

# **COMISSÃO DE ECONOMIA, INDÚSTRIA E COMÉRCIO**

## **PROJETO DE LEI Nº 4.881, DE 2001**

Institui a obrigatoriedade das empresas construtoras e incorporadoras oferecerem garantia de término das obras.

**Autor:** Deputado JOÃO COSER

**Relatora:** Deputada YEDA CRUSIUS

### **I - RELATÓRIO**

O Projeto de Lei em questão obriga as empresas de construção civil e incorporadoras a constituírem um Fundo de Reserva vinculado a cada empreendimento residencial ou comercial que promovam, para que se garanta aos respectivos promitentes compradores o término da obra e a entrega das chaves.

Este Fundo de Reserva, pelo qual responderão solidariamente a empresa construtora e a incorporadora, em síntese, não implicará qualquer ônus para os promitentes compradores, será limitado ao valor do custo total do empreendimento, será corrigido mensalmente por índice de preço da construção civil, sendo que, na hipótese de falência da empresa construtora ou incorporadora, seu saldo reverter-se-á ao promitente comprador, a título de indenização, sem prejuízo do seu direito de habilitar-se no processo falimentar.

A proposição estabelece ainda que, para a composição do referido Fundo de Reserva, a empresa construtora e a incorporadora poderão contratar seguro que garanta a conclusão do empreendimento, e que a prova de constituição do Fundo de Reserva é condição obrigatória para o registro do empreendimento no respectivo Cartório de Registro de Imóveis.

Justifica o autor sua iniciativa com a necessidade de se criar “um mecanismo que ofereça garantia aos promitentes compradores de que

o investimento que realizam ao comprarem um imóvel na planta ou em construção“ tornar-se-á realidade. Também, lembrando o caso Encol, que, pelo seu projeto, os recursos do Fundo de Reserva, em caso de falência dos empreendedores, seriam excluídos da massa falida.

Tendo que tramitar ainda nas Comissões de Finanças e Tributação e de Constituição e Justiça e Redação, o PL nº 4.881/01, nesta Comissão, no prazo regimental, não recebeu emendas.

## **II - VOTO DA RELATORA**

Decorrentes das situações desencadeadas há algum tempo pela ENCOL e SERSAN, em que milhares de clientes dessas empresas saíram prejudicados, inúmeras proposições passaram a tramitar nesta Casa com vistas à proteção da economia popular envolvida nas incorporações imobiliárias, residenciais ou comerciais, especificamente os recursos aportados nesses empreendimentos, na fase de construção, pelos respectivos promitentes compradores.

É o caso do presente Projeto de Lei nº 4.881, de 2001, do ilustre Deputado João Coser, que pretende garantir o término dos empreendimentos, bem como a entrega das chaves aos promitentes compradores, por meio, basicamente, de compulsória constituição, por parte das construtoras e incorporadoras, de um Fundo de Reserva, para cada empreendimento, composto de tantas contas vinculadas quantas forem as respectivas unidades autônomas.

Embora inquestionável o propósito do PL nº 4.881/01, cumpre esclarecer, porém, que a Medida Provisória nº 2.221, de 4 de setembro de 2001, já disciplinou a matéria de maneira mais racional, com a instituição do patrimônio de afetação nas incorporações imobiliárias.

Pela referida Medida Provisória, a critério do incorporador, toda incorporação poderá ser submetida ao regime de afetação, pelo qual o terreno e as acessões objeto da incorporação, 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. Da forma definida, o patrimônio de afetação não se comunica com o patrimônio do incorporador ou com outros patrimônios de afetação por ele constituídos, só respondendo por dívidas e obrigações vinculadas à respectiva incorporação, o que significa dizer que a insolvência do incorporador não atinge o patrimônio de afetação.

Entre outras características, o patrimônio de afetação é constituído a partir da averbação no Registro de Imóveis do termo firmado pelo incorporador ou, quando for o caso, pelos titulares de direitos reais de aquisição sobre o terreno; a averbação não será obstada pela existência de ônus reais que tenham sido constituídos sobre o imóvel para garantia do pagamento do preço de sua aquisição ou do cumprimento de obrigação de construir o empreendimento; havendo financiamento para construção, o patrimônio de afetação poderá ser auditado por pessoa física ou jurídica legalmente habilitada, nomeada pela instituição financiadora, sendo que Comissão de Representantes acompanhará a execução da obra e a administração do patrimônio de afetação pelo incorporador. Ainda, em caso da falência do incorporador ou de destituição do mesmo por paralisação da obra, sem justificativa, a Comissão de Representes assumirá a administração da incorporação, convocando assembléia geral para decisão sobre a continuidade da obra ou a liquidação do patrimônio de afetação.

Cumpre finalmente salientar que o instituto do patrimônio de afetação nas incorporações imobiliárias, como ficou definido na Medida Provisória nº 2.221, de 04 de setembro de 2001, na verdade, é uma resposta que vem sendo considerada bastante adequada por todos os participantes do setor no que se refere à necessária segurança que deve revestir os empreendimentos imobiliários que sejam comercializados ainda na fase de construção.

Em função do exposto, votamos pela rejeição do Projeto de Lei nº 4.881, de 2001.

Sala da Comissão, em \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 2001.

Deputada YEDA CRUSIUS  
Relatora