

COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA

PROJETO DE LEI Nº 5.092, DE 2013

Apensado: PL nº 6.641/2013

Altera a redação do art. 31-A da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, que dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias.

Autor: Deputado WELLINGTON FAGUNDES

Relator: Deputado BETINHO GOMES

I - RELATÓRIO

A proposição em tela altera a redação do art. 31-A da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, que dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias, a fim de tornar obrigatória a instituição de patrimônio de afetação nas incorporações imobiliárias, que hoje é feita a critério do incorporador.

De acordo com a inclusa justificação, a alteração preconizada é recomendável para atender às necessidades de resguardo dos direitos dos consumidores no mercado imobiliário.

A este projeto de lei foi apensado o de nº 6.641, de 2013, da Comissão de Legislação Participativa, que visa a acrescentar o § 13 ao art. 31-A da mesma lei, em virtude do qual será obrigatória a instituição do patrimônio de afetação para as sociedades integrantes dos grupos societários e as sociedades controladas que, simultaneamente, tiverem mais de três incorporações, sob pena de aplicação de multa.

Trata-se de projeto de lei sugerido pela ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DOS MUTUÁRIOS DA HABITAÇÃO – ABMH. Pondera, a inclusa

justificação, que o receio da ABMH é que milhares de consumidores, vítimas de construtoras que não utilizam o patrimônio de afetação, fiquem desamparados. Esclarece, ainda, que a redação do novo parágrafo foi elaborada de forma a abranger não só as empresas ou incorporadoras, mas também as sociedades integrantes dos grupos societários e as sociedades controladas dessas empresas. Isso se dá pelo fato de que no mercado da construção civil ser comum a instituição de SPEC – Sociedade de Propósito Específico – para a construção de determinado empreendimento. Assim, muitas empresas não figuram como as verdadeiras incorporadoras, mas colocam empresas nas quais ela é sócia para figurar como tal.

A Comissão de Desenvolvimento Econômico, Indústria e Comércio opinou pela rejeição de ambas as proposições.

A comissão de Defesa do Consumidor votou pela aprovação das duas proposições, na forma de um Substitutivo, para o fim de tornar efetiva a Comissão de Representantes nas incorporações imobiliárias.

Devido à apensação do PL nº 6.641/2013, de autoria de comissão, a matéria se tornou de competência final do plenário da Câmara dos Deputados.

É o relatório.

II - VOTO DO RELATOR

O projeto de lei principal, a proposição apensada e o Substitutivo da Comissão de Defesa do Consumidor atendem ao pressuposto de constitucionalidade, relativo à competência da União e à atribuição do Congresso Nacional para legislar sobre direito civil, sendo legítimas as iniciativas e adequada a elaboração de lei ordinária. Da mesma forma, atende-se ao requisito de juridicidade, consubstanciado na adequação aos princípios gerais de direito que informam nosso ordenamento e na presença da generalidade e novidade das leis propostas. A técnica legislativa empregada nas proposições principal e apensada está de acordo com a lei complementar

de regência; no Substitutivo falta a indicação da nova redação (NR) do dispositivo legal a ser alterado.

Passa-se ao mérito.

A Lei nº 10.931, de 2004, representou importante avanço na normatização das incorporações imobiliárias, ao prever a figura do patrimônio de afetação. No entanto, a lei foi tímida, ao dispor que a sua instituição seria uma faculdade, ou seja, ficaria a critério do incorporador. O patrimônio de afetação deveria ser obrigatório, como bem destacou a justificção do PL 6.641/13, apensado:

“O patrimônio de afetação traz vantagens tanto para os mutuários quanto para as empresas. Esses contam com a blindagem patrimonial do empreendimento, formação de comissão de representantes dos compradores, contabilidade do empreendimento apartada da empresa e facilidade para terminar o prédio em caso de falência da incorporadora. O maior benefício daqueles que atualmente optam pelo Patrimônio de Afetação é o Regime de Tributação Especial, que traz alíquota diferenciada, reduzindo-se o pagamento de impostos.

Grandes doutrinadores concordam que se perdeu a oportunidade, quando da instituição da Lei 10.931/04, de tornar o instituto obrigatório. Utilizamos os dizeres de um deles, Hércules Angharian, para mostrar que os mutuários continuaram a correr riscos porque a instituição do patrimônio de afetação não é obrigatória:

‘Infelizmente, o estímulo que fez o legislador, na adesão ao sistema de afetação, repetiu a tímida redação contemplada na MP que se revogou. Afinal, em lugar de a lei estabelecer a obrigatoriedade, facultou-a. Deita por terra a utilidade da garantia criada, uma vez sabido que tais incorporações, como são realizadas, impõe-se pelo poder econômico das construtoras, apaniguadas com incorporadoras, que muitas vezes se confundem, camuflando-se em simples corretores de imóveis responsáveis, em linda documental, pelo lançamento do empreendimento e sua comercialização’. “

Nesse sentido, merece aprovação o projeto de lei principal, que vai ao ponto da questão, alterando a redação do *caput* do art. 31-A da Lei nº 4.591/64.

O projeto de lei apensado restringe a obrigatoriedade da instituição do patrimônio de afetação, e o Substitutivo da Comissão de Defesa do Consumidor se afasta do cerne da discussão.

Em face do exposto, o voto é pela:

- constitucionalidade, juridicidade, boa técnica legislativa e, no mérito, pela aprovação do PL 5.092, de 2013;

- constitucionalidade, juridicidade, boa técnica legislativa e, no mérito, pela rejeição do PL 6.641, de 2013;

- constitucionalidade, juridicidade, boa técnica legislativa (com emenda) e, no mérito, pela rejeição do Substitutivo da Comissão de Defesa do Consumidor.

Sala da Comissão, em 19 de junho de 2018.

Deputado BETINHO GOMES
Relator

COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA**SUBSTITUTIVO DA COMISSÃO DE DEFESA DO CONSUMIDOR
AO PROJETO DE LEI Nº 5.092, DE 2013**

Altera a redação do art. 31-A da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, que dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias.

EMENDA Nº 01

Acrescente-se ao art. 2º do Substitutivo a indicação da nova redação - (NR) - proposta para o art. 50 da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964.

Sala da Comissão, em 19 de junho de 2018.

Deputado BETINHO GOMES
Relator