

COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE REDAÇÃO

PROJETO DE LEI N.º 2.109, DE 1999

(Apensos os PLs 3.455/00 e 3.751/00)

Dispõe sobre a constituição de patrimônio de afetação nas incorporações imobiliárias de que trata a Lei n.º 4.591, de 16 de dezembro de 1964.

Autor: Deputado AYRTON XEREZ

Relator: Deputado RONALDO CEZAR COELHO

I – RELATÓRIO

O Projeto em apreço trata do patrimônio de afetação nas incorporações imobiliárias e prevê, entre outros, os seguintes aspectos:

- incomunicabilidade do patrimônio de afetação com os bens direitos e obrigações do patrimônio geral do incorporador;
- onerabilidade desses bens, através de garantia real;
- constituição do patrimônio de afetação;
- obrigações do incorporador;
- extinção do patrimônio de afetação.

Em sua justificação, argumenta o nobre Autor com a necessidade de proteção ao adquirente de imóvel nos casos de falência de empresa incorporadora

Por tratarem de matéria semelhante, encontram-se apenas os Projetos de Lei n.º 3.455 e 3.751, de 2000, que também dispõem sobre a constituição de patrimônio de afetação nas incorporações imobiliárias.

O PL 3.751, embora trate de incorporações imobiliárias, quer-se constituir em legislação apartada da Lei 4.591/64, que trata especificamente dos condomínios em edificações e das incorporações imobiliárias. O ilustre autor aponta, ainda, o que julga falhas nos Projetos acima elencados.

No artigo 1º de seu Projeto, o autor do PL 3.751 quer especificar que os direitos de crédito oriundos da venda das unidades imobiliárias serão mantidos apartados do patrimônio do incorporador.

Adota, como pena, a destituição do incorporador.

Não houve apresentação de emendas, cabendo-nos, nesta ocasião, o pronunciamento quanto à constitucionalidade, juridicidade, técnica legislativa e ao mérito das proposições, sendo tal competência conclusiva.

É o relatório.

II – VOTO DO RELATOR

Os Projetos de Lei analisados atendem aos requisitos de constitucionalidade relativos à competência da União (art. 22 da C.F.), ao

processo legislativo (art. 59 da C.F.) e à legitimidade de iniciativa (art. 61 da C.F.).

Não há reparos a fazer quanto à juridicidade. A técnica legislativa está a merecer algumas modificações que serão comentadas oportunamente.

No mérito o Projeto de Lei n.º 2.109/99 é oportuno e benéfico àqueles que adquirem imóveis. O sistema legal vigente, embora busque contemplar os direitos do consumidor, ainda contém falhas e lacunas que deixam o comprador em situação de desproteção ante o poder econômico.

Uma dessas questões diz respeito à falência do incorporador.

Com o patrimônio de afetação, os bens e direitos que compõem uma incorporação imobiliária não serão objeto de arrecadação no caso de falência do incorporador.

Neste ponto, o Projeto de Lei ora examinado determina que a insolvência do incorporador não atingirá os patrimônios de afetação, não integrando a massa concursal o terreno, as concessões e os demais bens, direitos creditícios, obrigações e encargos objeto dessa afetação.

Como, todavia, os institutos insolvência (que é aplicada à pessoa física) e falência (aplicada às empresas comerciais) são termos técnicos e específicos, é necessário acrescentar, onde colocadas, as expressões “insolvência do incorporador” a expressão “falência”, como pode haver incorporador pessoa física.

O desiderato do Projeto vem, em verdade, ao encontro dos interesses de agentes financeiros, exatamente para evitar a comunicabilidade de recursos entre empreendimentos, com possível quebra do incorporador. Esses agentes, hoje, só concedem financiamentos se o incorporador constituir empresa

separada da sua, cujo objeto específico seja a execução do empreendimento. É a chamada sociedade de propósito específico – SPE.

Permite-se, ainda, que, no caso de não ser possível prosseguir na construção, a assembléia-geral possa deliberar no sentido da venda do patrimônio de afetação.

O Projeto contém, sem dúvida, um sentido social e atende os anseios dos adquirentes de imóveis, ainda bastante desprotegidos, em face da realidade do nosso sistema legal e das circunstâncias que envolvem as incorporações imobiliárias.

Quanto à técnica, como se trata de novos dispositivos a serem acrescentados à Lei 4.591/64, sem modificá-los não há necessidade de colocar o NR que a Lei Complementar n.º 95, de 26 de fevereiro de 1998, obriga. Faltou, todavia, indicar a nova redação do inciso III do art. 43 a ser modificada.

O PL n.º 3.455, de 2000, a nosso ver, repete as questões já tratadas no PL n.º 2.109/99. Entendemos, portanto, que esta proposição já abrange as necessárias mudanças a serem procedidas na legislação referente às incorporações imobiliárias.

O Projeto de Lei n.º 3.751/00, a nosso ver, institui, basicamente, numa nova lei sobre incorporações imobiliárias, o que entendemos desnecessário. Os aspectos principais e necessários para garantia dos direitos dos adquirentes de imóveis e dos agentes financiadores encontram-se previstos adequadamente no PL n.º 2.109/99.

O PL n.º 3.751/00 amplia bastante as considerações sobre o tema, extrapolando a questão central que se pretende atacar, que é a constituição do patrimônio de afetação nas incorporações imobiliárias.

A falta de técnica legislativa é evidente. Se se trata de incorporações imobiliárias, o correto, segundo a Lei Complementar n.º 95, de 26

COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE REDAÇÃO

PROJETO DE LEI N.º 2.109, DE 1999

Dispõe sobre a constituição de patrimônio de afetação nas incorporações imobiliárias de que trata a Lei n.º 4.591, de 16 de dezembro de 1964.

EMENDA N.º 1

Acrescentam-se as letras “NR” ao final do inciso III do art. 43 que se quer modificar no Projeto de Lei n.º 2.109, de 2000.

Sala da Comissão, em de de 2001,

Deputado **RONALDO CEZAR COELHO**

Relator

COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE REDAÇÃO

PROJETO DE LEI N.º 2.109, DE 1999

Dispõe sobre a constituição de patrimônio de afetação nas incorporações imobiliárias de que trata a Lei n.º 4.591, de 16 de dezembro de 1964.

EMENDA N.º 2

Acrescente-se ao art. 30C e 43, III do projeto logo após a palavra “insolvência” a expressão “ou falência”.

Sala da Comissão, em de de 2001.

Deputado RONALDO CEZAR COELHO

Relator