atividades de projeto e execução de serviços e obras de conservação e restauração em edifícios, monumentos e sítios de valor cultural, e em sua vizinhança ou ambiência.

Art. 2.º Para efeito desta Resolução, adotam-se as seguintes definições:

I – bem cultural: conjunto de testemunhos materiais e imateriais que representam a evolução da cultura humana;

Confea – Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia LDR – Leis Decretos, Resoluções

II – monumento: 1. Carta de Veneza – Carta Internacional sobre Conservação e Restauração dos Monumentos e Lugares (1964) – conjunto de edificações ou edificações isoladas ou lugares de interesse histórico ou cultural, tombados ou não, mas reconhecidos pelo significado às gerações presentes e futuras, pelo poder público, em seus diversos níveis por meio de mecanismos legais de preservação dos mesmos; 2. Convenção de Paris – Convenção Relativa à Proteção do Patrimônio Mundial, Cultural e Natural (1972) – obras arquitetônicas, de escultura ou de pintura monumentais, elementos ou estruturas de natureza arqueológica, inscrições, cavernas e

grupos de elementos que tenham um valor universal excepcional do ponto de vista da História, da Arte ou da Ciência;

III – sítio de valor cultural: conjunto de edificações que, por sua Arquitetura, unidade e homogeneidade, possua, por si mesmo, valor histórico, artístico, documental ou arqueológico, incluindo os centros históricos de cidades, conjuntos urbanos fortificados e ainda perspectivas e tramas urbanas necessárias à valorização ou ambientação de monumentos de valor cultural;

IV – patrimônio cultural: 1. Convenção de Paris – Convenção Relativa à Proteção do Patrimônio Mundial, Cultural e Natural (1972) – os monumentos, conjuntos e lugares notáveis, que tenham valor universal excepcional do ponto de vista da História, da Arte e da Ciência. 2. Decreto n.º 1.494, de 17 de maio de 1995 – conjunto de bens materiais e imateriais de interesse para a memória de um povo e de suas correntes culturais formadoras, abrangendo o patrimônio arqueológico, arquitetônico, arquivístico, artístico, bibliográfico, científico, ecológico, etnográfico, histórico, museológico, paisagístico, paleontológico e urbanístico, entre outros;

V – patrimônio histórico e artístico nacional: Decreto-Lei nº 25, de 30 de novembro de 1937 – conjunto dos bens móveis e imóveis existentes no País e cuja conservação seja de interesse público, quer por sua vinculação a fatos memoráveis da História do Brasil, quer por seu excepcional valor arqueológico ou etnográfico, bibliográfico ou artístico;

VI – patrimônio natural: Convenção de Paris – Convenção Relativa à Proteção do Patrimônio Mundial, Cultural e Natural (1972) – os monumentos naturais, as formações geológicas e fisiográficas, os lugares notáveis naturais ou as áreas nitidamente delimitadas que constituam habitat de espécies animais e vegetais ameaçadas, que tenham valor universal excepcional do ponto de vista da ciência, da conservação ou da beleza natural;

VII – conservação: conjunto de técnicas necessárias para a manutenção do bem cultural em seu estado normal, oferecendo-

lhes condições ambientais próprias à sua existência, sob proteção sistemática;

VIII – preservação: conjunto de técnicas de restauração e de conservação que visam manter a integridade e perpetuidade de um bem cultural;

IX – reforma: 1. Dicionário Aurélio – ato ou efeito de reformar, mudança, modificação, reformação, forma nova; 2. ação pela qual se estabelece uma nova forma e condições de uso, sem compromisso com valores históricos, estéticos, formais, arquitetônicos, técnicos etc., ressalvados os aspectos técnicos e físicos de habitabilidade das obras que norteiam determinada ação;

Confea – Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia LDR – Leis Decretos, Resoluções;

X – restauração ou restauro: 1. Dicionário Aurélio – conjunto de intervenções técnicas e científicas, de caráter intensivo, que visam a garantir, no âmbito de uma metodologia crítico-estética, a perenidade de um patrimônio cultural; 2. Carta de Lisboa – Carta da Reabilitação Urbana Integrada (1995) – obra especializada que tem por fim a conservação e consolidação de uma construção, assim como a preservação total ou reposição de parte de sua concepção original, correspondente aos momentos mais significativos da sua história; 3. ação sobre obras consideradas de interesse de preservação, por motivos diversos, tais como arquitetônico, histórico, técnicos etc., e conseqüentemente a aceitação de um conjunto de critérios que objetivam a preservação das características da obra; 4. C. Brandi – restabelecimento da unidade potencial da obra, muitas vezes perdida pela ação do tempo e, principalmente, pela ação inescrupulosa do homem, com a preservação de todos os valores implícitos e explícitos da obra, sem que nenhum seja mais importante que outros.

Art. 3.º Para efeito da fiscalização do exercício profissional, compete aos Arquitetos e urbanistas as atividades de projeto e execução de serviços e obras de conservação e restauração em edifícios, monumentos e sítios de valor cultural, e em sua vizinhança ou ambiência.

Parágrafo único. Os serviços complementares às atividades relacionadas no *caput* deste artigo que exigirem conhecimento técnico de outras áreas do conhecimento para seu desenvolvimento deverão ser executados por equipe multidisciplinar sob a coordenação do Arquiteto e urbanista.

Art. 4.º Esta Decisão Normativa entra em vigor na data de sua publicação.

Brasília, 29 de abril de 2005.

Eng. *Wilson Lang*
Presidente

CAPÍTULO 19

Noções sobre Teoria Geral do Processo

As pessoas vivendo em sociedade possuem muitas necessidades a serem satisfeitas e, no entanto, existe um número limitado de recursos para supri-las. Essas necessidades devem ser satisfeitas, o que se dá pela apropriação dos bens da vida. Surge, dessa forma, o que se denomina interesse. O interesse do homem é ilimitado, enquanto os bens da vida são limitados. O interesse é, assim, definido pela equação necessidade mais satisfação dessa necessidade pela utilização de um bem da vida. O homem é sempre o sujeito do interesse, e o bem da vida, o objeto do interesse. O interesse pode ser individual e coletivo. Como o interesse é ilimitado e os bens da vida, limitados, surgem os conflitos de interesse. Quando duas ou mais pessoas têm interesse pelo mesmo bem da vida e apenas uma poderá obter satisfação, surge um conflito intersubjetivo. No bojo do conflito, emerge a *pretensão*: é quando uma pessoa exige que o interesse alheio subordine-se ao seu próprio. A pessoa, diante da pretensão de outrem, ou se conforma ou resiste. Se resiste, surge a lide ou litígio. Na definição clássica, *lide* ou *litígio* é um conflito de interesses qualificado por uma pretensão resistida. Quando isso ocorria, havia a autotutela ou autodefesa, que remanesce em alguns casos autorizados pelo nosso Código Civil, art. 1.210, *caput*, e § 1.º, que afirmam: *O possuidor tem direito a ser mantido na posse em caso*

de turbação, restituído no de esbulho, e segurado de violência iminente, se tiver justo receio de ser molestado. O possuidor turbado, ou esbulhado, poderá manter-se ou restituir-se por sua própria força, contanto que o faça logo; os atos de defesa, ou de desforço, não podem ir além do indispensável à manutenção, ou restituição da posse.

Ou então, recorria-se à autocomposição, que é uma forma pacífica de resolver-se os conflitos; a força é substituída pela razão. Essa autocomposição pode dar-se pela renúncia, pela solução contratual (renúncia recíproca parcial; cada um cede uma parte). O conflito de interesses pode ainda ser resolvido pela solução arbitral (Lei 9.307, de 23 de setembro de 1966), em que um árbitro é nomeado pelas partes, e que profere uma sentença arbitral, à qual as partes devem submeter-se. E, finalmente, o processo, que é o meio estatal de resolver conflitos de interesse. O processo surge quando a pessoa faz uso de seu direito de ação, que é um direito subjetivo (faculdade da pessoa defender sua pretensão) e abstrato. Para tanto, existem as leis processuais, ou seja, aquelas que regulam a aplicação da lei ao caso concreto a fim de decidir o conflito de interesses; elas regulam igualmente o exercício da função jurisdicional, a de dizer o direito. O processo é uma operação mediante a qual obtém-se a composição da lide ou do litígio.

Em nosso ordenamento jurídico, o processo é dividido em atos processuais, ou seja, adotou-se o sistema do isolamento dos atos processuais, posto que o processo é um conjunto de tais atos. A solução dada por esse sistema é que, surgindo uma lei nova, os atos processuais já realizados são respeitados, e a lei nova aplica-se aos processos pendentes e aos atos processuais a serem praticados. Para esse sistema, não há retroatividade da lei processual.

Quanto à ação, esta “traz à idéia os indivíduos, com os seus bens, os seus interesses, os seus direitos, e o Estado na sua função jurisdicional”, como afirma Moacyr Amaral Santos. A ação, na definição do eminente professor, “é um direito subjetivo público, distinto do direito subjetivo privado invocado, ao qual não pressupõe necessariamente, e, pois, neste sentido, abstrato; genérico, porque não varia, é sempre o mesmo; tem por sujeito passivo o Estado, do qual visa a prestação jurisdicional num caso concreto. É o direito de pedir ao Estado a prestação de sua atividade ju-

risdicional num caso concreto. Ou, simplesmente, o direito de invocar o exercício da função jurisdicional.”⁴²

Portanto, ação é o direito subjetivo autônomo e abstrato de exigir-se do Estado a prestação jurisdicional.

São condições da ação: legitimidade das partes (concerne à titularidade das partes, tanto no pólo ativo – autor – quanto no pólo passivo – réu –, segundo critérios dados pela lei que as autoriza a integrar a relação processual); interesse de agir (consiste em obter-se uma providência jurisdicional quanto ao interesse contido na pretensão), e possibilidade jurídica do pedido (a existência em abstrato no ordenamento jurídico de um tipo de providência como a que se pede ao intentar-se a ação).

A ação civil é classificada em ação de conhecimento (que pode ser declaratória positiva ou negativa, condenatória e constitutiva); ação de execução (por título judicial – sentença – ou por título extrajudicial); e ação cautelar (nominada ou inominada).

J. E. Carreira Alvim define cada uma:

“A ação de conhecimento provoca uma providência jurisdicional que reclama, para sua prolação, um processo regular de cognição, pelo qual o juiz tenha pleno conhecimento do conflito de interesses, a fim de que possa proferir uma decisão de mérito, extraíndo da lei a regra concreta aplicável à espécie.

“A ação declaratória visa à simples declaração de existência ou inexistência de uma relação jurídica, ou de autenticidade ou falsidade de um documento. O bem da vida pretendido é a mera certeza, com o que se esgota a função jurisdicional do Estado, ficando satisfeita a pretensão do autor.

“Quando a pretensão do autor é a declaração de existência de uma relação ou situação jurídica, diz-se ‘ação declaratória positiva’; quando essa pretensão é a declaração de inexistência, diz-se ‘ação declaratória negativa’ (art. 4.º, I, CPC).

“A ação condenatória visa à condenação do réu a uma pretensão (dar, fazer, não fazer), mediante aplicação da regra sancionadora. Embora contenha também o elemento declaratório, o que a caracteriza é a imposição de uma sanção ao réu.

42 SANTOS, Moacyr Amaral. *Primeiras linhas de Direito*, p. 146 e 159.

“A ação constitutiva é a que visa à criação, modificação, conservação ou extinção de uma relação jurídica ou situação jurídica.

“A ação de execução é aquela que provoca providências jurisdicionais de execução, tendo por pressuposto um título executivo judicial [sentença] ou extrajudicial.

“A ação cautelar é a que visa providências urgentes e provisórias, tendentes a assegurar os efeitos de uma sentença a ser proferida no processo principal, em vista do perigo de eventual demora.”

Há ainda quem acrescente mais dois tipos de ação: ação rescisória (aquela que tem por objetivo rescindir, no prazo de dois anos, uma decisão judicial) e ação mandamental (nessa ação, pede-se ao Estado-Juiz que ele exerça sua soberania, como é o caso no mandado de segurança).

Já a ação (dissídio) trabalhista é assim classificada: individual, cuja titularidade pertence a uma pessoa singular, e pode ser declaratória, constitutiva, condenatória, de execução e cautelar. Ação coletiva (exercida em razão de um direito das categorias profissionais representadas em juízo pelos sindicatos ou associações organizadas como pessoas jurídicas).

Os direitos transindividuais (difusos e coletivos) e individuais homogêneos são amparadas pela Lei n.º 7.347/1985 (Lei da Ação Civil Pública) e pela Lei n.º 8.078/1990 (Código de Defesa do Consumidor).

No âmbito do Direito Penal, a ação é classificada em pública incondicionada (cuja iniciativa cabe ao Ministério Público), pública condicionada promovida pelo Ministério Público, mas dependendo de representação da vítima ou de seu representante legal. A ação exclusivamente privada cabe a iniciativa ao ofendido ou a seu representante legal. A ação privada subsidiária da ação pública ocorre quando, na ação pública incondicionada ou na ação pública condicionada, o Ministério Público não oferecer denúncia no prazo previsto na lei.

Por derradeiro, a ação penal privada personalíssima que incumbe exclusivamente ao ofendido.

O processo é um ente único e dinâmico. Ele passa por várias fases lógicas. São elas, ainda baseando-nos em Carreira Alvim:

A *fase postulatória* é quando o autor e réu, e eventualmente intervenientes, expõem suas pretensões. Compreende a petição inicial, a contestação e a réplica.

A *fase probatória ou instrutória*, ocasião em que as partes fornecem ao juiz os fatos em que se apóiam a pretensão do autor e a defesa do demandado. É quando os fatos precisam ser provados.

Na *fase decisória* o juiz aplica a lei ao caso concreto, resolvendo a lide.

Os atos e procedimentos é que asseguram o impulso processual até a sentença.⁴³

43 ALVIM, J. E. Carreira. *Teoria Geral do Processo*, p. 144-148 e 249.

CAPÍTULO 20

Das Provas

O juiz, ao considerar a procedência do pedido, deve ater-se a dois aspectos: o direito e o fato. Ao juiz cabe aplicar o Direito ao caso concreto. Para tanto, cabe às partes trazer, para o conhecimento do juiz, uma situação de fato. É imperioso para as partes a demonstração dos fatos, já que incumbe ao juiz a aplicação do direito.

Segundo o conceito do professor Vicente Greco Filho, “A prova é todo elemento que pode levar o conhecimento de um fato a alguém.”⁴⁴ Na afirmação de Moacyr Amaral Santos, “prova é a própria convicção da verdade dos fatos alegados”.⁴⁵

A prova busca o convencimento do juiz, que é o seu destinatário. Ela não encerra uma certeza absoluta, mas relativa, bastando para formar o convencimento do magistrado.

Consoante os ensinamentos de Vicente Greco Filho, seguindo a doutrina, as provas podem ser classificadas da seguinte maneira: *quanto ao objeto*: provas diretas e provas indiretas. Escreve ele: “As primeiras são as destinadas a demonstrar o próprio fato principal da demanda, ou seja,

44 GREGO FILHO, Vicente. *Direito Processual Civil*, p. 181 *et passim*.

45 SANTOS, Moacyr Amaral, *op. cit.*, p. 99.

aquela cuja existência, se comprovada, determina a consequência jurídica pretendida”. Quanto às provas indiretas, “são as destinadas à demonstração de fatos secundários ou circunstanciais, dos quais se pode extrair a convicção da existência do fato principal. A prova indireta é a prova de indícios.” Greco Filho preleciona ainda que “Quando não é possível a prova direta do fato principal, a parte faz prova de fatos circunstanciais, que são os indícios, dos quais se infere a existência e modo de ser do fato principal. O indício é, portanto, toda circunstância de fato da qual se pode extrair a convicção da existência do fato principal”.

Outra classificação é quanto ao sujeito de que emana. Neste caso, “as provas podem ser pessoais ou reais, consistindo as primeiras em depoimentos de testemunhas e das partes e as últimas em objetos ou coisas”.

Uma terceira classificação é *quanto à preparação*. Neste caso, “as provas podem ser casuais ou simples e pré-constituídas, sendo estas as previamente criadas com a finalidade probatória em futura demanda hipotética”.

Nem todos os fatos são elementos da prova, mas apenas os pertinentes ao processo, ou seja, aqueles em cuja demonstração a parte tenha interesse. Os fatos devem igualmente serem relevantes, isto é, devem poder “influir, em diferentes graus, na decisão da causa”.

O fato notório, aquele de conhecimento geral, não precisa ser provado. Essa notoriedade deve também ser do conhecimento do tribunal que eventualmente venha a julgar o caso em segundo grau de jurisdição.

Os fatos incontroversos tampouco estão sujeitos a prova; apenas os controvertidos. Interpretando o art. 366 do Código de Processo Civil, o eminente professor Vicente Greco Filho assevera que “Será, todavia, exigida a prova de fato, ainda que incontroverso, se o instrumento público for essencial a sua prova e forma, porque nesses casos a aceitação ou a confissão não lhe suprem a falta, ou os relativos a direitos indisponíveis”.

Outra questão importante é a da presunção. A presunção não é um meio de prova, “mas sim uma forma de raciocínio do juiz, o qual, de um fato provado, conclui a existência de outro que é o relevante para produzir a consequência pretendida.” E continua o professor Vicente Greco Filho: “As presunções legais, segundo Moacyr Amaral Santos, podem ser absolutas, relativas e mistas. A presunção absoluta é aquela que não admite

prova em contrário. [...] As presunções relativas são as que admitem prova em contrário, e as presunções mistas são as que admitem determinada prova em contrário, prova essa também prevista na lei”.

Não necessitam serem provados “os fatos em cujo favor milita presunção legal de existência ou de veracidade. [...] ... se a lei dá como verdadeiro determinado fato, está a parte dispensada de prová-lo, em sendo a presunção absoluta. Em sendo a presunção relativa, a parte em favor de quem milita a presunção não precisa prová-lo, incumbindo à parte contrária o ônus de produzir, se for o caso, a prova contrária. A presunção relativa inverte o ônus da prova”.

O direito pode ser objeto de prova se se tratar de lei municipal, estadual, estrangeira ou consuetudinária. Ao juiz é exigido conhecer, em princípio, lei federal. A parte a quem interessa deve fazer prova do teor da lei e de sua vigência. Se o juiz exercer, porém, sua jurisdição em um determinado município, é suposto que conheça a lei municipal e do Estado em que se situa.

Os meios de prova previstos pelo Código Civil são os seguintes: *Art. 212. Salvo o negócio a que se impõe forma especial, o fato jurídico pode ser provado mediante: I – confissão; II – documento; III – testemunha; IV – presunção; V – perícia.* Tais meios são ampliados e detalhados pelo Código de Processo Civil nos dispositivos a seguir: depoimento pessoal (arts. 342 a 347), confissão (arts. 348 a 354), exibição de documento ou coisa (arts. 355 a 363), prova documental (arts. 364 a 399), prova testemunhal (arts. 400 a 419), prova pericial (arts. 420 a 439), inspeção judicial (arts. 440 a 443). Não se trata de rol taxativo, outros meios de prova são aceitos para provar a verdade dos fatos, à condição de serem moralmente aceitos e obtidos de maneira legal (a não ser que um bem jurídico maior possa ser violado sem essa prova, o que constitui uma exceção a este último preceito). Embora não incluídos no Código, a reconstituição de fatos e reconhecimento de pessoas são igualmente meios de prova, bem assim a prova emprestada, ou seja, “a retirada de outro processo, admitindo-se sua validade contra quem também participou do processo anterior e pôde contraditá-la.” Tal prova deverá, no entanto, ser reapreciada pelo juiz da causa.

Os meios de prova devem, com efeito, obedecer aos princípios da moralidade e da lealdade.

Uma palavra sobre o ônus da prova. Ao teor do art. 333 do Código de Processo Civil, incumbe ao autor provar “o fato constitutivo de seu direito e ao réu o fato impeditivo, modificativo ou extintivo do direito do autor”.

Sobre perícias judiciais, escreve Hely Lopes Meirelles, em sua obra *Direito de Construir*, que “As ações oriundas de construções ou resultantes de danos de vizinhança exigem, comumente, *perícias judiciais* para a verificação do estado da obra ou fixação de prejuízos decorrentes do ato lesivo em discussão na demanda. Além disso, a perícia judicial é de rigor nas desapropriações e noutros processos especiais em que a lei impõe a apuração técnica de fatos ou valores necessários ao julgamento do feito”.

Dada a importância da perícia, deter-nos-emos no que mais interessa para o nosso objetivo: a prova pericial. O magistrado não é suposto deter todos os conhecimentos técnicos fora de sua área, que é o Direito. Ele não é obrigado a saber matéria relativa a técnicas construtivas, Engenharia ou Arquitetura. Em que pese o juiz poder entrar em contato direto com a coisa e proceder o que o Código de Processo Civil denomina de *inspeção judicial*, o juiz recorre amiúde àquele que detém conhecimentos técnicos especializados na matéria em julgamento. Esse especialista transmite ao juiz, após seu trabalho pericial, seu laudo técnico. Os peritos funcionam como auxiliares do juiz.

Na inspeção realizada pelo juiz, ele poderá ser assistido por peritos, que o ajudarão naquelas observações que exijam conhecimentos especializados. O juiz ao decidir pela inspeção, as partes serão intimadas para, se quiserem, participar, trazendo observações e esclarecimentos que acharem de seu interesse.

O eminente professor Moacyr Amaral Santos define perícia da seguinte maneira: “*A perícia consiste no meio pelo qual, no processo, pessoas entendidas, e sob compromisso, verificam fatos interessantes à causa, transmitindo ao juiz o respectivo parecer.*”

Ainda em seu livro *Direito de Construir*, Hely Lopes Meirelles ensina que “*Perícia judicial* é toda verificação de fato ou fixação de valor, realizada em juízo e expressa em laudo, por pessoa compromissada no

processo.” Os procedimentos para a realização de perícia em engenharia encontram-se nas normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT, e na Norma Básica para Perícia de Engenharia do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP (NBR 13.752/1996 – “Perícias de Engenharia na Construção Civil”).

A perícia é gênero da qual o *exame pericial* propriamente dito, a *vistoria*, o *arbitramento* e a *avaliação* são espécies.

O professor Moacyr Amaral Santos define cada uma das espécies. Por exame pericial em sentido estrito – diz ele – “se entende a inspeção, por meio de perito, sobre pessoa, coisas, móveis e semoventes, para verificação de fatos ou circunstâncias que interessem à causa”.

A vistoria consiste na mesma inspeção, só que concernente à imóveis.

O arbitramento é quando se trata de apurar o valor pecuniário “do objeto do litígio, de direitos ou obrigações demandados. [...] Não tem outro fim senão a *estimação* [grifo nosso] do valor, em moeda, de coisas, direitos ou obrigações”.

Quanto à *avaliação*, diz respeito “à mesma estimação do valor, em moeda, de coisas, direitos ou obrigações, *quando feita em inventário, partilhas ou processos administrativos, e nas execuções ou ações executivas*, [grifo nosso] para a estimação da coisa a partilhar, ou penhorada, ou da qual se queira saber o valor”. A avaliação, nesse caso, determina o preço justo da coisa objeto da avaliação.

Por outro lado, as perícias podem ser judiciais ou extrajudiciais, segundo são feitas dentro ou fora do processo.

As perícias extrajudiciais são as feitas fora do processo. São amigáveis. Assim a define Moacyr Amaral Santos: “...a que os interessados fazem realizar, independentemente de processo judicial, de comum acordo, para esclarecerem-se quanto a dúvidas surgidas ou que possam surgir em relação a fatos que no momento lhes interessam ou de futuro possam interessar-lhes”. Um exemplo, é a que fazem locador e locatário para avaliarem as condições do imóvel.

A parte pode recorrer, extrajudicialmente, a técnicos para informá-la sobre fatos da causa, solicitando-lhe parecer escrito, a fim de respaldar suas alegações no processo. Afirma o professor Moacyr Amaral Santos

que “Nesses casos, o técnico funciona como assistente ou consultor da parte e o seu parecer equivale ao de uma perícia extrajudicial e assemelha-se ao parecer emitido por juriconsulto sobre questões jurídicas discutidas no processo”. Vicente Greco Filho não reconhece tais pareceres técnicos extrajudiciais como sendo perícia; constituem, para ele, tão-somente argumentos para orientar o pensamento do juiz.

Moacyr Amaral Santos ainda nos dá o conceito de perito: “Perito – do latim, peritus, formado do verbo perior, que quer dizer experimentar, saber por experiência – já o dissemos, é o sujeito ativo da perícia. Sua atividade se exerce no sentido de satisfazer às finalidades da perícia, verificando fatos relativos à matéria em que é versado ou prático. Essa verificação se dá para a simples percepção dos fatos – perito percipiente (estado de conservação de um cafezal, vestígios de posse num dado terreno) ou para observar e apreciar fatos, isto é, perceber os fatos e emitir juízo a respeito deles (perito judicante)”.

Ainda consoante o professor Meirelles, “O *perito* será sempre de nomeação do juiz, cabendo a cada uma das partes indicar o seu assistente técnico (CPC, art. 421). O perito deverá apresentar o laudo, no prazo fixado pelo juiz, respondendo a todos os quesitos deferidos e aditando as informações convenientes à elucidação da matéria periciada.” E continua o eminente professor: “Na elaboração do laudo, e especialmente nas respostas aos quesitos, o perito deverá ater-se unicamente às questões técnicas, abstendo-se de *indagações ou sustentações jurídicas*, que não são de seu ofício”.

O professor Moacyr Amaral Santos arrola os direitos e deveres dos peritos.

São direitos: “Dever de aceitar o encargo”; “dever de servir”; “dever de respeitar os prazos”; “dever de lealdade”.

São direitos dos peritos: “Direito de escusar-se do encargo” em virtude de força maior, da possibilidade de incorrer em desonra própria ou de seu cônjuge, parente em grau sucessível ou amigo íntimo; tratar-se de matéria para a qual considera-se inabilitado; que implique violação de segredo profissional; se for servidor civil ou militar e não houver a aquiescência do comando ou chefe da repartição a que estiver subordinado; se a perícia diz respeito à matéria em que estiver interessado; estar realizando

outra perícia na mesma ocasião, não podendo ocupar-se dessa. “Direito de pedir prorrogação de prazo e até mesmo o adiamento de audiência”, desde que motivado por força maior. “Direito de recorrer às fontes de informação”. “Direito à indenização das despesas”. “Direito a honorários”, que devem ser pagos logo concluída a perícia.⁴⁶

A perícia realiza-se em juízo por iniciativa das partes. Pode haver, no entanto, perícia de ofício, por iniciativa do juiz do feito, quando este estima que é necessária e indispensável para o esclarecimento de alguns fatos.

As partes podem acordarem quanto à produção de perícia e escolherem um só perito, um *perito louvado*. Se não, cada uma pode escolher o seu.

O Ministério Público Federal abriga em seus quadros peritos na área de Engenharia, que recebem a denominação funcional de analistas periciais. O Ministério Público Federal contrata, ainda, peritos louvados pertencentes às universidades, cujos pareceres instruem denúncias sobre irregularidades em obras públicas.

O perito e os assistentes técnicos não devem mais prestar compromisso por força da Lei n.º 8.455/1992, que introduziu alterações no Código de Processo Civil. Os assistentes técnicos são apenas assessores das partes, não oferecendo laudos, mas pareceres; tampouco podem ser objetos de impedimento ou suspeição, ao contrário do que pode ocorrer com o perito.

Os peritos não emitem opinião sobre o direito nem acerca da pretensão das partes, mas tão-somente juízo técnico acerca do objeto da perícia, a partir da verificação por ele realizada.

As perguntas que se fazem aos peritos denominam-se tecnicamente de *quesitos*. Podem ser feitas pelas partes e, eventualmente, pelo juiz. Essas perguntas delimitam o campo da perícia. Devem ficar adstritas aos fatos objeto da perícia. Os quesitos submetidos ao perito só devem versar sobre fatos e jamais sobre matéria de direito. Se obscuro algum quesito, ao perito caberá peticionar ao juiz para que a parte que o formulou o esclareça. Ainda segundo o professor Moacyr Amaral Santos, a ética exige que, havendo cada parte nomeado um perito, tais profissionais “entrem em

46 *Ibidem*, p. 101-105.

entendimento sobre o dia e a hora do início dos trabalhos e, sempre que possível, estes sejam feitos conjuntamente pelos peritos”.⁴⁷

Uma vez nomeado o perito, em cinco dias contados da intimação de sua nomeação, devem as partes indicar seus assistentes técnicos, bem como apresentar quesitos. No procedimento sumário, é na inicial que é feita a indicação do assistente juntamente com os quesitos.

Se os fatos a serem examinados envolverem vários campos do conhecimento, o juiz poderá nomear mais de um perito para cada área de especialização.

Quando uma primeira perícia for deficiente, por erro flagrante do perito, ou pela maneira como foi realizada, admite-se uma segunda perícia. A segunda perícia não substitui a primeira, devendo ambas constarem dos autos para que o juiz as aprecie livremente. A segunda perícia deve recair sobre os mesmos fatos da primeira e suprir eventuais omissões ou inexatidões. Greco Filho assinala que “Não se confunde a segunda perícia com duas perícias sobre objetos diferentes, o que é normal em causas de objeto complexo”.⁴⁸

Se o perito do autor e o do réu chegarem às mesmas conclusões, lhes é permitido elaborar um único laudo.

Art. 420. A prova pericial consiste em exame, vistoria ou avaliação.

Parágrafo único. O juiz indeferirá a perícia quando:

I – a prova do fato não depender do conhecimento especial de técnico;

II – for desnecessária em vista de outras provas produzidas;

III – a verificação for impraticável.

Art. 421. O juiz nomeará o perito, fixando de imediato o prazo para a entrega do laudo. (Redação dada pela Lei n.º 8.455, de 24.8.1992)

§ 1.º Incumbe às partes, dentro em 5 (cinco) dias, contados da intimação do despacho de nomeação do perito:

I – indicar o assistente técnico;

II – apresentar quesitos.

⁴⁷ *Ibidem*, p. 108-109.

⁴⁸ GREGO FILHO, Vicente, *op. cit.* p. 229.

§ 2.º Havendo pluralidade de autores ou de réus, far-se-á a escolha pelo voto da maioria de cada grupo; ocorrendo empate, decidirá a sorte.

§ 3.º Quando a natureza do fato o permitir, a perícia poderá consistir apenas na inquirição pelo juiz do perito e dos assistentes, por ocasião da audiência de instrução e julgamento a respeito das coisas que houverem informalmente examinado ou avaliado. (Redação dada pela Lei n.º 8.455, de 24.8.1992)

Art. 422. O perito cumprirá escrupulosamente o encargo que lhe foi cometido, independentemente de termo de compromisso. Os assistentes técnicos são de confiança da parte, não sujeitos a impedimento ou suspeição. (Redação dada pela Lei n.º 8.455, de 24.8.1992)

Art. 423. O perito pode escusar-se (art. 146), ou ser recusado por impedimento ou suspeição (art. 138, III); ao aceitar a escusa ou julgar procedente a impugnação, o juiz nomeará novo perito. (Redação dada pela Lei n.º 8.455, de 24.8.1992)

Art. 424. O perito pode ser substituído quando: (Redação dada pela Lei n.º 8.455, de 24.8.1992)

I – carecer de conhecimento técnico ou científico;

II – sem motivo legítimo, deixar de cumprir o encargo no prazo que lhe foi assinado. (Redação dada pela Lei n.º 8.455, de 24.8.1992)

Parágrafo único. No caso previsto no inciso II, o juiz comunicará a ocorrência à corporação profissional respectiva, podendo, ainda, impor multa ao perito, fixada tendo em vista o valor da causa e o possível prejuízo decorrente do atraso no processo. (Redação dada pela Lei n.º 8.455, de 24.8.1992)

Art. 425. Poderão as partes apresentar, durante a diligência, quesitos suplementares. Da juntada dos quesitos aos autos dará o escrivão ciência à parte contrária.

Art. 426. Compete ao juiz:

I – indeferir quesitos impertinentes;

II – formular os que entender necessários ao esclarecimento da causa.

Art. 427. O juiz poderá dispensar prova pericial quando as partes, na inicial e na contestação, apresentarem sobre as questões de fato pareceres técnicos ou documentos elucidativos que considerar suficientes. (Redação dada pela Lei n.º 8.455, de 24.8.1992)

Art. 428. Quando a prova tiver de realizar-se por carta, poderá proceder-se à nomeação de perito e indicação de assistentes técnicos no juízo, ao qual se requisitar a perícia.

Art. 429. Para o desempenho de sua função, podem o perito e os assistentes técnicos utilizar-se de todos os meios necessários, ouvindo testemunhas, obtendo informações, solicitando documentos que estejam em poder de parte ou em repartições públicas, bem como instruir o laudo com plantas, desenhos, fotografias e outras quaisquer peças.

Art. 431-A. As partes terão ciência da data e local designados pelo juiz ou indicados pelo perito para ter início a produção da prova. (Incluído pela Lei n.º 10.358, de 27.12.2001)

Art. 431-B. Tratando-se de perícia complexa, que abranja mais de uma área de conhecimento especializado, o juiz poderá nomear mais de um perito e a parte indicar mais de um assistente técnico. (Incluído pela Lei n.º 10.358, de 27.12.2001)

Art. 432. Se o perito, por motivo justificado, não puder apresentar o laudo dentro do prazo, o juiz conceder-lhe-á, por uma vez, prorrogação, segundo o seu prudente arbítrio.

Art. 433. O perito apresentará o laudo em cartório, no prazo fixado pelo juiz, pelo menos 20 (vinte) dias antes da audiência de instrução e julgamento. (Redação dada pela Lei n.º 8.455, de 24.8.1992)

Parágrafo único. Os assistentes técnicos oferecerão seus pareceres no prazo comum de 10 (dez) dias, após intimadas as partes da apresentação do laudo. (Redação dada pela Lei n.º 10.358, de 27.12.2001)

Art. 434. Quando o exame tiver por objeto a autenticidade ou a falsidade de documento, ou for de natureza médico-legal, o perito será escolhido, de preferência, entre os técnicos dos estabelecimentos oficiais especializados. O juiz autorizará a remessa dos autos, bem como do material sujeito a exame, ao diretor do estabelecimento. (Redação dada pela Lei n.º 8.952, de 13.12.1994)

Parágrafo único. Quando o exame tiver por objeto a autenticidade da letra e firma, o perito poderá requisitar, para efeito de comparação, documentos existentes em repartições públicas; na falta destes, poderá requerer ao juiz que a pessoa, a quem se atribuir a autoria do documento, lance em folha de papel, por cópia, ou sob ditado, dizeres diferentes, para fins de comparação.

Art. 435. A parte, que desejar esclarecimento do perito e do assistente técnico, requererá ao juiz que mande intimá-lo a comparecer à audiência, formulando desde logo as perguntas, sob forma de quesitos.

Parágrafo único. O perito e o assistente técnico só estarão obrigados a prestar os esclarecimentos a que se refere este artigo, quando intimados 5 (cinco) dias antes da audiência.

Art. 436. O juiz não está adstrito ao laudo pericial, podendo formar a sua convicção com outros elementos ou fatos provados nos autos.

Art. 437. O juiz poderá determinar, de ofício ou a requerimento da parte, a realização de nova perícia, quando a matéria não lhe parecer suficientemente esclarecida.

Art. 438. A segunda perícia tem por objeto os mesmos fatos sobre que recaiu a primeira e destina-se a corrigir eventual omissão ou inexatidão dos resultados a que esta conduziu.

Art. 439. A segunda perícia rege-se pelas disposições estabelecidas para a primeira.

Parágrafo único. A segunda perícia não substitui a primeira, cabendo ao juiz apreciar livremente o valor de uma e outra.

Findos os exames e análises do perito, passa-se então para a segunda etapa: a elaboração do laudo, que compreende a descrição fiel e circunstanciada das diligências efetuadas, de tudo o que foi constatado durante a operação pericial. Essa parte é chamada de relatório. O laudo termina com o parecer ou conclusão. O laudo possui, como se vê, duas partes: o relatório e a conclusão.

Ao teor dos arts. 421 e 433 e parágrafo, nomeado o perito pelo juiz, este fixará de imediato o prazo para entrega do laudo. Este laudo deverá ser apresentado em cartório no prazo fixado pelo juiz, pelo menos vinte dias antes da audiência de instrução e julgamento. Quanto aos assistentes técnicos, estes oferecerão seus pareceres no prazo comum de dez dias, após intimadas as partes da apresentação do laudo.

Consoante o eminente professor Moacyr Amaral Santos, o laudo deverá respeitar requisitos extrínsecos e intrínsecos. Os requisitos extrínsecos são: *forma escrita e subscrição*. Os intrínsecos são: *clareza*, ou seja, escrito em estilo simples, nem demasiadamente sintético nem prolixo, evitando-se

qualquer obscuridade; ser circunscrito ao objeto da perícia, isto é, ficar adstrito o perito, em seu parecer, à matéria que lhe foi submetida a exame, sem fugir ao que lhe foi perguntado, devendo responder a todos os quesitos; e ser fundamentado, o que significa que o perito deve fornecer as razões em que se baseia a conclusão. Cada resposta deve, portanto, ser fundamentada. Se não houver elementos para fundamentar a resposta, esta não deve ser dada, devendo o perito expor o motivo por que assim procedeu.

O laudo, se a matéria em exame o exigir, poderá conter plantas, mapas, desenhos, fotografias, cálculos etc., se necessários para o esclarecimento do trabalho pericial, e não apenas para encarecê-lo.

Segundo lecionam Joaquim da Rocha Medeiros Júnior e José Fiker, “A legislação não prescreve a forma pela qual o laudo deve ser apresentado. Constituindo a peça representativa das operações periciais, das ocorrências das diligências e da concatenação dos fatos que determinam as conclusões do vistor, deve obedecer à orientação individual deste, razão pela qual, sem sombra de dúvida, seria desaconselhável exigir-se-lhe respeito a fórmulas predeterminadas.”

E continuam esses autores: “Na maioria das vezes, para melhor concatenar os fatos e idéias ou em virtude de os quesitos não ensejarem essa coordenação lógica, os laudos podem ser estruturados em partes. No laudo, o perito, além de um resumo das alegações e posições dos litigantes, formulará um relatório a respeito dos fatos apurados e sua interpretação e, em função disso, apresentará englobadamente as conclusões fundamentadas a respeito da matéria discutida.”

E concluem: “Nas respostas aos quesitos, baseado nas mencionadas conclusões, deve responder, franca e objetivamente, a todas as perguntas formuladas pelas partes, pelo próprio juiz ou pelo Ministério Público quando interveniente. São os quesitos que determinam as diretrizes para a feitura do laudo, servindo suas respostas para demonstração da tese que cada uma das partes quer provar.”⁴⁹ Ainda, consoante os autores acima citados, os principais tipos de ação que envolvem perícia são as de desapropriação; avaliação de aluguéis em ações renovatórias, revisionais ou *simi-*

49 MEDEIROS JÚNIOR, Joaquim da Rocha, FIKER, José. *A Perícia Judicial: como redigir laudos e argumentar dialeticamente*, p. 41-42.

lares; em medidas cautelares (vistoria) e nunciação de obra nova; em ações possessórias, reivindicatórias, usucapião, divisórias e demarcatórias.⁵⁰

Referindo-se a normatização de perícias em Engenharia Civil, assevera Meirelles: “A NBR 14.653-1, de maio/2001, que dispõe sobre os procedimentos gerais para a avaliação de bens, relaciona os requisitos mínimos apresentado em duas modalidades: simplificado, contendo de forma sucinta as informações necessárias ao seu entendimento; e completo, contendo todas as informações necessárias e suficientes à sua compreensão. Admite ainda uma terceira hipótese, que é o laudo de avaliação de uso restrito, obedecendo às condições específicas pré-combinadas entre as partes contratantes, e que não tem validade para outros usos ou exibição a terceiros – fato que deve ser explicitado no laudo. A NBR 14.653-1 define laudo de avaliação como o relatório técnico elaborado por engenheiro de avaliação em conformidade com ela, esclarecendo em nota de rodapé que na Engenharia Legal este termo é reservado ao trabalho do perito”.

As perícias tanto podem ser produzidas dentro do processo quanto em procedimento autônomo de natureza cautelar, a fim de resguardar direitos perecíveis em virtude da demora da prestação jurisdicional relativamente ao mérito, servindo como prova antecipada da futura demanda.⁵¹

A perícia não vincula o juiz. O magistrado pode até mesmo desprezá-la. A perícia sujeita-se, como todo meio de prova em nosso ordenamento jurídico, à livre apreciação do juiz. Torna-se imprestável a perícia que contiver erros, vícios ou imperfeições. Daí o juiz e as partes (estas sempre por intermédio do órgão judiciário) poderem solicitar aos peritos esclarecimentos sobre o laudo, e o magistrado, se assim considerar necessário, ordenar novo exame pericial. É o que reza o art. 437 do Código de Processo Civil, acima referido.

Do ponto de vista técnico, a perícia em Engenharia (perícia em sentido estrito, avaliação e arbitramento) deve pautar-se por critérios fornecidos pela Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT. Trata-se

50 *Ibidem*, p. 21.

51 MEIRELLES, Hely Lopes, *op. cit.*, p. 379-386.

de uma entidade privada, sem fins lucrativos, e reconhecida como Fórum Nacional de Normalização pela Resolução n.º 7, de 24 de agosto de 1992, do Conselho Nacional de Metrologia, Normalização e Qualidade Indústria – CONMETRO. A ABNT, reconhecida de utilidade Pública pela Lei Federal n.º 4.150, de 21 de novembro de 1962, é, portanto, uma entidade credenciada pelo Poder Público.

A informação sobre a vigência ou cancelamento da norma técnica pode ser obtida no site www.abntnet.com.br.

O perito pode igualmente atuar em juízo arbitral. A arbitragem no Brasil é disciplinada pela Lei n.º 9.307, de 23 de setembro de 1996, que dispõe que as pessoas capazes de contratar poderão valer-se da arbitragem para dirimir litígios relativos a direitos patrimoniais disponíveis; a arbitragem poderá ser de direito ou de equidade, a critério das partes; poderão as partes escolher, livremente, as regras de direito que serão aplicadas na arbitragem, desde que não haja violação aos bons costumes e à ordem pública; poderão, também, as partes convencionar que a arbitragem se realize com base nos princípios gerais de direito, nos usos e costumes e nas regras internacionais de comércio; as partes interessadas podem submeter a solução de seus litígios ao juízo arbitral mediante convenção de arbitragem, assim entendida a cláusula compromissória e o compromisso arbitral; a cláusula compromissória é a convenção através da qual as partes em um contrato comprometem-se a submeter à arbitragem os litígios que possam vir a surgir, relativamente a tal contrato; o compromisso arbitral é a convenção através da qual as partes submetem um litígio à arbitragem de uma ou mais pessoas, podendo ser judicial ou extrajudicial.

O Ministério da Justiça lançou a *Cartilha da Boa Arbitragem*, explicando como funcionam as câmaras de arbitragem. Esta cartilha pode ser consultada no site www.mj.gov.br/reforma/pdf/publicacoes/cartilha_web.pdf. É aconselhável consultar-se, igualmente, os seguintes endereços eletrônicos: www.conima.org.br (Conselho Nacional das Instituições de Mediação e Arbitragem); www.caesp.org.br (Conselho Arbitral do Estado de São Paulo); www.cbmae.com.br (Câmara Brasileira de Mediação e Arbitragem).

Finalmente, outra informação que acreditamos importante: quando se tratar de pessoa juridicamente pobre, ela poderá solicitar perícia

gratuita, com fundamento no inciso VII do art. 6.º da Lei n.º 8.078, de 11 de setembro de 1990 (Código de Defesa do Consumidor), que afirma expressamente:

Art. 6.º São direitos básicos do consumidor:

.....

VII – o acesso aos órgãos judiciários e administrativos, com vistas à prevenção ou reparação de danos patrimoniais e morais, individuais, coletivos ou difusos, assegurada a proteção jurídica, administrativa e técnica [leia-se perícia] aos necessitados.

CAPÍTULO 21

Contratos e Licitação de Obras Públicas

Escrevemos em outra obra que “Os contratos administrativos no Brasil são disciplinados, em regra, por normas do direito público, previstas na Lei n.º 8.666, de 21 de junho de 1993, que regula o art. 37, XXI, da Constituição Federal. A referida lei sofreu alterações introduzidas pelas leis n.º 8.883, de 8 de junho de 1994, e 9.648, de 27 de maio de 1998. O art. 54 da Lei 8.666 assim dispõe: ‘Os contratos administrativos de que trata esta Lei regulam-se pelas suas cláusulas e pelos preceitos de direito público, aplicando-se-lhes, supletivamente, os princípios e teoria geral dos contratos e as disposições do direito privado.’”⁵² Hely Lopes Meirelles define contrato de obra pública como “todo ajuste administrativo que tem por objeto uma *construção*, uma *reforma* ou uma *ampliação* de imóvel destinado ao público ou ao serviço público. Qualquer desses casos configura *obra pública*, que, em sentido administrativo, é toda realização *material* a cargo da Administração ou de seus delegados.”

Hely Lopes Meirelles elenca as quatro modalidades de empreendimento em que pode ser classificada a obra pública, que são as seguintes: “*equipamento urbano* (ruas, praças, estádios, monumentos; calçamentos e canalizações; redes de energia elétrica e de comunicação; viadutos, túneis, ‘metrô’ e demais melhoramentos próprios das cidades); equipamento administrativo (instalações e aparelhamentos para o serviço administrativo em geral); *empreendimentos de utilidade pública* (ferrovias, rodovias,

52 BRAGA, Pedro. *Ética, Direito e Administração Pública*, p. 36.

pontes, portos, aeroportos, canais, obras de saneamento, represas, usinas hidrelétricas ou atômicas e demais construções de interesse coletivo); edifícios públicos (sedes de governo, repartições públicas, escolas, hospitais, presídios etc.).”

E acrescenta o eminente professor: “Observe-se que os projetos de obras de *equipamento urbano, de equipamento administrativo e de empreendimento de utilidade pública* não se subordinam às exigências do Código de Obras local e seus regulamentos, mas os edifícios públicos ficam sujeitos aos mesmos preceitos da edificação particular, devendo respeitar as normas estaduais sanitárias, as normas edilícias locais, bem como as restrições de zoneamento e loteamento urbanos. Essa sujeição à legislação estadual e municipal está expressamente determinada pela Lei Federal n.º 125, de 2.12.1935.”

Consoante Hely Lopes Meirelles, não há que confundir obra e serviço, aquela é limitada no tempo, e este tem caráter de continuidade.

Ensina o grande administrativista que *construção* “é a conjugação de materiais e de atividades empregados na execução de um projeto de Engenharia.” Quanto à *reforma*, “é obra de melhoramento nas construções, sem aumentar sua área ou capacidade.” Finalmente, ampliação “é obra de aumento da área ou capacidade da construção. Na ampliação mantém-se a orientação do projeto originário, mas se acresce a área ou a capacidade da construção.”

Quando se trata de obra, há que mencionar-se o regime de execução, que é assim definido por Hely Lopes Meirelles: “...é o modo pelo qual nos contratos de colaboração, isto é, naqueles em que o particular se propõe a realizar algo para o Poder Público, se estabelecem as relações negociais entre as partes, tendo em vista a realização de seu objeto pelo contratado e a respectiva contraprestação pecuniária pela Administração, como dispõe a lei” [Lei n.º 8.666, art. 6.º, VIII].

O contrato de obra pública comporta duas modalidades de regime de execução: empreitada e tarefa. Quando ambas são combinadas, constitui-se um contrato misto. Para as grandes obras de Engenharia, preferencialmente adota-se o contrato de gerenciamento.

Vamos aos conceitos elaborados por Hely Lopes Meirelles:

“Pelo contrato de empreitada, que é o mais usado, a Administração comete ao particular a execução da obra por sua conta e risco, median-

te remuneração previamente ajustada, tal como acontece na empreitada civil (CC, arts. 1.237 a 1.247, e Lei n.º 8.666/93, art. 6.º, *a, b e c*.)”

No que concerne ao modo de remuneração, a empreitada pode ser por preço global, por preço unitário ou integral.

“*Empreitada por preço global* é aquela em que se ajusta a execução por preço certo, embora reajustável, previamente estabelecido para a totalidade da obra. O pagamento, entretanto, pode efetuar-se parceladamente, nas datas prefixadas ou na conclusão da obra ou de cada etapa, consoante o ajustado pelas partes.”

“*Empreitada por preço unitário* é a que se contrata a execução por preço certo de unidades determinadas. É a mais adequada aos casos em que, nos termos do Código Civil (art. 1.241), a obra ‘constar de partes distintas’ ou for daquelas que ‘se determinam por medida’”.

“*Empreitada integral* ocorre quando se contrata o empreendimento em sua integralidade, compreendendo todas as etapas das obras, serviços e instalações necessárias, sob inteira responsabilidade do contratado até a sua entrega ao contratante em condições de entrada em operação, atendidos os requisitos técnicos e legais para sua utilização em condições de segurança estrutural e operacional e com as características adequadas às finalidades para que foi contratada (art. 6.º, VIII, *e*, o que é chamado, na linguagem empresarial, de *turn key*.” A expressão francesa correspondente é *clé en main*.

No que se refere à tarefa, tal regime “é aquele em que a execução de pequenas obras ou de parte de uma obra maior é ajustada por preço certo, global ou unitário, com pagamento efetuado periodicamente, após a verificação ou a medição pelos fiscal do órgão contratante. Comumente, o tarefeiro só concorre com a mão de obra e os instrumentos de trabalho, mas nada impede que forneça também os materiais.” Esse regime é utilizado quando o valor da obra ou de parte dela, se legítimo o parcelamento for inferior “ao limite máximo legal para a contratação de obras independentemente de licitação. É o que ocorre, normalmente, com as reformas e ampliações de pequeno vulto (art. 6.º, VIII, *d*).”

Quanto ao *contrato de gerenciamento*, como vimos, é geralmente o adotado para os grandes e complexos empreendimentos de Engenharia. Trata-se de um contrato de serviço, também conhecido

como *contract of management*. Na definição de Hely Lopes Meirelles, trata-se de um contrato “em que o contratante, no caso, o Governo, comete ao gerenciador a condução de um empreendimento, reservando para si a competência decisória final e responsabilizando-se pelos encargos financeiros da execução das obras e serviços projetados, com os respectivos equipamentos para sua implantação e operação.[...] O gerenciamento é, pois, atividade técnica de mediação entre o patrocinador da obra e seus executores, visto que o profissional ou a empresa gerenciadora não executa materialmente o empreendimento.” A ele incumbe de “preparar todos os documentos necessários, programar e coordenar todo o desenvolvimento da obra, supervisionar, assessorar, controlar e fiscalizar todos os trabalhos requeridos para a implantação do empreendimento, indicando os meios e os agentes aptos a realizá-los eficiente e economicamente nas condições e prazos fixados pela entidade ou órgão interessado. Para tanto, deverá equacionar os problemas técnicos, administrativos, jurídicos e financeiros que se apresentarem à execução do empreendimento, consubstanciando-os num programa integral e conduzindo todas as atividades necessárias à implantação dos projetos aprovados pelo patrocinador da construção. O gerenciador é, assim, o condutor do empreendimento na sua globalidade.”

Os princípios norteadores do processo licitatório são, consoante Hely Lopes Meirelles, os seguintes: *procedimento formal* (preceito que vincula a licitação às prescrições legais que a regem, e decorrem da lei, do regulamento, do caderno de obrigações, do edital ou convite, e que constituem, excetuadas as leis, normas complementares); *publicidade de seus atos*; *igualdade entre os licitantes*; *sigilo na apresentação das propostas*; *vinculação ao edital ou convite*; *julgamento objetivo*; *adjudicação compulsória ao vencedor*.

A contratação para a realização de obras e serviços é, em regra, obrigatória para os entes públicos ou de direito privado submetidos ao controle do Poder Público. Há no entanto casos em que a licitação *é dispensada, dispensável ou é inexigível*. Dispensada, é a que a própria lei assim o declara; dispensável, “aquela que a Administração pode dispensar, se assim lhe convier”; inexigível, “quando há impossibilidade jurídica de competição entre contratantes, quer pela natureza específica do negócio,

quer pelos objetivos sociais visados pela Administração”.⁵³ No caso de auditoria de obras públicas, a Lei 8.666/1993 estipula que os documentos a serem considerados são o edital de licitação (arts. 40, 54 e 62), termo aditivo (art. 65), projeto básico e/ou executivo (art. 6.º, inciso IX e X; art. 7.º, *caput*, e § 2.º, inciso I e art. 40, § 2.º), memorial descritivo e orçamento (art. 6.º, inciso IX, alíneas *c* e *f*), cronograma físico-financeiro (art. 6.º, inciso IX e art. 8.º), especificações técnicas (art. 6.º, inciso IX, alínea *c* e art. 40, § 2.º), diário da obra (arts. 67, 69 e 70), medições (arts. 67, 69, 70), termo circunstanciado de recebimento provisório (art. 73, inciso I, alínea *a*), termo circunstanciado de recebimento definitivo (art. 73, inciso I, alínea *b*).

A seguir alguns dispositivos da Lei n.º 8.666/1993:

Art. 1.º Esta Lei estabelece normas gerais sobre licitações e contratos administrativos pertinentes a obras, serviços, inclusive de publicidade, compras, alienações e locações no âmbito dos Poderes da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios.

.....
Art. 6.º Para os fins desta Lei, considera-se:

I – Obra – toda construção, reforma, fabricação, recuperação ou ampliação, realizada por execução direta ou indireta;

II – Serviço – toda atividade destinada a obter determinada utilidade de interesse para a Administração, tais como: demolição, conserto, instalação, montagem, operação, conservação, reparação, adaptação, manutenção, transporte, locação de bens, publicidade, seguro ou trabalhos técnico-profissionais;

III – Compra – toda aquisição remunerada de bens para fornecimento de uma só vez ou parceladamente;

IV – Alienação – toda transferência de domínio de bens a terceiros;

V – Obras, serviços e compras de grande vulto - aquelas cujo valor estimado seja superior a 25 (vinte e cinco) vezes o limite estabelecido na alínea “c” do inciso I do art. 23 desta Lei;

53 MEIRELLES, Heley Lopes, *op., cit.*, p. 240 *et passim*.

VI – Seguro-Garantia – o seguro que garante o fiel cumprimento das obrigações assumidas por empresas em licitações e contratos;

VII – Execução direta – a que é feita pelos órgãos e entidades da Administração, pelos próprios meios;

VIII – Execução indireta – a que o órgão ou entidade contrata com terceiros sob qualquer dos seguintes regimes: (Redação dada pela Lei n.º 8.883, de 1994)

a) empreitada por preço global - quando se contrata a execução da obra ou do serviço por preço certo e total;

b) empreitada por preço unitário - quando se contrata a execução da obra ou do serviço por preço certo de unidades determinadas;

c) (VETADO). (Redação dada pela Lei n.º 8.883, de 1994)

d) tarefa - quando se ajusta mão-de-obra para pequenos trabalhos por preço certo, com ou sem fornecimento de materiais;

e) empreitada integral - quando se contrata um empreendimento em sua integralidade, compreendendo todas as etapas das obras, serviços e instalações necessárias, sob inteira responsabilidade da contratada até a sua entrega ao contratante em condições de entrada em operação, atendidos os requisitos técnicos e legais para sua utilização em condições de segurança estrutural e operacional e com as características adequadas às finalidades para que foi contratada;

IX – Projeto Básico – conjunto de elementos necessários e suficientes, com nível de precisão adequado, para caracterizar a obra ou serviço, ou complexo de obras ou serviços objeto da licitação, elaborado com base nas indicações dos estudos técnicos preliminares, que assegurem a viabilidade técnica e o adequado tratamento do impacto ambiental do empreendimento, e que possibilite a avaliação do custo da obra e a definição dos métodos e do prazo de execução, devendo conter os seguintes elementos:

a) desenvolvimento da solução escolhida de forma a fornecer visão global da obra e identificar todos os seus elementos constitutivos com clareza;

b) soluções técnicas globais e localizadas, suficientemente detalhadas, de forma a minimizar a necessidade de reformulação ou de variantes durante as fases de elaboração do projeto executivo e de realização das obras e montagem;

c) identificação dos tipos de serviços a executar e de materiais e equipamentos a incorporar à obra, bem como suas especificações que assegurem os

melhores resultados para o empreendimento, sem frustrar o caráter competitivo para a sua execução;

d) informações que possibilitem o estudo e a dedução de métodos construtivos, instalações provisórias e condições organizacionais para a obra, sem frustrar o caráter competitivo para a sua execução;

e) subsídios para montagem do plano de licitação e gestão da obra, compreendendo a sua programação, a estratégia de suprimentos, as normas de fiscalização e outros dados necessários em cada caso;

f) orçamento detalhado do custo global da obra, fundamentado em quantitativos de serviços e fornecimentos propriamente avaliados;

X – Projeto Executivo – o conjunto dos elementos necessários e suficientes à execução completa da obra, de acordo com as normas pertinentes da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT;

XI – Administração Pública – a administração direta e indireta da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios, abrangendo inclusive as entidades com personalidade jurídica de direito privado sob controle do poder público e das fundações por ele instituídas ou mantidas;

XII – Administração – órgão, entidade ou unidade administrativa pela qual a Administração Pública opera e atua concretamente;

XIII – Imprensa Oficial – veículo oficial de divulgação da Administração Pública, sendo para a União o Diário Oficial da União, e, para os Estados, o Distrito Federal e os Municípios, o que for definido nas respectivas leis; (Redação dada pela Lei n.º 8.883, de 1994)

XIV – Contratante – é o órgão ou entidade signatária do instrumento contratual;

XV – Contratado – a pessoa física ou jurídica signatária de contrato com a administração pública;

XVI – Comissão – comissão, permanente ou especial, criada pela Administração com a função de receber, examinar e julgar todos os documentos e procedimentos relativos às licitações e ao cadastramento de licitantes.

Art. 7.º As licitações para a execução de obras e para a prestação de serviços obedecerão ao disposto neste artigo e, em particular, à seguinte seqüência:

I – projeto básico;

II – projeto executivo;

III – execução das obras e serviços.

§ 1.º A execução de cada etapa será obrigatoriamente precedida da conclusão e aprovação, pela autoridade competente, dos trabalhos relativos às etapas anteriores, à exceção do projeto executivo, o qual poderá ser desenvolvido concomitantemente com a execução das obras e serviços, desde que também autorizado pela Administração.

§ 2.º As obras e os serviços somente poderão ser licitados quando:

I – houver projeto básico aprovado pela autoridade competente e disponível para exame dos interessados em participar do processo licitatório;

II – existir orçamento detalhado em planilhas que expressem a composição de todos os seus custos unitários;

III – houver previsão de recursos orçamentários que assegurem o pagamento das obrigações decorrentes de obras ou serviços a serem executadas no exercício financeiro em curso, de acordo com o respectivo cronograma;

IV – o produto dela esperado estiver contemplado nas metas estabelecidas no Plano Plurianual de que trata o art. 165 da Constituição Federal, quando for o caso.

§ 3.º É vedado incluir no objeto da licitação a obtenção de recursos financeiros para sua execução, qualquer que seja a sua origem, exceto nos casos de empreendimentos executados e explorados sob o regime de concessão, nos termos da legislação específica.

§ 4.º É vedada, ainda, a inclusão, no objeto da licitação, de fornecimento de materiais e serviços sem previsão de quantidades ou cujos quantitativos não correspondam às previsões reais do projeto básico ou executivo.

§ 5.º É vedada a realização de licitação cujo objeto inclua bens e serviços sem similaridade ou de marcas, características e especificações exclusivas, salvo nos casos em que for tecnicamente justificável, ou ainda quando o fornecimento de tais materiais e serviços for feito sob o regime de administração contratada, previsto e discriminado no ato convocatório.

§ 6.º A infringência do disposto neste artigo implica a nulidade dos atos ou contratos realizados e a responsabilidade de quem lhes tenha dado causa.

§ 7.º Não será ainda computado como valor da obra ou serviço, para fins de julgamento das propostas de preços, a atualização monetária das

obrigações de pagamento, desde a data final de cada período de aferição até a do respectivo pagamento, que será calculada pelos mesmos critérios estabelecidos obrigatoriamente no ato convocatório.

§ 8.º Qualquer cidadão poderá requerer à Administração Pública os quantitativos das obras e preços unitários de determinada obra executada.

§ 9.º O disposto neste artigo aplica-se também, no que couber, aos casos de dispensa e de inexigibilidade de licitação.

Art. 8.º A execução das obras e dos serviços deve programar-se, sempre, em sua totalidade, previstos seus custos atual e final e considerados os prazos de sua execução.

Parágrafo único. É proibido o retardamento imotivado da execução de obra ou serviço, ou de suas parcelas, se existente previsão orçamentária para sua execução total, salvo insuficiência financeira ou comprovado motivo de ordem técnica, justificados em despacho circunstanciado da autoridade a que se refere o art. 26 desta Lei. (Redação dada pela Lei n.º 8.883, de 1994)

.....
Art. 9.º Não poderá participar, direta ou indiretamente, da licitação ou da execução de obra ou serviço e do fornecimento de bens a eles necessários:

I – o autor do projeto, básico ou executivo, pessoa física ou jurídica;

II – empresa, isoladamente ou em consórcio, responsável pela elaboração do projeto básico ou executivo ou da qual o autor do projeto seja dirigente, gerente, acionista ou detentor de mais de 5% (cinco por cento) do capital com direito a voto ou controlador, responsável técnico ou subcontratado;

III – servidor ou dirigente de órgão ou entidade contratante ou responsável pela licitação.

§ 1.º É permitida a participação do autor do projeto ou da empresa a que se refere o inciso II deste artigo, na licitação de obra ou serviço, ou na execução, como consultor ou técnico, nas funções de fiscalização, supervisão ou gerenciamento, exclusivamente a serviço da Administração interessada.

§ 2.º O disposto neste artigo não impede a licitação ou contratação de obra ou serviço que inclua a elaboração de projeto executivo como encargo do contratado ou pelo preço previamente fixado pela Administração.

§ 3.º Considera-se participação indireta, para fins do disposto neste artigo, a existência de qualquer vínculo de natureza técnica, comercial, econô-

mica, financeira ou trabalhista entre o autor do projeto, pessoa física ou jurídica, e o licitante ou responsável pelos serviços, fornecimentos e obras, incluindo-se os fornecimentos de bens e serviços a estes necessários.

§ 4.º O disposto no parágrafo anterior aplica-se aos membros da comissão de licitação.

Art. 10. As obras e serviços poderão ser executados nas seguintes formas: (Redação dada pela Lei n.º 8.883, de 1994)

I – execução direta;

II – execução indireta, nos seguintes regimes: (Redação dada pela Lei n.º 8.883, de 1994)

a) empreitada por preço global;

b) empreitada por preço unitário;

c) (VETADO). (Redação dada pela Lei n.º 8.883, de 1994)

d) tarefa;

e) empreitada integral.

Parágrafo único. (VETADO). (Redação dada pela Lei n.º 8.883, de 1994)

...

Art. 22. São modalidades de licitação:

I – concorrência;

II – tomada de preços;

III – convite;

IV – concurso;

V – leilão.

§ 1.º Concorrência é a modalidade de licitação entre quaisquer interessados que, na fase inicial de habilitação preliminar, comprovem possuir os requisitos mínimos de qualificação exigidos no edital para execução de seu objeto.

§ 2.º Tomada de preços é a modalidade de licitação entre interessados devidamente cadastrados ou que atenderem a todas as condições exigidas para cadastramento até o terceiro dia anterior à data do recebimento das propostas, observada a necessária qualificação.

§ 3.º Convite é a modalidade de licitação entre interessados do ramo pertinente ao seu objeto, cadastrados ou não, escolhidos e convidados em número mínimo de 3 (três) pela unidade administrativa, a qual afixará, em

local apropriado, cópia do instrumento convocatório e o estenderá aos demais cadastrados na correspondente especialidade que manifestarem seu interesse com antecedência de até 24 (vinte e quatro) horas da apresentação das propostas.

§ 4.º Concurso é a modalidade de licitação entre quaisquer interessados para escolha de trabalho técnico, científico ou artístico, mediante a instituição de prêmios ou remuneração aos vencedores, conforme critérios constantes de edital publicado na imprensa oficial com antecedência mínima de 45 (quarenta e cinco) dias.

§ 5.º Leilão é a modalidade de licitação entre quaisquer interessados para a venda de bens móveis inservíveis para a administração ou de produtos legalmente apreendidos ou penhorados, ou para a alienação de bens imóveis prevista no art. 19, a quem oferecer o maior lance, igual ou superior ao valor da avaliação. (Redação dada pela Lei n.º 8.883, de 1994)

§ 6.º Na hipótese do § 3º deste artigo, existindo na praça mais de 3 (três) possíveis interessados, a cada novo convite, realizado para objeto idêntico ou assemelhado, é obrigatório o convite a, no mínimo, mais um interessado, enquanto existirem cadastrados não convidados nas últimas licitações. (Redação dada pela Lei n.º 8.883, de 1994)

§ 7.º Quando, por limitações do mercado ou manifesto desinteresse dos convidados, for impossível a obtenção do número mínimo de licitantes exigidos no § 3.º deste artigo, essas circunstâncias deverão ser devidamente justificadas no processo, sob pena de repetição do convite.

§ 8.º É vedada a criação de outras modalidades de licitação ou a combinação das referidas neste artigo.

§ 9.º Na hipótese do parágrafo 2º deste artigo, a administração somente poderá exigir do licitante não cadastrado os documentos previstos nos arts. 27 a 31, que comprovem habilitação compatível com o objeto da licitação, nos termos do edital. (Incluído pela Lei n.º 8.883, de 1994)

Art. 23. As modalidades de licitação a que se referem os incisos I a III do artigo anterior serão determinadas em função dos seguintes limites, tendo em vista o valor estimado da contratação:

I – para obras e serviços de Engenharia: (Redação dada pela Lei n.º 9.648, de 1998)

a) convite – até R\$150.000,00 (cento e cinquenta mil reais); (Redação dada pela Lei n.º 9.648, de 1998)

b) tomada de preços – até R\$1.500.000,00 (um milhão e quinhentos mil reais); (Redação dada pela Lei n.º 9.648, de 1998)

c) concorrência – acima de R\$1.500.000,00 (um milhão e quinhentos mil reais); (Redação dada pela Lei n.º 9.648, de 1998)

II – para compras e serviços não referidos no inciso anterior: (Redação dada pela Lei n.º 9.648, de 1998)

a) convite – até R\$80.000,00 (oitenta mil reais); (Redação dada pela Lei n.º 9.648, de 1998)

b) tomada de preços – até R\$650.000,00 (seiscentos e cinquenta mil reais); (Redação dada pela Lei n.º 9.648, de 1998)

c) concorrência – acima de R\$650.000,00 (seiscentos e cinquenta mil reais). (Redação dada pela Lei n.º 9.648, de 1998)

§ 1.º As obras, serviços e compras efetuadas pela administração serão divididas em tantas parcelas quantas se comprovarem técnica e economicamente viáveis, procedendo-se à licitação com vistas ao melhor aproveitamento dos recursos disponíveis no mercado e à ampliação da competitividade, sem perda da economia de escala. (Redação dada pela Lei n.º 8.883, de 1994)

§ 2.º Na execução de obras e serviços e nas compras de bens, parceladas nos termos do parágrafo anterior, a cada etapa ou conjunto de etapas da obra, serviço ou compra, há de corresponder licitação distinta, preservada a modalidade pertinente para a execução do objeto em licitação. (Redação dada pela Lei n.º 8.883, de 1994)

§ 3.º A concorrência é a modalidade de licitação cabível, qualquer que seja o valor de seu objeto, tanto na compra ou alienação de bens imóveis, ressalvado o disposto no art. 19, como nas concessões de direito real de uso e nas licitações internacionais, admitindo-se neste último caso, observados os limites deste artigo, a tomada de preços, quando o órgão ou entidade dispuser de cadastro internacional de fornecedores ou o convite, quando não houver fornecedor do bem ou serviço no País. (Redação dada pela Lei n.º 8.883, de 1994)

§ 4.º Nos casos em que couber convite, a Administração poderá utilizar a tomada de preços e, em qualquer caso, a concorrência.

§ 5.º É vedada a utilização da modalidade “convite” ou “tomada de preços”, conforme o caso, para parcelas de uma mesma obra ou serviço, ou ainda para obras e serviços da mesma natureza e no mesmo local que possam ser realizadas conjunta e concomitantemente, sempre que o somatório de seus valores

caracterizar o caso de “tomada de preços” ou “concorrência”, respectivamente, nos termos deste artigo, exceto para as parcelas de natureza específica que possam ser executadas por pessoas ou empresas de especialidade diversa daquela do executor da obra ou serviço. (Redação dada pela Lei n.º 8.883, de 1994)

§ 6.º As organizações industriais da Administração Federal direta, em face de suas peculiaridades, obedecerão aos limites estabelecidos no inciso I deste artigo também para suas compras e serviços em geral, desde que para a aquisição de materiais aplicados exclusivamente na manutenção, reparo ou fabricação de meios operacionais bélicos pertencentes à União. (Incluído pela Lei n.º 8.883, de 1994)

§ 7.º Na compra de bens de natureza divisível e desde que não haja prejuízo para o conjunto ou complexo, é permitida a cotação de quantidade inferior à demandada na licitação, com vistas a ampliação da competitividade, podendo o edital fixar quantitativo mínimo para preservar a economia de escala. (Incluído pela Lei n.º 9.648, de 1998)

§ 8.º No caso de consórcios públicos, aplicar-se-á o dobro dos valores mencionados no caput deste artigo quando formado por até 3 (três) entes da Federação, e o triplo, quando formado por maior número. (Incluído pela Lei n.º 11.107, de 2005)

Art. 24. É dispensável a licitação:

I – para obras e serviços de Engenharia de valor até 10% (dez por cento) do limite previsto na alínea “a”, do inciso I do artigo anterior, desde que não se refiram a parcelas de uma mesma obra ou serviço ou ainda para obras e serviços da mesma natureza e no mesmo local que possam ser realizadas conjunta e concomitantemente; (Redação dada pela Lei n.º 9.648, de 1998)

II – para outros serviços e compras de valor até 10% (dez por cento) do limite previsto na alínea “a”, do inciso II do artigo anterior e para alienações, nos casos previstos nesta Lei, desde que não se refiram a parcelas de um mesmo serviço, compra ou alienação de maior vulto que possa ser realizada de uma só vez; (Redação dada pela Lei n.º 9.648, de 1998)

III – nos casos de guerra ou grave perturbação da ordem;

IV – nos casos de emergência ou de calamidade pública, quando caracterizada urgência de atendimento de situação que possa ocasionar prejuízo ou comprometer a segurança de pessoas, obras, serviços, equipamentos e outros bens, públicos ou particulares, e somente para os bens necessários ao

atendimento da situação emergencial ou calamitosa e para as parcelas de obras e serviços que possam ser concluídas no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias consecutivos e ininterruptos, contados da ocorrência da emergência ou calamidade, vedada a prorrogação dos respectivos contratos;

V – quando não acudirem interessados à licitação anterior e esta, justificadamente, não puder ser repetida sem prejuízo para a Administração, mantidas, neste caso, todas as condições preestabelecidas;

VI – quando a União tiver que intervir no domínio econômico para regular preços ou normalizar o abastecimento;

VII – quando as propostas apresentadas consignarem preços manifestamente superiores aos praticados no mercado nacional, ou forem incompatíveis com os fixados pelos órgãos oficiais competentes, casos em que, observado o parágrafo único do art. 48 desta Lei e, persistindo a situação, será admitida a adjudicação direta dos bens ou serviços, por valor não superior ao constante do registro de preços, ou dos serviços;

VIII – para a aquisição, por pessoa jurídica de direito público interno, de bens produzidos ou serviços prestados por órgão ou entidade que integre a Administração Pública e que tenha sido criado para esse fim específico em data anterior à vigência desta Lei, desde que o preço contratado seja compatível com o praticado no mercado; (Redação dada pela Lei n.º 8.883, de 1994)

IX – quando houver possibilidade de comprometimento da segurança nacional, nos casos estabelecidos em decreto do Presidente da República, ouvido o Conselho de Defesa Nacional;

X – para a compra ou locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípua da administração, cujas necessidades de instalação e localização condicionem a sua escolha, desde que o preço seja compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia; (Redação dada pela Lei n.º 8.883, de 1994)

XI – na contratação de remanescente de obra, serviço ou fornecimento, em consequência de rescisão contratual, desde que atendida a ordem de classificação da licitação anterior e aceitas as mesmas condições oferecidas pelo licitante vencedor, inclusive quanto ao preço, devidamente corrigido;

XII – nas compras de hortifrutigranjeiros, pão e outros gêneros perecíveis, no tempo necessário para a realização dos processos licitatórios correspondentes, realizadas diretamente com base no preço do dia; (Redação dada pela Lei n.º 8.883, de 1994)

XIII – *na contratação de instituição brasileira incumbida regimental ou estatutariamente da pesquisa, do ensino ou do desenvolvimento institucional, ou de instituição dedicada à recuperação social do preso, desde que a contratada detenha inquestionável reputação ético-profissional e não tenha fins lucrativos; (Redação dada pela Lei n.º 8.883, de 1994)*

XIV – *para a aquisição de bens ou serviços nos termos de acordo internacional específico aprovado pelo Congresso Nacional, quando as condições ofertadas forem manifestamente vantajosas para o Poder Público; (Redação dada pela Lei n.º 8.883, de 1994)*

XV – *para a aquisição ou restauração de obras de arte e objetos históricos, de autenticidade certificada, desde que compatíveis ou inerentes às finalidades do órgão ou entidade.*

XVI – *para a impressão dos diários oficiais, de formulários padronizados de uso da administração, e de edições técnicas oficiais, bem como para prestação de serviços de informática a pessoa jurídica de direito público interno, por órgãos ou entidades que integrem a Administração Pública, criados para esse fim específico; (Incluído pela Lei n.º 8.883, de 1994)*

XVII – *para a aquisição de componentes ou peças de origem nacional ou estrangeira, necessários à manutenção de equipamentos durante o período de garantia técnica, junto ao fornecedor original desses equipamentos, quando tal condição de exclusividade for indispensável para a vigência da garantia; (Incluído pela Lei n.º 8.883, de 1994)*

XVIII – *nas compras ou contratações de serviços para o abastecimento de navios, embarcações, unidades aéreas ou tropas e seus meios de deslocamento quando em estada eventual de curta duração em portos, aeroportos ou localidades diferentes de suas sedes, por motivo de movimentação operacional ou de adestramento, quando a exigüidade dos prazos legais puder comprometer a normalidade e os propósitos das operações e desde que seu valor não exceda ao limite previsto na alínea “a” do inciso II do art. 23 desta Lei: (Incluído pela Lei n.º 8.883, de 1994)*

XIX – *para as compras de material de uso pelas Forças Armadas, com exceção de materiais de uso pessoal e administrativo, quando houver necessidade de manter a padronização requerida pela estrutura de apoio logístico dos meios navais, aéreos e terrestres, mediante parecer de comissão instituída por decreto; (Incluído pela Lei n.º 8.883, de 1994)*

XX – na contratação de associação de portadores de deficiência física, sem fins lucrativos e de comprovada idoneidade, por órgãos ou entidades da Administração Pública, para a prestação de serviços ou fornecimento de mão-de-obra, desde que o preço contratado seja compatível com o praticado no mercado; (Incluído pela Lei n.º 8.883, de 1994)

XXI – Para a aquisição de bens destinados exclusivamente a pesquisa científica e tecnológica com recursos concedidos pela CAPES, FINEP, CNPq ou outras instituições de fomento a pesquisa credenciadas pelo CNPq para esse fim específico; (Incluído pela Lei n.º 9.648, de 1998)

XXII – na contratação de fornecimento ou suprimento de energia elétrica e gás natural com concessionário, permissionário ou autorizado, segundo as normas da legislação específica; (Incluído pela Lei n.º 9.648, de 1998)

XXIII – na contratação realizada por empresa pública ou sociedade de economia mista com suas subsidiárias e controladas, para a aquisição ou alienação de bens, prestação ou obtenção de serviços, desde que o preço contratado seja compatível com o praticado no mercado; (Incluído pela Lei n.º 9.648, de 1998)

XXIV – para a celebração de contratos de prestação de serviços com as organizações sociais, qualificadas no âmbito das respectivas esferas de governo, para atividades contempladas no contrato de gestão; (Incluído pela Lei n.º 9.648, de 1998)

XXV – na contratação realizada por Instituição Científica e Tecnológica – ICT ou por agência de fomento para a transferência de tecnologia e para o licenciamento de direito de uso ou de exploração de criação protegida; (Incluído pela Lei n.º 10.973, de 2004)

XXVI – na celebração de contrato de programa com ente da Federação ou com entidade de sua administração indireta, para a prestação de serviços públicos de forma associada nos termos do autorizado em contrato de consórcio público ou em convênio de cooperação; (Incluído pela Lei n.º 11.107, de 2005)

XXVII – para o fornecimento de bens e serviços, produzidos ou prestados no País, que envolvam, cumulativamente, alta complexidade tecnológica e defesa nacional, mediante parecer de comissão especialmente designada pela autoridade máxima do órgão. (Incluído pela Lei n.º 11.196, de 2005)

Parágrafo único. Os percentuais referidos nos incisos I e II do caput deste artigo serão 20% (vinte por cento) para compras, obras e serviços contratados por consórcios públicos, sociedade de economia mista, empresa pública e por autarquia ou fundação qualificadas, na forma da lei, como Agências Executivas. (Redação dada pela Lei n.º 11.107, de 2005)

.....
Art. 43. A licitação será processada e julgada com observância dos seguintes procedimentos:

I – abertura dos envelopes contendo a documentação relativa à habilitação dos concorrentes, e sua apreciação;

II – devolução dos envelopes fechados aos concorrentes inabilitados, contendo as respectivas propostas, desde que não tenha havido recurso ou após sua denegação;

III – abertura dos envelopes contendo as propostas dos concorrentes habilitados, desde que transcorrido o prazo sem interposição de recurso, ou tenha havido desistência expressa, ou após o julgamento dos recursos interpostos;

IV – verificação da conformidade de cada proposta com os requisitos do edital e, conforme o caso, com os preços correntes no mercado ou fixados por órgão oficial competente, ou ainda com os constantes do sistema de registro de preços, os quais deverão ser devidamente registrados na ata de julgamento, promovendo-se a desclassificação das propostas desconformes ou incompatíveis;

V – julgamento e classificação das propostas de acordo com os critérios de avaliação constantes do edital;

VI – deliberação da autoridade competente quanto à homologação e adjudicação do objeto da licitação.

§ 1.º A abertura dos envelopes contendo a documentação para habilitação e as propostas será realizada sempre em ato público previamente designado, do qual se lavrará ata circunstanciada, assinada pelos licitantes presentes e pela Comissão.

§ 2.º Todos os documentos e propostas serão rubricados pelos licitantes presentes e pela Comissão.

§ 3.º É facultada à Comissão ou autoridade superior, em qualquer fase da licitação, a promoção de diligência destinada a esclarecer ou a comple-

mentar a instrução do processo, vedada a inclusão posterior de documento ou informação que deveria constar originariamente da proposta.

§ 4.º O disposto neste artigo aplica-se à concorrência e, no que couber, ao concurso, ao leilão, à tomada de preços e ao convite. (Redação dada pela Lei n.º 8.883, de 1994)

§ 5.º Ultrapassada a fase de habilitação dos concorrentes (incisos I e II) e abertas as propostas (inciso III), não cabe desclassificá-los por motivo relacionado com a habilitação, salvo em razão de fatos supervenientes ou só conhecidos após o julgamento.

§ 6.º Após a fase de habilitação, não cabe desistência de proposta, salvo por motivo justo decorrente de fato superveniente e aceito pela Comissão.

...

Art. 46. Os tipos de licitação “melhor técnica” ou “técnica e preço” serão utilizados exclusivamente para serviços de natureza predominantemente intelectual, em especial na elaboração de projetos, cálculos, fiscalização, supervisão e gerenciamento e de Engenharia consultiva em geral e, em particular, para a elaboração de estudos técnicos preliminares e projetos básicos e executivos, ressalvado o disposto no § 4º do artigo anterior. (Redação dada pela Lei n.º 8.883, de 1994)

.....

Art. 47. Nas licitações para a execução de obras e serviços, quando for adotada a modalidade de execução de empreitada por preço global, a Administração deverá fornecer obrigatoriamente, junto com o edital, todos os elementos e informações necessários para que os licitantes possam elaborar suas propostas de preços com total e completo conhecimento do objeto da licitação.

.....

Art. 54. Os contratos administrativos de que trata esta Lei regulam-se pelas suas cláusulas e pelos preceitos de direito público, aplicando-se-lhes, supletivamente, os princípios da teoria geral dos contratos e as disposições de direito privado.

§ 1.º Os contratos devem estabelecer com clareza e precisão as condições para sua execução, expressas em cláusulas que definam os direitos, obrigações e responsabilidades das partes, em conformidade com os termos da licitação e da proposta a que se vinculam.

§ 2.º Os contratos decorrentes de dispensa ou de inexigibilidade de licitação devem atender aos termos do ato que os autorizou e da respectiva proposta.

.....
Art. 58. O regime jurídico dos contratos administrativos instituído por esta Lei confere à Administração, em relação a eles, a prerrogativa de:

I – modificá-los, unilateralmente, para melhor adequação às finalidades de interesse público, respeitados os direitos do contratado;

II – rescindi-los, unilateralmente, nos casos especificados no inciso I do art. 79 desta Lei;

III – fiscalizar-lhes a execução;

IV – aplicar sanções motivadas pela inexecução total ou parcial do ajuste;

V – nos casos de serviços essenciais, ocupar provisoriamente bens móveis, imóveis, pessoal e serviços vinculados ao objeto do contrato, na hipótese da necessidade de acautelar apuração administrativa de faltas contratuais pelo contratado, bem como na hipótese de rescisão do contrato administrativo.

§ 1.º As cláusulas econômico-financeiras e monetárias dos contratos administrativos não poderão ser alteradas sem prévia concordância do contratado.

§ 2.º Na hipótese do inciso I deste artigo, as cláusulas econômico-financeiras do contrato deverão ser revistas para que se mantenha o equilíbrio contratual.

Art. 59. A declaração de nulidade do contrato administrativo opera retroativamente impedindo os efeitos jurídicos que ele, ordinariamente, deveria produzir, além de desconstituir os já produzidos.

Parágrafo único. A nulidade não exonera a Administração do dever de indenizar o contratado pelo que este houver executado até a data em que ela for declarada e por outros prejuízos regularmente comprovados, contanto que não lhe seja imputável, promovendo-se a responsabilidade de quem lhe deu causa.

.....
Art. 66. O contrato deverá ser executado fielmente pelas partes, de acordo com as cláusulas avençadas e as normas desta Lei, respondendo cada uma pelas conseqüências de sua inexecução total ou parcial.

Art. 67. A execução do contrato deverá ser acompanhada e fiscalizada por um representante da Administração especialmente designado, per-

mitida a contratação de terceiros para assisti-lo e subsidiá-lo de informações pertinentes a essa atribuição.

§ 1.º O representante da Administração anotará em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução do contrato, determinando o que for necessário à regularização das faltas ou defeitos observados.

§ 2.º As decisões e providências que ultrapassarem a competência do representante deverão ser solicitadas a seus superiores em tempo hábil para a adoção das medidas convenientes.

.....

Art. 73. Executado o contrato, o seu objeto será recebido:

I – em se tratando de obras e serviços:

a) provisoriamente, pelo responsável por seu acompanhamento e fiscalização, mediante termo circunstanciado, assinado pelas partes em até 15 (quinze) dias da comunicação escrita do contratado;

b) definitivamente, por servidor ou comissão designada pela autoridade competente, mediante termo circunstanciado, assinado pelas partes, após o decurso do prazo de observação, ou vistoria que comprove a adequação do objeto aos termos contratuais, observado o disposto no art. 69 desta Lei;

II – em se tratando de compras ou de locação de equipamentos:

a) provisoriamente, para efeito de posterior verificação da conformidade do material com a especificação;

b) definitivamente, após a verificação da qualidade e quantidade do material e conseqüente aceitação.

§ 1.º Nos casos de aquisição de equipamentos de grande vulto, o recebimento far-se-á mediante termo circunstanciado e, nos demais, mediante recibo.

§ 2.º O recebimento provisório ou definitivo não exclui a responsabilidade civil pela solidez e segurança da obra ou do serviço, nem ético-profissional pela perfeita execução do contrato, dentro dos limites estabelecidos pela lei ou pelo contrato.

§ 3.º O prazo a que se refere a alínea “b” do inciso I deste artigo não poderá ser superior a 90 (noventa) dias, salvo em casos excepcionais, devidamente justificados e previstos no edital.

§ 4.º Na hipótese de o termo circunstanciado ou a verificação a que se refere este artigo não serem, respectivamente, lavrado ou procedida dentro

dos prazos fixados, reputar-se-ão como realizados, desde que comunicados à Administração nos 15 (quinze) dias anteriores à exaustão dos mesmos.

.....
Art. 76. A Administração rejeitará, no todo ou em parte, obra, serviço ou fornecimento executado em desacordo com o contrato.

Art. 77. A inexecução total ou parcial do contrato enseja a sua rescisão, com as conseqüências contratuais e as previstas em lei ou regulamento.

Art. 78. Constituem motivo para rescisão do contrato:

I – o não cumprimento de cláusulas contratuais, especificações, projetos ou prazos;

II – o cumprimento irregular de cláusulas contratuais, especificações, projetos e prazos;

III – a lentidão do seu cumprimento, levando a Administração a comprovar a impossibilidade da conclusão da obra, do serviço ou do fornecimento, nos prazos estipulados;

IV – o atraso injustificado no início da obra, serviço ou fornecimento;

V – a paralisação da obra, do serviço ou do fornecimento, sem justa causa e prévia comunicação à Administração;

VI – a subcontratação total ou parcial do seu objeto, a associação do contratado com outrem, a cessão ou transferência, total ou parcial, bem como a fusão, cisão ou incorporação, não admitidas no edital e no contrato;

VII – o desatendimento das determinações regulares da autoridade designada para acompanhar e fiscalizar a sua execução, assim como as de seus superiores;

VIII – o cometimento reiterado de faltas na sua execução, anotadas na forma do § 1.º do art. 67 desta Lei;

IX – a decretação de falência ou a instauração de insolvência civil;

X – a dissolução da sociedade ou o falecimento do contratado;

XI – a alteração social ou a modificação da finalidade ou da estrutura da empresa, que prejudique a execução do contrato;

XII – razões de interesse público, de alta relevância e amplo conhecimento, justificadas e determinadas pela máxima autoridade da esfera administrativa a que está subordinado o contratante e exaradas no processo administrativo a que se refere o contrato;

XIII – a supressão, por parte da Administração, de obras, serviços ou compras, acarretando modificação do valor inicial do contrato além do limite permitido no § 1.º do art. 65 desta Lei;

XIV – a suspensão de sua execução, por ordem escrita da administração, por prazo superior a 120 (cento e vinte) dias, salvo em caso de calamidade pública, grave perturbação da ordem interna ou guerra, ou ainda por repetidas suspensões que totalizem o mesmo prazo, independentemente do pagamento obrigatório de indenizações pelas sucessivas e contratualmente imprevistas desmobilizações e mobilizações e outras previstas, assegurado ao contratado, nesses casos, o direito de optar pela suspensão do cumprimento das obrigações assumidas até que seja normalizada a situação;

XV – o atraso superior a 90 (noventa) dias dos pagamentos devidos pela Administração decorrentes de obras, serviços ou fornecimento, ou parcelas destes, já recebidos ou executados, salvo em caso de calamidade pública, grave perturbação da ordem interna ou guerra, assegurado ao contratado o direito de optar pela suspensão do cumprimento de suas obrigações até que seja normalizada a situação;

XVI – a não liberação, por parte da administração, de área, local ou objeto para execução de obra, serviço ou fornecimento, nos prazos contratuais, bem como das fontes de materiais naturais especificadas no projeto;

XVII – a ocorrência de caso fortuito ou de força maior, regularmente comprovada, impeditiva da execução do contrato.

Parágrafo único. Os casos de rescisão contratual serão formalmente motivados nos autos do processo, assegurado o contraditório e a ampla defesa.

XVIII – descumprimento do disposto no inciso V do art. 27, sem prejuízo das sanções penais cabíveis. (Incluído pela Lei n.º 9.854, de 1999)

.....

Sugerimos que se consulte o portal do TCU e clicar em “Licitações, contratos e convênios”.

APÊNDICE

LEI Nº 4.591, DE 16 DE DEZEMBRO DE 1964

*Vide arts 1331 a 1358
da Lei n.º 10.406, de 10.1.2002*

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

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

TÍTULO I *Do Condomínio*

Art. 1.º As edificações ou conjuntos de edificações, de um ou mais pavimentos, construídos sob a forma de unidades isoladas entre si, destinadas a fins residenciais ou não-residenciais, poderão ser alienados, no todo ou em parte, objetivamente considerados, e constituirá, cada unidade, propriedade autônoma sujeita às limitações desta lei.

Art. 2.º Cada unidade com saída para a via pública, diretamente ou por processo de passagem comum, será sempre tratada como objeto

de propriedade exclusiva, qualquer que seja o número de suas peças e sua destinação, inclusive (VETADO) edifício-garagem, com ressalva das restrições que se lhe imponham.

§ 1.º O direito à guarda de veículos nas garagens ou locais a isso destinados nas edificações ou conjuntos de edificações será tratado como objeto de propriedade exclusiva, com ressalva das restrições que ao mesmo sejam impostas por instrumentos contratuais adequados, e será vinculada à unidade habitacional a que corresponder, no caso de não lhe ser atribuída fração ideal específica de terreno. (Parágrafo incluído pela Lei n.º 4.864, de 29.11.1965)

§ 2.º O direito de que trata o § 1.º deste artigo poderá ser transferido a outro condômino, independentemente da alienação da unidade a que corresponder, vedada sua transferência a pessoas estranhas ao condomínio. (Parágrafo incluído pela Lei n.º 4.864, de 29.11.1965)

§ 3.º Nos edifícios-garagem, às vagas serão atribuídas frações ideais de terreno específicas. (Parágrafo incluído pela Lei n.º 4.864, de 29.11.1965)

Art. 3.º O terreno em que se levantam a edificação ou o conjunto de edificações e suas instalações, bem como as fundações, paredes externas, o teto, as áreas internas de ventilação, e tudo o mais que sirva a qualquer dependência de uso comum dos proprietários ou titulares de direito à aquisição de unidades ou ocupantes, constituirão condomínio de todos, e serão insuscetíveis de divisão, ou de alienação destacada da respectiva unidade. Serão, também, insuscetíveis de utilização exclusiva por qualquer condômino, (VETADO).

Art. 4.º A alienação de cada unidade, a transferência de direitos pertinentes à sua aquisição e a constituição de direitos reais sobre ela independem do consentimento dos condôminos, (VETADO).

Parágrafo único – A alienação ou transferência de direitos de que trata este artigo dependerá de prova de quitação das obrigações do alienante para com o respectivo condomínio. (Redação dada pela Lei n.º 7.182, de 27.03.1984).

Art. 5.º O condomínio por meação de parede, soalhos, e tetos das unidades isoladas, regular-se-á pelo disposto no Código Civil, no que lhe for aplicável.

Art. 6.º Sem prejuízo do disposto nesta Lei, regular-se-á pelas disposições de direito comum o condomínio por quota ideal de mais de uma pessoa sobre a mesma unidade autónoma.

Art. 7.º O condomínio por unidades autónomas instituir-se-á por ato entre vivos ou por testamento, com inscrição obrigatória no Registro de Imóvel, dele constando; a individualização de cada unidade, sua identificação e discriminação, bem como a fração ideal sobre o terreno e partes comuns, atribuída a cada unidade, dispensando-se a descrição interna da unidade.

Art. 8.º Quando, em terreno onde não houver edificação, o proprietário, o promitente comprador, o cessionário deste ou o promitente cessionário sobre ele desejar erigir mais de uma edificação, observar-se-á também o seguinte:

- a) em relação às unidades autónomas que se constituírem em casas térreas ou assobradadas, será discriminada a parte do terreno ocupada pela edificação e também aquela eventualmente reservada como de utilização exclusiva dessas casas, como jardim e quintal, bem assim a fração ideal do todo do terreno e de partes comuns, que corresponderá às unidades;
- b) em relação às unidades autónomas que constituírem edifícios de dois ou mais pavimentos, será discriminada a parte do terreno ocupada pela edificação, aquela que eventualmente for reservada como de utilização exclusiva, correspondente às unidades do edifício, e ainda a fração ideal do todo do terreno e de partes comuns, que corresponderá a cada uma das unidades;
- c) serão discriminadas as partes do total do terreno que poderão ser utilizadas em comum pelos titulares de direito sobre os vários tipos de unidades autónomas;
- d) serão discriminadas as áreas que se constituírem em passagem comum para as vias públicas ou para as unidades entre si.

CAPÍTULO I

Da Convenção de Condomínio

Art. 9.º Os proprietários, promitentes compradores, cessionários ou promitentes cessionários dos direitos pertinentes à aquisição de unidades autônomas, em edificações a serem construídas, em construção ou já construídas, elaborarão, por escrito, a Convenção de condomínio, e deverão, também, por contrato ou por deliberação em assembléia, aprovar o Regimento Interno da edificação ou conjunto de edificações.

§ 1.º Far-se-á o registro da Convenção no Registro de Imóveis, bem como a averbação das suas eventuais alterações.

§ 2.º Considera-se aprovada, e obrigatória para os proprietários de unidades, promitentes compradores, cessionários e promitentes cessionários, atuais e futuros, como para qualquer ocupante, a Convenção que reúna as assinaturas de titulares de direitos que representem, no mínimo, 2/3 das frações ideais que compõem o condomínio.

§ 3.º Além de outras normas aprovadas pelos interessados, a Convenção deverá conter:

- a) a discriminação das partes de propriedade exclusiva, e as de condomínio, com especificações das diferentes áreas;
- b) o destino das diferentes partes;
- c) o modo de usar as coisas e serviços comuns;
- d) encargos, forma e proporção das contribuições dos condôminos para as despesas de custeio e para as extraordinárias;
- e) o modo de escolher o síndico e o Conselho Consultivo;
- f) as atribuições do síndico, além das legais;
- g) a definição da natureza gratuita ou remunerada de suas funções;
- h) o modo e o prazo de convocação das assembléias gerais dos condôminos;
- i) o quórum para os diversos tipos de votações;
- j) a forma de contribuição para constituição de fundo de reserva;
- l) a forma e o quorum para as alterações de convenção;
- m) a forma e o quorum para a aprovação do Regimento Interno quando não incluídos na própria Convenção.

§ 4.º No caso de conjunto de edificações, a que se refere o art. 8.º, a convenção de condomínio fixará os direitos e as relações de propriedade entre os condôminos das várias edificações, podendo estipular formas pelas quais se possam desmembrar e alienar porções do terreno, inclusive as edificadas. (Parágrafo incluído pela Lei n.º 4.864, de 29.11.1965)

Art. 10. É defeso a qualquer condômino:

I – alterar a forma externa da fachada;

II – decorar as partes e esquadrias externas com tonalidades ou cores diversas das empregadas no conjunto da edificação;

III – destinar a unidade a utilização diversa de finalidade do prédio, ou usá-la de forma nociva ou perigosa ao sossego, à salubridade e à segurança dos demais condôminos;

IV – embaraçar o uso das partes comuns.

§ 1.º O transgressor ficará sujeito ao pagamento de multa prevista na convenção ou no regulamento do condomínio, além de ser compelido a desfazer a obra ou abster-se da prática do ato, cabendo, ao síndico, com autorização judicial, mandar desmanchá-la, à custa do transgressor, se este não a desfizer no prazo que lhe for estipulado.

§ 2.º O proprietário ou titular de direito à aquisição de unidade poderá fazer obra que (VETADO) ou modifique sua fachada, se obtiver a aquiescência da unanimidade dos condôminos.

Art. 11. Para efeitos tributários, cada unidade autônoma será tratada como prédio isolado, contribuindo o respectivo condômino, diretamente, com as importâncias relativas aos impostos e taxas federais, estaduais e municipais, na forma dos respectivos lançamentos.

CAPÍTULO II

Das Despesas do Condomínio

Art. 12. Cada condômino concorrerá nas despesas do condomínio, recolhendo, nos prazos previstos na Convenção, a quota-parte que lhe couber em rateio.

§ 1.º Salvo disposição em contrário na Convenção, a fixação da quota no rateio corresponderá à fração ideal de terreno de cada unidade.

§ 2.º Cabe ao síndico arrecadar as contribuições competendo-lhe promover, por via executiva, a cobrança judicial das quotas atrasadas.

§ 3.º O condômino que não pagar a sua contribuição no prazo fixado na Convenção fica sujeito ao juro moratório de 1% ao mês, e multa de até 20% sobre o débito, que será atualizado, se o estipular a Convenção, com a aplicação dos índices de correção monetária levantados pelo Conselho Nacional de Economia, no caso da mora por período igual ou superior a seis meses.

§ 4.º As obras que interessarem à estrutura integral da edificação ou conjunto de edificações, ou ao serviço comum, serão feitas com o concurso pecuniário de todos os proprietários ou titulares de direito à aquisição de unidades, mediante orçamento prévio aprovado em assembléia geral, podendo incumbir-se de sua execução o síndico, ou outra pessoa, com aprovação da assembléia.

§ 5.º A renúncia de qualquer condômino aos seus direitos, em caso algum valerá como escusa para exonerá-lo de seus encargos.

CAPÍTULO III

Do Seguro, do Incêndio, da Demolição e da Reconstrução Obrigatória

Art. 13. Proceder-se-á ao seguro da edificação ou do conjunto de edificações, neste caso, discriminadamente, abrangendo todas as unidades autônomas e partes comuns, contra incêndio ou outro sinistro que cause destruição no todo ou em parte, computando-se o prêmio nas despesas ordinárias do condomínio.

Parágrafo único. O seguro de que trata este artigo será obrigatoriamente feito dentro de 120 dias, contados da data da concessão do “habite-se”, sob pena de ficar o condomínio sujeito à multa mensal equivalente a 1/12 do imposto predial, cobrável executivamente pela Municipalidade.

Art. 14. Na ocorrência de sinistro total, ou que destrua mais de dois terços de uma edificação, seus condôminos reunir-se-ão em assembléia especial, e deliberarão sobre a sua reconstrução ou venda do terreno

e materiais, por quorum mínimo de votos que representem metade, mais uma das frações ideais do respectivo terreno.

§ 1.º Rejeitada a proposta de reconstrução, a mesma assembléia, ou outra para este fim convocada, decidirá, pelo mesmo quorum, do destino a ser dado ao terreno, e aprovará a partilha do valor do seguro entre os condôminos, sem prejuízo do que receber cada um pelo seguro facultativo de sua unidade.

§ 2.º Aprovada, a reconstrução será feita, guardados, obrigatoriamente, o mesmo destino, a mesma forma externa e a mesma disposição interna.

§ 3.º Na hipótese do parágrafo anterior, a minoria não poderá ser obrigada a contribuir para a reedificação, caso em que a maioria poderá adquirir as partes dos dissidentes, mediante avaliação judicial, feita em vistoria.

Art. 15. Na hipótese de que trata o § 3.º do artigo antecedente, à maioria poderão ser adjudicadas, por sentença, as frações ideais da minoria.

§ 1.º Como condição para o exercício da ação prevista neste artigo, com a inicial, a maioria oferecerá e depositará, à disposição do Juízo, as importâncias arbitradas na vistoria para avaliação, prevalecendo as de eventual desempatador.

§ 2.º Feito o depósito de que trata o parágrafo anterior, o Juiz, liminarmente, poderá autorizar a adjudicação à maioria, e a minoria poderá levantar as importâncias depositadas; o Oficial de Registro de Imóveis, nestes casos, fará constar do registro que a adjudicação foi resultante de medida liminar.

§ 3.º Feito o depósito, será expedido o mandado de citação, com o prazo de dez dias para a contestação, (VETADO).

§ 4.º Se não contestado, o Juiz, imediatamente, julgará o pedido.

§ 5.º Se contestado o pedido, seguirá o processo o rito ordinário.

§ 6.º Se a sentença fixar valor superior ao da avaliação feita na vistoria, o condomínio em execução restituirá à minoria a respectiva diferença, acrescida de juros de mora à prazo de 1% ao mês, desde a data da concessão de eventual liminar, ou pagará o total devido, com os juros da mora a conter da citação.

§ 7.º Transitada em julgado a sentença, servirá ela de título definitivo para a maioria, que deverá registrá-la no Registro de Imóveis.

§ 8.º A maioria poderá pagar e cobrar da minoria, em execução de sentença, encargos fiscais necessários à adjudicação definitiva a cujo pagamento se recusar a minoria.

Art. 16. Em caso de sinistro que destrua menos de dois terços da edificação, o síndico promoverá o recebimento do seguro e a reconstrução ou os reparos nas partes danificadas.

Art. 17. Os condôminos que representem, pelo menos 2/3 (dois terços) do total de unidades isoladas e frações ideais correspondentes a 80% (oitenta por cento) do terreno e coisas comuns poderão decidir sobre a demolição e reconstrução do prédio, ou sua alienação, por motivos urbanísticos ou arquitetônicos, ou, ainda, no caso de condenação do edifício pela autoridade pública, em razão de sua insegurança ou insalubridade. (Redação dada pela Lei n.º 6.709, de 31.10.1979)

§ 1.º A minoria não fica obrigada a contribuir para as obras, mas assegure-se à maioria o direito de adquirir as partes dos dissidentes, mediante avaliação judicial, aplicando-se o processo previsto no art. 15.

§ 2.º Ocorrendo desgaste, pela ação do tempo, das unidades habitacionais de uma edificação, que deprecie seu valor unitário em relação ao valor global do terreno onde se acha construída, os condôminos, pelo quorum mínimo de votos que representem 2/3 (dois terços) das unidades isoladas e frações ideais correspondentes a 80% (oitenta por cento) do terreno e coisas comuns, poderão decidir por sua alienação total, procedendo-se em relação à minoria na forma estabelecida no art. 15, e seus parágrafos, desta Lei.

§ 3.º Decidida por maioria a alienação do prédio, o valor atribuído à quota dos condôminos vencidos será correspondente ao preço efetivo, e, no mínimo, à avaliação prevista no § 2.º ou, a critério desses, a imóvel localizado em área próxima ou adjacente com a mesma área útil de construção.

Art. 18. A aquisição parcial de uma edificação, ou de um conjunto de edificações, ainda que por força de desapropriação, importará

no ingresso do adquirente no condomínio, ficando sujeito às disposições desta lei, bem assim às da convenção do condomínio e do regulamento interno. (Redação dada pelo Decreto-Lei n.º 981, de 21.10.1969)

CAPÍTULO IV

Utilização da Edificação ou do Conjunto de Edificações

Art. 19. Cada condômino tem o direito de usar e fruir, com exclusividade, de sua unidade autônoma, segundo suas conveniências e interesses, condicionados, umas e outros às normas de boa vizinhança, e poderá usar as partes e coisas comuns de maneira a não causar dano ou incômodo aos demais condôminos ou moradores, nem obstáculo ou embaraço ao bom uso das mesmas partes por todos.

Parágrafo único. (VETADO)

Art. 20. Aplicam-se ao ocupante do imóvel, a qualquer título, todas as obrigações referentes ao uso, fruição e destino da unidade.

Art. 21. A violação de qualquer dos deveres estipulados na Convenção sujeitará o infrator à multa fixada na própria Convenção ou no Regimento Interno, sem prejuízo da responsabilidade civil ou criminal que, no caso, couber.

Parágrafo único. Compete ao síndico a iniciativa do processo e a cobrança da multa, por via executiva, em benefício do condomínio, e, em caso de omitir-se ele, a qualquer condômino.

CAPÍTULO V

Da Administração do Condomínio

Art. 22. Será eleito, na forma prevista pela Convenção, um síndico do condomínio, cujo mandato não poderá exceder de 2 anos, permitida a reeleição.

§ 1.º Compete ao síndico:

- a) representar ativa e passivamente, o condomínio, em juízo ou fora dele, e praticar os atos de defesa dos interesses comuns, nos limites das atribuições conferidas por esta Lei ou pela Convenção;
- b) exercer a administração interna da edificação ou do conjunto de edificações, no que respeita à sua vigência, moralidade e segurança, bem como aos serviços que interessam a todos os moradores;
- c) praticar os atos que lhe atribuírem as leis a Convenção e o Regimento Interno;
- d) impor as multas estabelecidas na Lei, na Convenção ou no Regimento Interno;
- e) cumprir e fazer cumprir a Convenção e o Regimento Interno, bem como executar e fazer executar as deliberações da assembléia;
- f) prestar contas à assembléia dos condôminos;
- g) manter guardada durante o prazo de cinco anos para eventuais necessidade de verificação contábil, toda a documentação relativa ao condomínio. (Alínea incluída pela Lei n.º 6.434, de 15.7.1977)

§ 2.º As funções administrativas podem ser delegadas a pessoas de confiança do síndico, e sob a sua inteira responsabilidade, mediante aprovação da assembléia geral dos condôminos.

§ 3.º A Convenção poderá estipular que dos atos do síndico caiba recurso para a assembléia, convocada pelo interessado.

§ 4.º Ao síndico, que poderá ser condômino ou pessoa física ou jurídica estranha ao condomínio, será fixada a remuneração pela mesma assembléia que o eleger, salvo se a Convenção dispuser diferentemente.

§ 5.º O síndico poderá ser destituído, pela forma e sob as condições previstas na Convenção, ou, no silêncio desta pelo voto de dois terços dos condôminos, presentes, em assembléia geral especialmente convocada.

§ 6.º A Convenção poderá prever a eleição de subsíndicos, definindo-lhes atribuições e fixando-lhes o mandato, que não poderá exceder de dois anos, permitida a reeleição.

Art. 23. Será eleito, na forma prevista na Convenção, um Conselho Consultivo, constituído de três condôminos, com mandatos que não poderão exceder de 2 anos, permitida a reeleição.

Parágrafo único. Funcionará o Conselho como órgão consultivo do síndico, para assessorá-lo na solução dos problemas que digam respeito ao condomínio, podendo a Convenção definir suas atribuições específicas.

CAPÍTULO VI

Da Assembléia Geral

Art. 24. Haverá, anualmente, uma assembléia geral ordinária dos condôminos, convocada pelo síndico na forma prevista na Convenção, à qual compete, além das demais matérias inscritas na ordem do dia, aprovar, por maioria dos presentes, as verbas para as despesas de condomínio, compreendendo as de conservação da edificação ou conjunto de edificações, manutenção de seus serviços e correlatas.

§ 1.º As decisões da assembléia, tomadas, em cada caso, pelo quorum que a Convenção fixar, obrigam todos os condôminos.

§ 2.º O síndico, nos oito dias subseqüentes à assembléia, comunicará aos condôminos o que tiver sido deliberado, inclusive no tocante à previsão orçamentária, o rateio das despesas, e promoverá a arrecadação, tudo na forma que a Convenção previr.

§ 3.º Nas assembléias gerais, os votos serão proporcionais às frações ideais do terreno e partes comuns, pertencentes a cada condômino, salvo disposição diversa da Convenção.

§ 4.º Nas decisões da Assembléia que não envolvam despesas extraordinárias do condomínio, o locatário poderá votar, caso o condômino-locador a ela não compareça. (Redação dada pela Lei n.º 9.267, de 25.3.1996)

Art. 25. Ressalvado o disposto no § 3.º do art. 22, poderá haver assembléias gerais extraordinárias, convocadas pelo síndico ou por condôminos que representem um quarto, no mínimo do condomínio, sempre que o exigirem os interesses gerais.

Parágrafo único. Salvo estipulação diversa da Convenção, esta só poderá ser modificada em assembléia geral extraordinária, pelo voto mínimo de condôminos que representem 2/3 do total das frações ideais.

Art. 26. (VETADO)

Art. 27. Se a assembléa não se reunir para exercer qualquer dos poderes que lhe competem, 15 dias após o pedido de convocação, o Juiz decidirá a respeito, mediante requerimento dos interessados.

TÍTULO II

Das Incorporações

CAPÍTULO I

Disposições Gerais

Art. 28. As incorporações imobiliárias, em todo o território nacional, rege-se-ão pela presente Lei.

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

Art. 29. Considera-se incorporador a pessoa física ou jurídica, comerciante ou não, que embora não efetuando a construção, compromisse ou efetive a venda de frações ideais de 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 aceite 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.

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

Art. 30-A (Vide Medida Provisória n.º 2.221, de 4.9.2001)

Art. 30-B (Vide Medida Provisória n.º 2.221, de 4.9.2001)

Art. 30-C (Vide Medida Provisória n.º 2.221, de 4.9.2001)

Art. 30-D (Vide Medida Provisória n.º 2.221, de 4.9.2001)

Art. 30-E (Vide Medida Provisória n.º 2.221, de 4.9.2001)

Art. 30-F (Vide Medida Provisória n.º 2.221, de 4.9.2001)

Art. 30-G (Vide Medida Provisória n.º 2.221, de 4.9.2001)

Art. 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 (Decreto nº 23.569, de 11.12.1933, e 3.995, de 31.12.1941, e Decreto-Lei nº 8.620, de 10.1.1946) ou corretor de imóveis (Lei n.º 4.116, de 27.8.1962).

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

§ 2.º Nenhuma incorporação poderá ser proposta à venda sem a indicação expressa do incorporador, devendo também seu nome permanecer indicado ostensivamente no local da construção.

§ 3.º Toda e qualquer incorporação, independentemente da forma por que seja constituída, terá um ou mais incorporadores solidariamente responsáveis, ainda que em fase subordinada a período de carência, referido no art. 34.

CAPÍTULO I-A.

Do Patrimônio de Afetação

(Incluído pela Lei n.º 10.931, de 2004)

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. (Incluído pela Lei n.º 10.931, de 2004)

§ 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. (Incluído pela Lei n.º 10.931, de 2004)

§ 2º O incorporador responde pelos prejuízos que causar ao patrimônio de afetação. (Incluído pela Lei n.º 10.931, de 2004)

§ 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. (Incluído pela Lei n.º 10.931, de 2004)

§ 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. (Incluído pela Lei n.º 10.931, de 2004)

§ 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. (Incluído pela Lei n.º 10.931, de 2004)

§ 6º Os recursos financeiros integrantes do patrimônio de afetação serão utilizados para pagamento ou reembolso das despesas inerentes à incorporação.(Incluído pela Lei n.º 10.931, de 2004)

§ 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.(Incluído pela Lei n.º 10.931, de 2004)

§ 8º Excluem-se do patrimônio de afetação:(Incluído pela Lei n.º 10.931, de 2004)

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 (Incluído pela Lei n.º 10.931, de 2004)

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).(Incluído pela Lei n.º 10.931, de 2004)

§ 9º No caso de conjuntos de edificações de que trata o art. 8º, poderão ser constituídos patrimônios de afetação separados, tantos quantos forem os: (Incluído pela Lei n.º 10.931, de 2004)

I – subconjuntos de casas para as quais esteja prevista a mesma data de conclusão (art. 8º, alínea “a”); e (Incluído pela Lei n.º 10.931, de 2004)

II – edifícios de dois ou mais pavimentos (art. 8º, alínea “b”).(Incluído pela Lei n.º 10.931, de 2004)

§ 10. A constituição de patrimônios de afetação separados de que trata o § 9º deverá estar declarada no memorial de incorporação.(Incluído pela Lei n.º 10.931, de 2004)

§ 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.(Incluído pela Lei n.º 10.931, de 2004)

§ 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. (Incluído pela Lei n.º 10.931, de 2004)

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. (Incluído pela Lei n.º 10.931, de 2004)

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. (Incluído pela Lei n.º 10.931, de 2004)

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. (Incluído pela Lei n.º 10.931, de 2004)

§ 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. (Incluído pela Lei n.º 10.931, de 2004)

§ 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 afeta-

do responderá pela falta de zelo, dedicação e sigilo destas informações. (Incluído pela Lei n.º 10.931, de 2004)

§ 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. (Incluído pela Lei n.º 10.931, de 2004)

Art. 31-D. Incumbe ao incorporador: (Incluído pela Lei n.º 10.931, de 2004)

I – promover todos os atos necessários à boa administração e à preservação do patrimônio de afetação, inclusive mediante adoção de medidas judiciais; (Incluído pela Lei n.º 10.931, de 2004)

II – manter apartados os bens e direitos objeto de cada incorporação; (Incluído pela Lei n.º 10.931, de 2004)

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; (Incluído pela Lei n.º 10.931, de 2004)

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; (Incluído pela Lei n.º 10.931, de 2004)

V – manter e movimentar os recursos financeiros do patrimônio de afetação em conta de depósito aberta especificamente para tal fim; (Incluído pela Lei n.º 10.931, de 2004)

VI – entregar à Comissão de Representantes balancetes coincidentes com o trimestre civil, relativos a cada patrimônio de afetação; (Incluído pela Lei n.º 10.931, de 2004)

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 (Incluído pela Lei n.º 10.931, de 2004)

VIII – manter escrituração contábil completa, ainda que esteja desobrigado pela legislação tributária. (Incluído pela Lei n.º 10.931, de 2004)

Art. 31-E. O patrimônio de afetação extinguir-se-á pela: (Incluído pela Lei n.º 10.931, de 2004)

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; (Incluído pela Lei n.º 10.931, de 2004)

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 (Incluído pela Lei n.º 10.931, de 2004)

III – liquidação deliberada pela assembléia geral nos termos do art. 31-F, § 1.º (Incluído pela Lei n.º 10.931, de 2004)

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. (Incluído pela Lei n.º 10.931, de 2004)

§ 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. (Incluído pela Lei n.º 10.931, de 2004)

§ 2.º O disposto no § 1.º aplica-se também à hipótese de paralisação das obras prevista no art. 43, inciso VI. (Incluído pela Lei n.º 10.931, de 2004)

§ 3.º Na hipótese de que tratam os §§ 1.º e 2.º, 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. (Incluído pela Lei n.º 10.931, de 2004)

§ 4.º O mandato a que se refere o § 3.º será válido mesmo depois de concluída a obra. (Incluído pela Lei n.º 10.931, de 2004)

§ 5.º 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. (Incluído pela Lei n.º 10.931, de 2004)

§ 6.º 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. (Incluído pela Lei n.º 10.931, de 2004)

§ 7.º Ainda na hipótese dos §§ 1.º e 2.º, 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. (Incluído pela Lei n.º 10.931, de 2004)

§ 8.º Na hipótese do § 7.º, será firmado o respectivo contrato de venda, promessa de venda ou outra modalidade de contrato compatível com os direitos objeto da transmissão. (Incluído pela Lei n.º 10.931, de 2004)

§ 9.º 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. (Incluído pela Lei n.º 10.931, de 2004)

§ 10. Os valores pertencentes aos adquirentes não localizados deverão ser depositados em Juízo pela Comissão de Representantes. (Incluído pela Lei n.º 10.931, de 2004)

§ 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. (Incluído pela Lei n.º 10.931, de 2004)

§ 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 assembleia geral por dois terços dos votos dos adquirentes, observado o seguinte: (Incluído pela Lei n.º 10.931, de 2004)

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; (Incluído pela Lei n.º 10.931, de 2004)

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 n.º 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; (Incluído pela Lei n.º 10.931, de 2004)

III – consideram-se receitas do empreendimento os valores das parcelas a receber, vincendas 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 (Incluído pela Lei n.º 10.931, de 2004)

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. (Incluído pela Lei n.º 10.931, de 2004)

§ 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. (Incluído pela Lei n.º 10.931, de 2004)

§ 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 assembléia 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. (Incluído pela Lei n.º 10.931, de 2004)

§ 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. (Incluído pela Lei n.º 10.931, de 2004)

§ 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, § 6.º) e o preço da fração ideal do terreno e das acessões (arts. 40 e 41). (Incluído pela Lei n.º 10.931, de 2004)

§ 17. No processo de venda de que trata o § 14, serão asseguradas, sucessivamente, em igualdade de condições com terceiros: (Incluído pela Lei n.º 10.931, de 2004)

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 (Incluído pela Lei n.º 10.931, de 2004)

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. (Incluído pela Lei n.º 10.931, de 2004)

§ 18. Realizada a venda prevista no § 14, incumbirá à Comissão de Representantes, sucessivamente, nos cinco dias que se seguirem ao recebimento do preço: (Incluído pela Lei n.º 10.931, de 2004)

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; (Incluído pela Lei n.º 10.931, de 2004)

II – reembolsar aos adquirentes as quantias que tenham adiantado, com recursos próprios, para pagamento das obrigações referidas no inciso I; (Incluído pela Lei n.º 10.931, de 2004)

III – reembolsar à instituição financiadora a quantia que esta tiver entregue para a construção, salvo se outra forma for convencionada entre as partes interessadas; (Incluído pela Lei n.º 10.931, de 2004)

IV – entregar ao condomínio o valor que este tiver desembolsado para construção das acessões de responsabilidade do incorporador (§ 6.º do art. 35 e § 5.º do art. 31-A), na proporção do valor obtido na venda; (Incluído pela Lei n.º 10.931, de 2004)

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 (Incluído pela Lei n.º 10.931, de 2004)

VI – entregar à massa falida o saldo que porventura remanescer. (Incluído pela Lei n.º 10.931, de 2004)

§ 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. (Incluído pela Lei n.º 10.931, de 2004)

§ 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. (Incluído pela Lei n.º 10.931, de 2004)

CAPÍTULO II

Das Obrigações e Direitos do Incorporador

Art. 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 irratável, de compra e venda ou de cessão de direitos ou de permuta do qual conste cláusula de imissão 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 protesto 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 do imóvel, 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, cada tipo de unidade 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 § 1.º do artigo 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. (Alínea incluída pela Lei n.º 4.864, de 29.11.1965)

§ 1.º A documentação referida neste artigo, após o exame do Oficial de Registro de Imóveis, será arquivada em cartório, fazendo-se o competente registro.

§ 2.º Os contratos de compra e venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de unidades autônomas são irrevogáveis 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. (Redação dada pela Lei n.º 10.931, de 2004)

§ 3.º O número do registro referido no § 1.º, 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”.

§ 4.º O Registro de Imóveis dará certidão ou fornecerá, a quem o solicitar, cópia fotostática, heliográfica, termofax, microfilmagem ou outra equivalente, dos documentos especificados neste artigo, ou autenticará cópia apresentada pela parte interessada.

§ 5.º 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.

§ 6.º 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.

§ 7.º O Oficial de 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.

§ 8.º O Oficial do Registro de Imóveis, que não observar os prazos previstos no § 6.º 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. (Parágrafo incluído pela Lei n.º 4.864, de 29.11.1965)

§ 9.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. (Parágrafo incluído pela Lei n.º 4.864, de 29.11.1965)

§ 10. As plantas do projeto aprovado (alínea d deste artigo) poderão ser apresentadas em cópia autenticada pelo profissional responsável pela obra, acompanhada de cópia da licença de construção. (Parágrafo incluído pela Lei n.º 4.864, de 29.11.1965)

§ 11. Até 30 de junho de 1966 se, dentro de 15 (quinze) dias de 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 § 6.º, considerar-se-á de pleno direito completado o registro provisório. (Parágrafo incluído pela Lei n.º 4.864, de 29.11.1965)

§ 12. 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 referente à 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. (Parágrafo incluído pela Lei n.º 4.864, de 29.11.1965)

Art. 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, revalidando o registro por igual prazo. (Vide Lei n.º 4.864/65 que eleva para 180 (cento e oitenta) dias o prazo de validade de registro da incorporação)

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

§ 1.º 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.

§ 2.º Em caso algum poderá o prazo de carência ultrapassar o termo final do prazo da validade do registro ou, se for o caso, de sua revalidação.

§ 3.º Os documentos preliminares de ajuste, se houver, mencionarão, obrigatoriamente, o prazo de carência, inclusive para efeitos do art. 45.

§ 4.º A desistência da incorporação será denunciada, por escrito, ao Registro de Imóveis (VETADO) e comunicada, por escrito, a cada um dos adquirentes ou candidatos à aquisição, sob pena de responsabilidade civil e criminal do incorporador.

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

§ 6.º O prazo de carência é improrrogável.

Art. 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. (Vide Lei n.º 4.864/65 que altera o prazo máximo concedido ao incorporador para 60 (sessenta) dias)

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

§ 2.º 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.

§ 3.º Se, dentro do prazo de carência, o incorporador não denunciar a incorporação, embora não se tenham reunido as condições a que se refere o § 1.º, o outorgante do mandato de que trata o § 1.º, do art. 31, poderá fazê-lo nos cinco dias subseqüentes 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.

§ 4.º Descumprida pelo incorporador e pelo mandante de que trata o § 1.º 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 conseqüente direito à obtenção compulsória do contrato correspondente.

§ 5.º 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.

§ 6.º Ressalvado o disposto no artigo 43, do contrato de construção deverá constar expressamente a menção dos responsáveis pelo pagamento da construção 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.

Art. 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.

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

Art. 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.

Art. 39. Nas incorporações 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:

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

II – a quota-parte da área das unidades a serem entregues em pagamento do terreno que corresponderá a cada uma das unidades, a qual deverá 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 encargo.

Art. 40. No caso de rescisão de contrato de alienação do terreno ou de fração ideal, ficarão rescindidas as cessões ou promessas de cessão de direitos correspondentes à aquisição do terreno.

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

§ 2.º 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.

§ 3.º 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 prévia indenização aos titulares, de que trata o § 2.º.

§ 4.º 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.

Art. 41. Quando as unidades imobiliárias forem contratadas pelo incorporador por preço global compreendendo quota de terreno e construção, inclusive com parte de pagamento após a entrega da unidade, discriminar-se-ão, no contrato, o preço da quota de terreno e o da construção.

§ 1.º 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.

§ 2.º 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.

Art. 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 a construção.

Art. 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:

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

II – 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 a este couber a culpa;

III – em caso de falência do incorporador, pessoa física ou jurídica, e não ser 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;

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

V – 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;

VI – se o incorporador, sem justa causa devidamente comprovada, paralisar as obras por mais de 30 dias, ou retardar-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);

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. (Incluído pela Lei n.º 10.931, de 2004)

Art. 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.

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

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

Art. 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.

Art. 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)

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

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

§ 2.º 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. 4.º da Lei n.º 4.357 de 16.7.64.

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

CAPÍTULO III

Da Construção de Edificação em Condomínio

SEÇÃO I

Da Construção em Geral

Art. 48. A construção de imóveis, objeto de incorporação nos moldes previstos nesta Lei poderá ser contratada sob o regime de 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.

§ 1.º O Projeto e o memorial descritivo das edificações farão parte integrante e complementar do contrato;

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

Art. 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 válidas e obrigatórias para todos eles salvo no que afetar ao direito de propriedade previsto na legislação.

§ 1.º 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.

§ 2.º 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 feitas no mesmo aviso.

§ 3.º 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.

§ 4.º Na assembléia, os votos dos contratantes serão proporcionais às respectivas frações ideais de terreno.

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. (Redação dada pela Lei n.º 10.931, de 2004)

§ 1.º 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 caso, pelos que se sub-rogarem nos direitos e obrigações destes.

§ 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. (Redação dada pela Lei n.º 10.931, de 2004)

§ 3.º Respeitados os limites constantes desta Lei, o contrato poderá discriminar as atribuições da Comissão e deverá dispor sobre os mandatos de seus membros, sua destituição e a forma de preenchimento das vagas eventuais, sendo lícita a estipulação de que o mandato conferido a qualquer membro, no caso de sub-rogação de seu contrato a terceiros, se tenha por transferido, de pleno direito, ao sub-rogatário, salvo se este não o aceitar.

§ 4.º 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, aplicando-se, no que couber, o disposto nos parágrafos anteriores.

Art. 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.

Art. 52. Cada contratante da construção só será imitado 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 incorporador.

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

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

II – critérios e normas para execução de orçamentos de custo de construção, para fins de disposto no artigo 59;

III – critérios e normas para a avaliação de custo global de obra, para fins da alínea h, do art. 32;

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

V – 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 § 2.º do art. 48.

§ 1.º 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.

§ 2.º Para custear o serviço a ser feito pela ABNT, definido neste artigo, fica autorizado o Poder Executivo a abrir um crédito especial no valor de Cr\$10.000.000,00 (dez milhões de cruzeiros), em favor do Banco Nacional de Habitação, vinculado a este fim, podendo o Banco adiantar a importância à ABNT, se necessário.

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

Art. 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.

§ 1.º 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.

§ 2.º 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.

§ 3.º 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

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

§ 1.º Na empreitada a preço fixo, o preço da construção será irremovível, independentemente das variações que sofrer o custo efetivo das obras e qualquer que sejam suas causas.

§ 2.º Na empreitada a preço reajustável, o preço fixado no contrato será reajustado na forma e nas épocas nele expressamente previstas, em função da variação dos índices adotados, também previstos obrigatoriamente no contrato.

§ 3.º 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 e fiscalizadora da construção.

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

§ 5.º 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.

§ 6.º Na forma de expressa referência, os contratos de empreitada entendem-se como sendo a preço fixo.

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

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

§ 2.º Esta exigência será dispensada nos anúncios “classificados” dos jornais.

Art. 57. Ao construtor que contratar, por empreitada a 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

Art. 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:

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

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

Art. 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.

§ 1.º Nos contratos lavrados até o término das fundações, este montante não poderá ser inferior ao da estimativa atualizada, a que se refere o § 3.º, do art. 54.

§ 2.º Nos contratos celebrados após o término das fundações, este montante não poderá ser inferior à última revisão efetivada na forma do artigo seguinte.

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

Art. 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 à 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.

Art. 61. A Comissão de 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 a 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.

Art. 62. Em toda publicidade ou propaganda escrita destinada a promover a venda de 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 artigos 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.

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

§ 2.º Esta exigência será dispensada nos anúncios “classificados” dos jornais.

CAPÍTULO IV

Das Infrações

Art. 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 fôr o caso, depois de prévia notificação com o prazo de 10 dias para purgação da mora, implique a rescisão do contrato, conforme nele se 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.

§ 1.º 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 público leilão anunciado pela forma que o contrato previr, a venda, promessa de venda ou de cessão, ou a cessão da quota de terreno e correspondente parte construída e direitos, bem como a sub-rogação do contrato de construção.

§ 2.º Se o maior lance obtido for inferior ao desembolso efetuado pelo inadimplente, para a quota do terreno e a construção, despesas acarretadas e as percentagens expressas no parágrafo seguinte será realizada nova praça no prazo estipulado no contrato. Nesta segunda praça, será aceito o maior lance apurado, ainda que inferior àquele total, (VETADO).

§ 3.º No prazo de 24 horas após a realização do leilão final, o condomínio, por decisão unânime de Assembléia Geral em condições de igualdade com terceiros, terá preferência na aquisição dos bens, caso em que serão adjudicados ao condomínio.

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

§ 5.º Para os fins das medidas estipuladas neste artigo, a Comissão de Representantes ficará investida de mandato irrevogável, isento do

imposto do selo, na vigência do contrato geral de construção da obra, com poderes necessários para, em nome do condômino 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 quota de 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 iudicia*, a serem substabelecidos a advogado lealmente habilitado;

§ 6.º A morte, falência ou concordata do condomínio ou sua dissolução, se se tratar 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.

§ 7.º 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.

§ 8.º Independentemente das disposições deste artigo e seus parágrafos, e como penalidades 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.

§ 9.º O contrato poderá dispor que o valor das prestações pagas com atraso, seja corrigível 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.

§ 10. 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.

Art. 64. Os órgãos de informação e publicidade que divulgarem publicamente sem os requisitos exigidos pelo § 3.º do artigo 32 e pelos artigos 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.

Art. 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 construção do condomínio, alienação das frações ideais do terreno ou sobre a construção das edificações.

PENA – reclusão de um a quatro anos e multa de cinco a cinquenta vezes o maior salário mínimo legal vigente no País.

§ 1.º incorrem na mesma pena:

I – 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;

II – 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.

§ 2.º O julgamento destes crimes será de competência de Juízo singular, aplicando-se os artigos 5.º, 6.º e 7.º da Lei n.º 1.521, de 26 de dezembro de 1951.

§ 3.º Em qualquer fase do procedimento criminal objeto deste artigo, a prisão do indicado dependerá sempre de mandado do Juízo referido no § 2.º (Parágrafo incluído pela Lei n.º 4.864, de 29.11.1965)

Art. 66. São contravenções relativas à economia popular, puníveis na forma do artigo 10 da Lei n.º 1.521, de 26 de dezembro de 1951:

I – negociar o incorporador frações ideais de terreno, sem previamente satisfazer às exigências constantes desta Lei;

II – omitir o incorporador, em qualquer documento de ajuste, as indicações a que se referem os artigos 37 e 38, desta Lei;

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

IV – (VETADO).

V – omitir o incorporador, no contrato, a indicação a que se refere o § 5.º do artigo 55, desta Lei;

VI – 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 incorporações, 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.

CAPÍTULO V

Das Disposições Finais e Transitórias

Art. 67. Os contrato poderão consignar exclusivamente às cláusulas, termo ou condições variáveis ou específicas.

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

§ 2.º Os contratos no entanto, consignarão obrigatoriamente que as partes contratantes, adotem e se comprometam 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.

§ 3.º 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 § 1.º deste artigo.

§ 4.º Os cartórios de Registro de Imóveis, para os devidos efeitos, receberão dos incorporadores, autenticadamente, o instrumento a que se refere o parágrafo anterior.

Art. 68. Os proprietários ou titulares de direito aquisitivo, sobre as terras rurais ou os terrenos onde pretendam constituir ou mandar construir habitações isoladas para aliená-las antes de concluídas, 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.

Art. 69. O Poder Executivo baixará, no prazo de 90 dias, regulamento sobre o registro no Registro de Imóveis (VETADO).

Art. 70. A presente lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogados o Decreto n.º 5.481, de 25 de junho de 1928 e quaisquer disposições em contrário.

Brasília, 16 de dezembro de 1964; 143.º da Independência e 76.º da República.

H. CASTELLO BRANCO

Milton Soares Campos

LEI Nº 4.864, DE 29 DE NOVEMBRO DE 1965

Cria medidas de estímulo à Indústria de Construção Civil

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

Art. 1.º Sem prejuízo das disposições da Lei n.º 4.591, de 16.12.1964, os contratos que tiverem por objeto a venda ou a construção de habitações com pagamento a prazo poderão prever a correção monetária da dívida, com o conseqüente reajustamento das prestações mensais de amortização e juros, observadas as seguintes normas:

I – Somente poderão ser corrigidos os contratos de venda, promessa de venda, cessão e promessa de cessão, ou de construção, que tenham por objeto imóveis construídos ou terrenos cuja construção esteja contratada, inclusive unidades autônomas e respectivas quotas ideais de terreno em edificação ou conjunto de edificações incorporadas em condomínio.

II – A parte financiada, sujeita à correção monetária, deverá ser paga em prestações mensais de igual valor, incluindo amortização e juros convenencionados à taxa máxima fixada pelo Conselho Monetário Nacional, admitida a fixação em contrato das prestações posteriores à entrega da unidade autônoma em valor diverso do das anteriores à entrega, sendo vedada a correção do valor de prestações intermediárias, se houver, e do

saldo devedor a elas correspondente, exceção feita à prestação vinculada à entrega das chaves, desde que não seja superior, inicialmente, a 10% (dez por cento) do valor original da parte financiada.

III – O saldo devedor e as prestações serão corrigidos em períodos não inferiores a 6 (seis) meses com base em índices de preços apurados pelo Conselho Nacional de Economia, ou pela Fundação Getúlio Vargas, e o contrato deverá indicar em detalhe as condições do reajustamento e o índice convencionado.

IV – O reajustamento das prestações não poderá entrar em vigor antes de decorridos 60 (sessenta) dias do término do mês da correção.

V – Nas condições previstas no contrato, o adquirente poderá liquidar antecipadamente a dívida ou parte da mesma.

VI – A rescisão do contrato por inadimplemento do adquirente somente poderá ocorrer após o atraso de, no mínimo, 3 (três) meses do vencimento de qualquer obrigação contratual ou de 3 (três) prestações mensais, assegurado ao devedor o direito de purgar a mora dentro do prazo de 90 (noventa) dias, a contar da data do vencimento da obrigação não cumprida ou da primeira prestação não paga.

VII – Nos casos de rescisão a que se refere o item anterior, o alienante poderá promover a transferência para terceiro dos direitos decorrentes do contrato, observadas, no que forem aplicáveis, as disposições dos §§ 1.º a 8.º do art. 63 da Lei n.º 4.591, de 16 de dezembro de 1964, ficando o alienante, para tal fim, investido dos poderes naqueles dispositivos conferidos à Comissão de Representantes.

VIII – (VETADO)

IX – (VETADO)

§ 1.º Os contratos de aquisição de imóveis a que se refere o art. 63 da Lei n.º 4.728, de 14 de julho de 1965, poderão prever a correção monetária nos termos do item III deste artigo.

§ 2.º As diferenças nominais no principal dos contratos referidos neste artigo e seus parágrafos, resultantes da correção monetária, não constituirão rendimento tributável para efeitos do imposto de renda.

§ 3.º Nos casos e nas condições aprovadas pelo Conselho Monetário Nacional, as entidades integrantes do sistema financeiro de habitação

poderão operar com as cláusulas de correção previstas neste artigo, quer nas obrigações ativas, quer nas passivas.

Art. 2.º Quando o valor do imóvel, nos contratos a que se refere o artigo anterior, não exceder a 300 (trezentas) vezes o maior salário mínimo mensal vigente no País, será obrigatória a contratação, nos moldes preconizados pelo Banco Nacional de Habitação, como parte integrante dos contratos e durante sua vigência, do seguro de vida de renda temporária em nome e benefício do adquirente.

Parágrafo único. Nos contratos com valor superior a 200 (duzentas) e até 300 (trezentas) vezes o maior salário mínimo vigente no País, será facultativo, a critério do adquirente, o cumprimento do disposto neste artigo, quando do contrato constar o compromisso expresso do alienante em oferecer ao espólio do adquirente a opção, por 90 (noventa) dias, entre continuar com a unidade nas condições do contrato ou receber, em prazo igual ao de sua vigência, a devolução de todas as prestações pagas, com a respectiva correção monetária e juros à taxa que for convencionada.

Art. 3.º Nos casos de rescisão, por culpa do alienante, dos contratos a que se refere o art. 1.º, a indenização a que o adquirente tiver direito será corrigida monetariamente até o seu efetivo pagamento segundo os mesmos índices de correção fixados no contrato rescindido.

Art. 4.º Os itens I, II e III do art. 12 da Lei n.º 4.380, de 21 de agosto de 1964, passam a ter a seguinte redação:

I – no mínimo 60% (sessenta por cento) dos recursos deverão estar aplicados em habitações de valor unitário inferior a 300 (trezentas) vezes o maior salário mínimo mensal vigente no País;

II – no máximo 20% (vinte por cento) dos recursos poderão estar aplicados em habitações de valor unitário superior a 400 (quatrocentas) vezes o maior salário mínimo mensal vigente no País;

III – serão vedadas as aplicações em habitações de valor unitário superior a 500 (quinhentas) vezes o maior salário mínimo mensal vigente no País.”

Art. 5.º O art. 2.º da Lei n.º 4.591, de 16 de dezembro de 1964, fica acrescido dos seguintes parágrafos:

“§ 1.º O direito à guarda de veículos nas garagens ou locais a isso destinados nas edificações ou conjuntos de edificações será tratado como objeto de propriedade exclusiva, com ressalva das restrições que ao mesmo sejam impostas por instrumentos contratuais adequados, e será vinculada à unidade habitacional a que corresponder, no caso de não lhe ser atribuída fração ideal específica de terreno.

§ 2.º O direito de que trata o § 1.º deste artigo poderá ser transferido a outro condômino, independentemente da alienação da unidade a que corresponder, vedada sua transferência a pessoas estranhas ao condomínio.

§ 3.º Nos edifícios-garagem, às vagas serão atribuídas frações ideais de terreno específicas”.

Art. 6.º No caso de um conjunto de edificações a que se refere o artigo 8.º da Lei n.º 4.591, de 16 de dezembro de 1964, poder-se-á estipular o desdobramento da incorporação em várias incorporações, fixando a convenção de condomínio ou contrato prévio, quando a incorporação ainda estiver subordinada a períodos de carência, os direitos e as relações de propriedade entre condôminos de várias edificações.

Art. 7.º O art. 9.º da Lei n.º 4.591, de 16 de dezembro de 1964, fica acrescido do seguinte parágrafo:

“§ 4.º No caso de conjunto de edificações, a que se refere o art. 8.º, a convenção de condomínio fixará os direitos e as relações de propriedade entre os condôminos das várias edificações, podendo estipular formas pelas quais se possam desmembrar e alienar porções do terreno, inclusive as edificadas”.

Art. 8.º O art. 18 da Lei n.º 4.591, de 16 de dezembro de 1964, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 18. A desapropriação de edificações ou conjuntos de edificações abrangerá sempre a sua totalidade, com todas as suas dependências, indenizando-se os proprietários das unidades expropriadas”.

Art. 9.º As disposições dos arts. 28 e seguintes, da Lei n.º 4.591, de 16.12.1964, não se aplicam às incorporações iniciadas antes de 10 de março de 1965.

§ 1.º Caracteriza o início da incorporação, para o efeito deste artigo, a venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de quota ideal de terreno vinculada a projeto de construção, ou o contrato de construção assinado pelo incorporador, ou por adquirente.

§ 2.º Os instrumentos de contrato referidos no parágrafo anterior somente farão prova de início da execução da incorporação, quando o respectivo imposto do selo tiver sido pago antes da data desta Lei.

Art. 10. o art. 32 da Lei n.º 4.591, de 16 de dezembro de 1964, passa a vigorar acrescido dos seguintes parágrafos:

“§ 8.º O Oficial do Registro de Imóveis, que não observar os prazos previstos no § 6.º 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.

§ 9.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.

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

§ 11. Até 30 de junho de 1966 se, dentro de 15 (quinze) dias de 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 § 6.º, considerar-se-á de pleno direito completado o registro provisório.

§ 12. 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 referente à 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”.

Parágrafo único. As alíneas do art. 32 da Lei n.º 4.591, de 16 de dezembro de 1964, fica acrescida a seguinte:

“declaração, acompanhada de plantas elucidativas, sobre o número de veículos que a garagem comporta e os locais destinados à guarda dos mesmos”.

Art. 11. O art. 65 da Lei n.º 4.591, de 16 de dezembro de 1964, passa a vigorar com o acréscimo do seguinte parágrafo:

“§ 3.º Em qualquer fase do procedimento criminal objeto deste artigo, a prisão do indicado dependerá sempre de mandado do Juízo referido no § 2.º.

Art. 12. Fica elevado para 180 (cento e oitenta) dias o prazo de validade de registro da incorporação a que se refere o art. 33 da Lei n.º 4.591, de 16 de dezembro de 1964.

Art. 13. É de 60 (sessenta) dias o prazo máximo concedido ao incorporador, no art. 35 da Lei n.º 4.591, de 16 de dezembro de 1964.

Art. 14. Até 31 de dezembro de 1966, os sindicatos da indústria da construção civil, nas suas respectivas bases territoriais, atenderão ao disposto no art. 54 da Lei n.º 4.591, de 16 de dezembro de 1964, com base em critérios, normas e tipos de prédios padronizados que adotarem, mediante estudos próprios ou contratados.

Parágrafo único. O incorporador, ao elaborar a avaliação do custo global da obra para atendimento do disposto na alínea *b* do art. 32 da Lei n.º 4.591, de 16 de dezembro de 1964, utilizará o custo unitário, divulgado pelo sindicato na forma deste artigo, referente ao tipo de prédio padronizado que mais se aproxime do prédio objeto da incorporação.

Art. 15. (Revogado pelo Decreto-Lei n.º 283, de 1967)

Art. 16. O art. 13 e seus parágrafos, da Lei n.º 4.506, de 30 de novembro de 1964, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 13. Estão sujeitas ao desconto do imposto de renda na fonte, a razão de 10% (dez por cento), as importâncias pagas ou creditadas pelas pessoas jurídicas a pessoas físicas, a título de juros, cujo montante exceda, em cada semestre, a Cr\$15.000,00 (quinze mil cruzeiros).

Parágrafo único. As importâncias retidas nos termos deste artigo serão abatidas do imposto apurado na declaração anual da pessoa física”.

Art. 17. (Revogado pela Lei n.º 6.649, de 1979)

Parágrafo único. Findo o prazo de locação do imóvel a que se refere este artigo, ou em caso de sua locação por tempo indeterminado, o locatário notificado para sua entrega, por não convir ao locador continuar a locação, terá o prazo de 3 (três) meses para o desocupar, se for urbano.

Art. 18. Na construção de imóveis, o imposto do selo será recolhido no mês subsequente ao término de cada semestre civil, calculado sobre o montante recebido pelo construtor durante o semestre civil encerrado, a título de pagamento do preço da obra ou de remuneração pelos serviços ajustados. (Vide Medida Provisória n.º 2.156-5, de 24.8.2001)

§ 1.º Os contratos de construção por administração, para os efeitos do imposto do selo, são equiparados aos de empreitada de mão-de-obra.

§ 2.º O disposto na letra *ε* da nota 7.ª da alínea *I* do Anexo I da Lei n.º 4.505, de 30 de novembro de 1964, aplica-se ao financiamento da venda de bens móveis destinados à construção de imóveis em que o adquirente for o condomínio a que se refere o inciso I do art. 58 da Lei n.º 4.591, de 16 de dezembro de 1964.

§ 3.º Não incidirá o imposto do selo sobre as obrigações a que se refere o inciso II do art. 58 da Lei n.º 4.591, de 16 de dezembro de 1964, inclusive sobre o pagamento das penalidades aplicadas na forma do disposto nos §§ 8.º e 9.º do art. 63 da mesma Lei, bem como sobre a utilização desses recursos em pagamento dos débitos de responsabilidade do condomínio, quer feito diretamente pela Comissão de Representantes, quer não.

§ 4.º As sub-rogações, cessões ou transferências de contratos de construção serão tributadas sobre o montante recebido pelo construtor desde o término do semestre civil anterior até a data da sub-rogação, cessão ou transferência.

Art. 19. Nos contratos de venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de imóveis para pagamento em prazo superior a dois anos será responsável pelo pagamento do imposto do selo o vendedor, cliente, promitente vendedor ou cedente, sempre que for pessoa jurídica. (Vide Medida Provisória n.º 2.156-5, de 24.8.2001)

§ 1.º Nos contratos imobiliários a que se refere o art. 63 da Lei nº 4.728, de 14 de julho de 1965, será responsável pelo pagamento do imposto a sociedade imobiliária adquirente.

§ 2.º Nos contratos referidos neste artigo e seu § 1.º, o imposto de selo será recolhido no mês seguinte ao término de cada semestre civil, calculado à taxa de 1% (um por cento) sobre o montante total das prestações efetivamente liquidadas no semestre vencido.

Art. 20. O Banco Central poderá autorizar as sociedades de crédito e financiamento a se transformarem em sociedades de crédito imobiliário, com as características que lhes atribui a Lei n.º 4.380, de 21 de agosto de 1964, ou a manterem carteira especializada nas operações próprias das sociedades de crédito imobiliário. (Vide Medida Provisória n.º 2.156-5, de 24.8.2001)

§ 1.º Compete ao Conselho Monetário Nacional disciplinar o acesso das sociedades de crédito imobiliário ao mercado de capitais ou financeiro e fixar as condições que deverão observar nas suas operações ativas e passivas.

§ 2.º Compete ao Banco Central o registro, a autorização para funcionamento, a fiscalização e todas as demais medidas previstas na Lei n.º 4.380, de 21 de agosto de 1964, para o funcionamento das sociedades de crédito imobiliário.

§ 3.º Quando o Conselho Monetário Nacional se reunir para as finalidades a que se refere o § 1.º, participará da reunião, com direito a voto, o Presidente do BNH.

§ 4.º Nas condições fixadas pelo Conselho Monetário Nacional, as entidades financeiras de que trata este artigo poderão operar em um sistema integrado de acumulação de poupanças e empréstimos, aplicando-se o disposto no § 1.º do art. 7.º da Lei n.º 4.728, de 14 de julho de 1965.

Art. 21. Nas suas operações de crédito imobiliário, as Caixas Econômicas, ouvido o Conselho Superior das Caixas Econômicas Federais, darão preferência ao financiamento de projetos da iniciativa privada para a construção e venda a prazo, em edificações, ou conjunto de edificações, de unidades habitacionais de interesse social, ou destinadas às classes de nível médio de renda. (Vide Medida Provisória n.º 2.156-5, de 24.8.2001)

§ 1.º Nas operações previstas neste artigo, as Caixas Econômicas poderão financiar, mediante abertura de crédito a ser utilizado pelo empresário, à medida da entrega das unidades habitacionais, admitido o contrato prévio de promessa de financiamento.

§ 2.º Nas condições que o Conselho Superior das Caixas Econômicas Federais fixar, poderá ser permitida a utilização, antes da entrega das unidades e em função da execução da obra, de até 60% (sessenta por cento) do financiamento contratado.

§ 3.º Nas operações a que se referem os §§ 1.º e 2.º deste artigo, poderá ser previsto que o valor nominal dos desembolsos ajustados seja atualizado monetariamente à data de sua efetiva entrega ao financiado.

§ 4.º Nas operações previstas nos §§ 1.º e 2.º deste artigo, a correção monetária do débito e os juros cobrados incidirão apenas sobre o saldo devedor da parcela do financiamento que tenha sido efetivamente realizada.

§ 5.º O disposto neste artigo e seus parágrafos poderá ser aplicado nas operações contratadas diretamente com pessoas físicas.

Art. 22. Os créditos abertos nos termos do artigo anterior pelas Caixas Econômicas, bem como pelas sociedades de crédito imobiliário, poderão ser garantidos pela caução, a cessão parcial ou a cessão fiduciária dos direitos decorrentes dos contratos de alienação das unidades habitacionais integrantes do projeto financiado. (Vide Medida Provisória n.º 2.156-5, de 24.8.2001)

§ 1.º Nas aberturas de crédito garantidas pela caução referida neste artigo, vencido o contrato por inadimplemento da empresa financiada, o credor terá o direito de, independentemente de qualquer procedimento judicial e com preferência sobre todos os demais credores da empresa

financiada, haver os créditos caucionados diretamente dos adquirentes das unidades habitacionais, até a final liquidação do crédito garantido.

§ 2.º Na cessão parcial referida neste artigo, o credor é titular dos direitos cedidos na percentagem prevista no contrato, podendo, mediante comunicações ao adquirente da unidade habitacional, exigir, diretamente, o pagamento em cada prestação da sua percentagem nos direitos cedidos.

Art. 23. Na cessão fiduciária em garantia referida no art. 22, o credor é titular fiduciário dos direitos cedidos até a liquidação da dívida garantida, continuando o devedor a exercer os direitos em nome do credor, segundo as condições do contrato e com as responsabilidades de depositário. (Vide Medida Provisória n.º 2.156-5, de 24.8.2001)

§ 1.º No caso de inadimplemento da obrigação garantida, o credor fiduciário poderá, mediante comunicação aos adquirentes das unidades habitacionais, passar a exercer diretamente todos os direitos decorrentes dos créditos cedidos, aplicando as importâncias recebidas no pagamento do seu crédito e nas despesas decorrentes da cobrança, e entregando ao devedor o saldo porventura apurado.

§ 2.º Se a importância recebida na realização dos direitos cedidos não bastar para pagar o crédito do credor fiduciário, bem como as despesas referidas no parágrafo anterior, o devedor continuará pessoalmente obrigado a pagar o saldo remanescente.

§ 3.º É nula a cláusula que autoriza o cessionário fiduciário a ficar com os direitos cedidos em garantia, se a dívida não for paga no seu vencimento.

§ 4.º A cessão fiduciária em garantia somente valerá contra terceiros depois que o seu instrumento, público ou particular, qualquer que seja o seu valor, for arquivado por cópia no Registro de Títulos e Documentos.

Art. 24. Nas condições fixadas pelo Conselho Monetário Nacional, as sociedades de crédito imobiliário poderão operar nas modalidades de financiamento referidas nos arts. 21 e 22, mediante aceite de letras de câmbio reajustáveis sacadas pela empresa financiada, cujos valores e vencimentos, correspondentes aos direitos caucionados, tenham sido

cedidos parcialmente, ou cedidos fiduciariamente em garantia. (Vide Medida Provisória n.º 2.156-5, de 24.8.2001)

Art. 25. O art. 11 da Lei n.º 4.380, de 21 de agosto de 1964, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 11. Os recursos destinados ao setor habitacional pelas entidades estatais, inclusive sociedades de economia mista de que o Poder Público seja majoritário, distribuir-se-ão, permanentemente, da seguinte forma: I – em habitações de valor unitário inferior a 100 (cem) vezes o maior salário mínimo mensal, vigente no País, uma percentagem mínima dos recursos a ser fixada, bienalmente, pelo Banco Nacional de Habitação, em função das condições do mercado e das regiões, e por instituição ou tipo de instituição.

II – em habitações de valor unitário compreendido entre 300 (trezentas) e 400 (quatrocentas) vezes o maior salário mínimo, vigente no País, no máximo, 20% (vinte por cento) dos recursos, vedadas as aplicações em habitações de valor unitário superior a 400 (quatrocentas) vezes o maior salário mínimo citado.

§ 1.º Dentro do limite de recursos obrigatoriamente aplicados em habitações de valor unitário inferior a 100 (cem) vezes o maior salário mínimo do País, o Banco Nacional de Habitação fixará, para cada região ou localidade, a percentagem mínima de recursos que devem ser aplicados no financiamento de projetos destinados à eliminação de favelas, mocambos e outras aglomerações em condições sub-humanas de habitação.

§ 2.º Nas aplicações a que se refere o inciso II, a parcela financiada do valor do imóvel não poderá ultrapassar 80% (oitenta por cento) do mesmo.

§ 3.º Os recursos aplicados ou com aplicação contratada, no setor habitacional, na data da publicação desta Lei, pelas entidades estatais, inclusive sociedades de economia mista, não serão computadas nas percentagens de aplicação a que se refere este artigo.

§ 4.º O disposto neste artigo não se aplica aos processos das Caixas Econômicas Federais, Caixas Militares e IPASE, já deferidos pelos órgãos e autoridades competentes, na data da publicação desta lei.

§ 5.º Em função das condições de mercado e das regiões, o Banco Nacional de Habitação poderá alterar os critérios de distribuição das aplicações previstas no inciso II deste artigo”.

Art. 26. O art. 23 da Lei n.º 4.380, de 21 de agosto de 1964, passa a ter a seguinte redação:

“Art. 23. A construção de prédios residenciais, cujo custo seja superior a 850 vezes o maior salário mínimo vigente no País, considerado esse custo para cada unidade residencial, seja em prédio individual, seja em edifícios de apartamentos ou vilas, fica sujeita ao pagamento de uma subscrição pelo proprietário, promitente comprador ou promitente cessionário do respectivo terreno, de letras imobiliárias emitidas pelo Banco Nacional de Habitação, com as características do art. 45 desta lei.

§ 1.º O montante dessa subscrição será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da construção, quando esta estiver entre os limites de 850 e 1.150 vezes o maior salário mínimo vigente no País à época da concessão do respectivo “habite-se” e de 10% (dez por cento) sobre a que exceder de tal limite.

§ 2.º As autoridades municipais, antes de concederem o “habite-se” para os prédios residenciais, exigirão do construtor uma declaração do seu custo efetivo e, quando for o caso, do proprietário comprovação de cumprimento do disposto no presente artigo.

§ 3.º Só poderão gozar dos benefícios e vantagens previstos na presente Lei os municípios que obedecerem ao disposto neste artigo”.

Art. 27. Os §§ 2.º e 3.º do art. 52 da Lei n.º 4.380, de 21 de agosto de 1964, passam a ter a seguinte redação:

“§ 2.º O valor em cruzeiros correntes da Unidade-Padrão do capital será reajustado semestralmente, com base nos índices do Conselho Nacional de Economia, referidos no art. 5.º, § 1.º, desta Lei.

§ 3.º Os reajustamentos entrarão em vigor 60 (sessenta) dias após a publicação dos índices referidos no parágrafo anterior.”

Art. 29. As modificações, os acréscimos e os melhoramentos de edifício em construção, bem como os acabamentos especiais e partes complementares das respectivas unidades autônomas, inclusive decoração

permanente, serão consideradas partes integrantes da obra, para efeito de tributação, quando executados, em cada unidade, antes da respectiva entrega.

Art. 30. Todas as operações do Sistema Financeiro da Habitação, a serem realizadas por entidades estatais, paraestatais e sociedades de economia mista, em que haja participação majoritária do Poder Público, mesmo quando não integrante do Sistema Financeiro da Habitação em financiamento de construção ou de aquisição de unidades habitacionais, serão obrigatoriamente corrigidas de acordo com os índices e normas fixados na conformidade desta Lei, revogadas as alíneas *a* e *b* do art. 6.º da Lei n.º 4.380, de 21 de agosto de 1964. (Redação dada pela Lei n.º 5.049, de 1966)

§ 1.º Incorrerá nas penalidades previstas no Estatuto dos Funcionários Públicos Civis da União e funcionário ou autoridade que, por ação ou omissão, no exercício das funções de seu cargo não cumprir o disposto neste artigo. (Incluído pela Lei n.º 5.049, de 1966)

§ 2.º Os índices e critérios de correção monetária mencionados neste artigo e fixados pelo Conselho Nacional de Economia, segundo normas estabelecidas pelo Banco Nacional de Habitação, aplicam-se aos §§ 2.º e 3.º do art. 52 da Lei n.º 4.380, de 21 de agosto de 1964. (Redação dada pela Lei n.º 5.049, de 1966)

§ 3.º (VETADO). (Incluído pela Lei n.º 5.049, de 1966, e vetado)

Art. 31 – Ficam isentos do imposto sobre Produtos Industrializados: (Redação dada pelo Decreto-Lei n.º 1.593, de 1977)

I – as edificações (casas, hangares, torres e pontes) pré-fabricadas; (Incluído pelo Decreto-Lei n.º 1.593, de 1977)

II – os componentes, relacionados pelo Ministro da Fazenda, dos produtos referidos no inciso anterior, desde que se destinem à montagem desses produtos e sejam fornecidos diretamente pela indústria de edificações pré-fabricadas; (Incluído pelo Decreto-Lei n.º 1.593, de 1977)

III – as preparações e os blocos de concreto, bem como as estruturas metálicas, relacionados ou definidos pelo Ministro da Fazenda, destinados à aplicação em obras hidráulicas ou de construção civil. (Incluído pelo Decreto-Lei n.º 1.593, de 1977)

§ 1.º – A isenção dos produtos referidos neste artigo não exclui a tributação das matérias-primas, produtos intermediários e material de embalagem empregados na sua industrialização. (Incluído pelo Decreto-Lei n.º 1.593, de 1977)

§ 2.º – As estruturas metálicas, bem como os componentes dos produtos referidos no inciso I, quando derivados de aço, ficam excluídos do disposto neste artigo se fornecidos diretamente pelos estabelecimentos siderúrgicos de que trata o Decreto-lei n.º 1.547, de 18 de abril de 1977. (Incluído pelo Decreto-Lei n.º 1.593, de 1977)

Art. 32. (VETADO)

Parágrafo único. (VETADO)

Art. 33. (VETADO)

Art. 34. Não incidirá o imposto do selo sobre as seguintes obrigações relativas a transações imobiliárias:

- a) contratos de promessa de financiamento em que uma das partes seja instituição financeira;
- b) cartas de intenção de financiamento em que uma das partes seja instituição financeira;
- c) cessão de direitos que constitua cumprimento de promessa de cessão de direitos já tributada;
- d) opção de compra ou venda de bens imóveis;
- e) os adiantamentos ou reembolsos efetuados pelo proprietário ao construtor para pagamento de débitos de sua responsabilidade.

Art. 35. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 36. Revogam-se as disposições em contrário.

Brasília, 29 de novembro de 1965; 144.º da Independência e 77.º da República.

H. CASTELLO BRANCO

LEI Nº 11.337, DE 26 DE JULHO DE 2006

Determina a obrigatoriedade de as edificações possuírem sistema de aterramento e instalações elétricas compatíveis com a utilização de condutor-terra de proteção, bem como torna obrigatória a existência de condutor-terra de proteção nos aparelhos elétricos que especifica.



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

Art. 1.º As edificações cuja construção se inicie a partir da vigência desta Lei deverão obrigatoriamente possuir sistema de aterramento e instalações elétricas compatíveis com a utilização do condutor-terra de proteção, bem como tomadas com o terceiro contato correspondente.

Art. 2.º Os aparelhos elétricos com carcaça metálica e aqueles sensíveis a variações bruscas de tensão, produzidos ou comercializados no País, deverão, obrigatoriamente, dispor de condutor-terra de proteção e do respectivo adaptador macho tripolar.

Parágrafo único. O disposto neste artigo entra em vigor quinze meses após a publicação desta lei.

Art. 3.º Esta Lei entra em vigor noventa dias após sua publicação.

Brasília, 26 de julho de 2006; 185º da Independência e 118º da República.

LUIZ INÁCIO LULA DA SILVA

Luiz Fernando Furlan

Márcio Fortes de Almeida

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ALVIM, J. E. Carreira. **Teoria Geral do Processo**. 10. ed. Rio de Janeiro: 2005. 364 p.

BEVILÁQUA, Clóvis. **Direito das Coisas**. Brasília: Senado Federal/STJ, 2003, v. 1. 435 p. (Coleção História do Direito Brasileiro).

BRAGA, Pedro. **Ética, Direito e Administração Pública**. Brasília: Edições Técnicas, 2006. 211 p.

CAVALIERI FILHO, Sergio. **Programa de Responsabilidade Civil**. 5. ed. São Paulo: Malheiros Editores, 2004. 559 p.

SIDOU, J. M. Othon. **Dicionário Jurídico – Academia de Letras Jurídicas**. 9. ed. Rio de Janeiro: Forense Universitária, 2004. 913 p.

DI PIETRO, Maria Sylvia Zanello. **Direito Administrativo**. 17. ed. São Paulo: Atlas, 2004. 751 p.

DINIZ, Maria Helena. **Curso de Direito Civil Brasileiro; teoria das obrigações contratuais e extracontratuais**. São Paulo: Editora Saraiva, 2004, v. 3. 821 p.

DINIZ, Maria Helena. **Curso de Direito Civil Brasileiro; direito das coisas**. 19. ed. São Paulo: Saraiva, 2004, v. 4. 584 p.

FIGUEIREDO, Valle Lúcia. **Disciplina Urbanística da Propriedade**. 2. ed. revista e atualizada. São Paulo: Malheiros, 2005. 240 p.

GRECO FILHO, Vicente. **Direito Processual Civil Brasileiro**. 16. ed. São Paulo: Saraiva, 2003, v. 2. 442 p.

HOUAISS, Antônio. **Dicionário Houaiss da Língua Portuguesa**. 1. ed. Rio de Janeiro: Objetiva, 2001. 2922 p.

MEDEIROS JÚNIOR, Joaquim da Rocha, FIKER, José. **A Perícia Judicial**; como redigir laudos e argumentar dialeticamente. 2. ed. revista. São Paulo: Leud, 2006. 175 p.

MEIRELLES, Hely Lopes. **Direito Administrativo Brasileiro**. 26. ed. São Paulo: Malheiros, 2001. 782 p.

_____. **Direito de Construir**. 8. ed. São Paulo: Malheiros Editores, 2000. 480 p.

_____. **Mandado de Segurança**. 29. ed. São Paulo: Malheiros, 2006. 829 p.

MIRABETE, Julio Fabrini. **Código Penal Interpretado**. 2. ed. São Paulo: Atlas, 2001. 2228 p.

MONTEIRO, Washington de Barros. **Curso de Direito Civil**. 18. ed. São Paulo: Saraiva, 1978, v. 3.

PEREIRA, Lafayette Rodrigues. **Direito das Coisas**. Brasília: Senado Federal/STJ, 2004, v. 1. 518 p. (Coleção História do Direito Brasileiro).

REALE, Miguel. **Lições Preliminares de Direito**. 24. ed. São Paulo: Saraiva, 1998. 393 p.

SANTOS, Moacyr Amaral. **Direito Usual Para Engenheiros**. São Paulo: Max Linomad, 1953. 391 p.

SANTOS, Moacyr Amaral. **Primeiras Linhas de Direito**. 23. ed. São

Paulo: Saraiva, 2004, v. 1. 377 p.

SEABRA FAGUNDES. “Revogação de licença para construção – Direito de indenização.” RDP 16/103.

SILVA, de Plácido. **Vocabulário Jurídico**. Rio de Janeiro: Forense, 2004. 1500 p.

**SENADO FEDERAL
SECRETARIA ESPECIAL
DE EDITORAÇÃO E PUBLICAÇÕES**

DIRETOR
Júlio Werner Pedrosa

DIRETOR-ADJUNTO
Manoel Carlos Carvalho Moreira

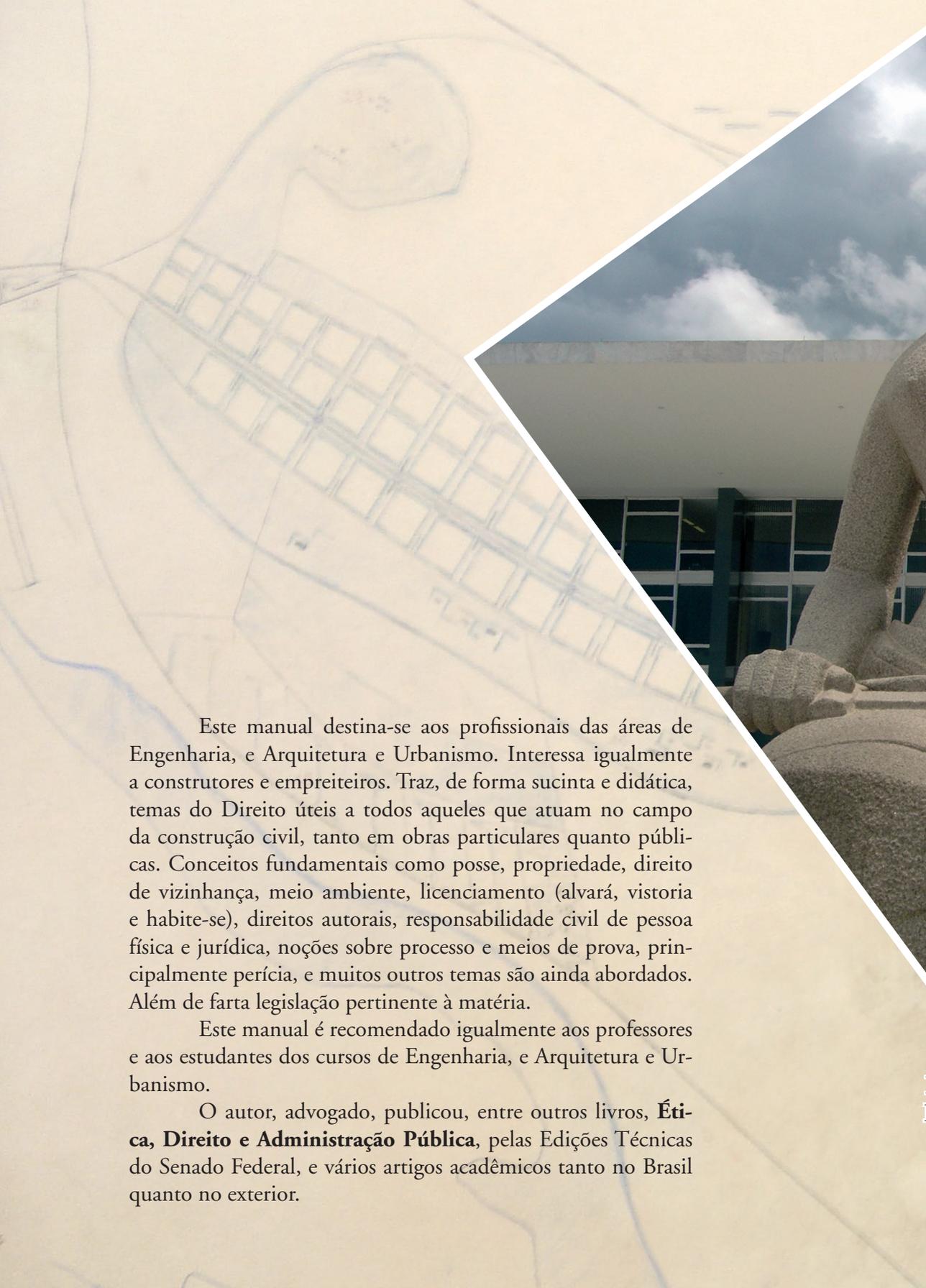
DIRETOR DA SUBSECRETARIA INDUSTRIAL
José Farias Maranhão

DIRETOR DA SUBSECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO, SUPRIMENTO
DE MATÉRIAS-PRIMAS E DESENVOLVIMENTO TECNOLÓGICO
Luiz Augusto da Paz Júnior

DIRETOR DA SUBSECRETARIA DE APOIO TÉCNICO
Claudionor Moura Nunes

DIRETOR DA SUBSECRETARIA DE EDIÇÕES TÉCNICAS
Raimundo Pontes Cunha Neto

DIRETOR DA SUBSECRETARIA DE ANAIS
Flávio Romero Cunha Lima



Este manual destina-se aos profissionais das áreas de Engenharia, e Arquitetura e Urbanismo. Interessa igualmente a construtores e empreiteiros. Traz, de forma sucinta e didática, temas do Direito úteis a todos aqueles que atuam no campo da construção civil, tanto em obras particulares quanto públicas. Conceitos fundamentais como posse, propriedade, direito de vizinhança, meio ambiente, licenciamento (alvará, vistoria e habite-se), direitos autorais, responsabilidade civil de pessoa física e jurídica, noções sobre processo e meios de prova, principalmente perícia, e muitos outros temas são ainda abordados. Além de farta legislação pertinente à matéria.

Este manual é recomendado igualmente aos professores e aos estudantes dos cursos de Engenharia, e Arquitetura e Urbanismo.

O autor, advogado, publicou, entre outros livros, **Ética, Direito e Administração Pública**, pelas Edições Técnicas do Senado Federal, e vários artigos acadêmicos tanto no Brasil quanto no exterior.