

COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO, INDÚSTRIA E COMÉRCIO.

PROJETO DE LEI Nº 5.092, DE 2013 (Apensado o PL nº 6.641/13)

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 HENRIQUE OLIVEIRA

I – RELATÓRIO

O projeto ementado, da lavra do ilustre Deputado Wellington Fagundes, modifica o art. 31-A da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, de forma a tornar obrigatória a instituição do patrimônio de afetação em edificações e em incorporações imobiliárias.

Em sua justificção, o nobre autor informa que a atual redação do referido artigo, ao facultar às incorporações imobiliárias a adoção do patrimônio de afetação, não protege o consumidor, haja vista um número inexpressivo de incorporadoras terem adotado o regime voluntariamente.

Em consonância com o inciso II do artigo 24 do Regimento Interno desta Casa, a proposição está sujeita à apreciação conclusiva por este Colegiado, que ora a examina, pela Comissão de Defesa do Consumidor e pela Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania para o exame de constitucionalidade e juridicidade do projeto, bem como de seu mérito.

No prazo regimental, o PL nº 5.092, de 2013, recebeu duas emendas, ambas de autoria do ínclito Deputado Paes Landim.

A Emenda nº 01/13 altera a Lei do FGTS, de forma a incluir a obrigatoriedade preconizada pelo projeto em apreço para o subconjunto de edificações financiadas com recursos do FGTS. O autor argumenta que as incorporações financiadas com recursos do FGTS merecem tratamento especial, visto constituírem o “mais importante patrimônio do trabalhador brasileiro”.

A Emenda nº 02/13 acrescenta, por meio de alteração da redação do art. 18 da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, o parcelamento do solo entre as atividades que também serão obrigadas a adotarem o instituto do patrimônio de afetação. Desta forma, segundo o autor, é possível cumprir a função social da propriedade, mesmo em circunstâncias de alto risco patrimonial.

Nos termos dos arts. 139, inciso I, e 142 do Regimento Interno, foi apensado, em 06/11/2013, o Projeto de Lei de nº 6.641, de 2013, de autoria da Comissão de Legislação Participativa, por tratar de matéria correlata à do epígrafado. A proposição apensada obriga a instituição do patrimônio de afetação para sociedades que tiverem simultaneamente três obras ou mais, sob pena de aplicação da multa prevista no art. 35 da Lei nº 4.591/64.

Coube-nos, nos termos do art. 32, inciso VI, a honrosa tarefa de relatar os PLs 5.092/13 e 6.641/13, bem como as emendas apresentadas neste Colegiado.

É o relatório.

II – VOTO DO RELATOR

Os projetos de lei em tela visam a tornar obrigatório o instituto do patrimônio de afetação em edificações e incorporações imobiliárias. Desta forma, pretende-se sanar uma lacuna deixada pela Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, a qual, ao incluir na Lei nº 4.592, de 16/12/1964, o Capítulo I-A – Do Patrimônio de Afetação, deixou a critério do incorporador a submissão das incorporações imobiliárias ao regime de afetação.

O artigo 31-A, inscrito na Lei nº 4.592/64, estabelece que 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 e à entrega das unidades imobiliárias aos adquirentes.

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. Somente serão atingidos em caso de falência do incorporador se houver débitos em aberto decorrentes de obrigações tributárias, previdenciárias e trabalhistas vinculadas ao respectivo patrimônio de afetação.

Essa figura jurídica também é utilizada em outras áreas como, por exemplo, os *investment trusts*. Por meio da afetação, os bens que integram a carteira dos fundos de investimento não se comunicam com o ativo da instituição administradora do fundo. Dessa forma, a falência ou liquidação extrajudicial dessas instituições não afetam os direitos dos titulares de quotas do fundo.

A afetação patrimonial seria, assim, um mecanismo de segregação e, conseqüentemente, redução de riscos, devendo, a exemplo do mercado financeiro, estimular o investimento no mercado imobiliário. Seria, portanto, do interesse das incorporadoras adotá-lo voluntariamente, tornando a regulação do mercado, por meio da obrigatoriedade legal de adotar o regime, desnecessária e inócua.

Não obstante, há que se considerar as grandes assimetrias de informação existentes no mercado imobiliário, as quais desfavorecem o consumidor. A complexidade dos contratos impede, muitas vezes, que os adquirentes tomem decisões conscientes sobre a compra de unidades habitacionais. Dessa forma, o funcionamento desse mercado não fornece estímulos para que as empresas, facultativamente, ofereçam vantagens aos adquirentes. Por não permitir a distinção entre as empresas, não há incentivos para que um grupo delas adote certas medidas – como a adoção do patrimônio de afetação –, visto não se traduzir em aumento da demanda por seus produtos e, conseqüentemente, de seus ganhos.

Por esses motivos, o número de incorporadoras que adotaram o regime de afetação é inexpressivo. Por seu caráter opcional, o aludido dispositivo legal perdeu eficácia jurídica e transformou-se em mera declaração de propósito.

Ao trazer maior equilíbrio e segurança aos contratos, acreditamos que a obrigatoriedade da instituição do patrimônio de afetação para toda e qualquer incorporação imobiliária, como propõe o projeto principal – e não apenas para empresas ou sociedades que tenham simultaneamente três obras ou mais, como propõe o projeto acessório –, será benéfica não apenas ao consumidor como também ao mercado imobiliário, pois trará mais credibilidade aos negócios.

Da mesma forma, julgamos que as duas emendas oferecidas nesta douta Comissão, ao determinar que os empreendimentos financiados com recursos do FGTS e que os negócios decorrentes dos parcelamentos de solo urbano devam estar submetidos ao regime de afetação patrimonial, reforçam a preocupação com a proteção ao consumidor manifestada no projeto em comento.

Ante o exposto, **somos pela aprovação do Projeto de Lei nº 5.092, de 2013, e das Emendas nº 01/13 e nº 02/13, apresentadas na Comissão de Desenvolvimento Econômico, Indústria e Comércio, e pela rejeição do Projeto de Lei nº 6.641, de 2013.**

Sala da Comissão, em de de 2014.

Deputado HENRIQUE OLIVEIRA
Relator