

PROJETO DE LEI N° , de 2.003

Dispõe sobre a constituição de patrimônio de afetação nas incorporações imobiliárias de que trata a Lei nº 4591, de 16 de dezembro de 1964, e dá outras providências afins e conexas

O CONGRESSO NACIONAL decreta:

Art. 1º- A Lei nº 4591, de 16 de dezembro de 1964, passa a vigorar com as seguintes alterações:

SEÇÃO I

Do Patrimônio de Afetação

Art. 30. A. 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 edificação correspondente e à entrega das unidades imobiliárias aos respectivos adquirentes.

§ 1º O acervo de que trata este artigo não se comunica nem se confunde com os bens, direitos e obrigações do patrimônio geral do incorporador ou de outros patrimônios de afetação por ele constituídos, nem respondem por dívidas e obrigações não vinculadas à incorporação respectiva.

I - O incorporador responderá com seu patrimônio geral pelos prejuízos que causar ao patrimônio de afetação, em razão de descumprimento de disposição legal, negligência e de administração temerária.

§ 2º Para os efeitos do artigo supra, considera-se incorporador o titular de domínio, o titular de direitos aquisitivos, o construtor e ou o corretor de imóveis, em consonância com o disposto no art. 31, letras “a” e “b” da Lei 4591, de 16 de dezembro de 1964.

§ 3º Não se constituirá o patrimônio de afetação na hipótese de o titular de domínio incorporador ser uma instituição financeira, na qualidade de administradora de Fundo de Investimento Imobiliário de que trata a Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1993.

§ 4º Os bens e direitos integrantes do patrimônio de afetação poderão ser objeto de garantia real, para cumprimento da destinação prevista neste artigo, qualquer que seja o estágio da construção à época da concessão da garantia real

§ 5º As unidades autônomas ainda na titulação do incorporador podem ser objeto de garantia real, para garantia de outras obrigações do incorporador, ainda que desvinculadas da destinação prevista neste artigo.

I - Passará também a integrar o patrimônio de afetação o produto de cessão, plena ou fiduciária, de direitos creditórios oriundos da comercialização das unidades imobiliárias componentes da incorporação.

II - O patrimônio de afetação não sofrerá qualquer alteração se o imóvel for transferido a terceiros, que sucederá o antigo incorporador em seus direitos e obrigações.

§ 6º As unidades autônomas ainda não alienadas pelo incorporador e os créditos oriundos da alienação das demais unidades autônomas a terceiros respondem, na forma da lei, por débitos trabalhistas, previdenciários e fiscais, que tenham como fato gerador a construção do próprio empreendimento.

§ 7º As quotas de construção correspondentes a acessões vinculadas a frações ideais de terreno, cuja responsabilidade ainda não tenha sido assumida por terceiros, e até que o tenham, serão pagas pelo incorporador, nos termos do § 6º, parte final, do artigo 35 da Lei 4591/64.

§ 8º A constituição do patrimônio de afetação não impede que o incorporador aliene, total ou parcialmente, o imóvel, com cessão também da incorporação, caso em que o adquirente se sub-rogará nos direitos e obrigações do anterior incorporador.

§ 9º A constituição do patrimônio de afetação não será obstada por hipoteca ou alienação fiduciária do imóvel, objeto da incorporação, em garantia do pagamento do preço de aquisição do próprio imóvel, ou de garantia do cumprimento de obrigação de construir o empreendimento no próprio local.

§ 10 Do preço da venda e compra da unidade autônoma, somente integrará o patrimônio de afetação a cota vincenda de construção, na forma da parte final do art. 41 da Lei 4591/64.

§ 11 Ao incorporador fica assegurada a livre administração dos recursos devendo os afetados ser utilizados de acordo com as finalidades do patrimônio de afetação.

SEÇÃO II

Dos Direitos e Garantias do Comprador

Art. 30.B. A constituição do patrimônio de afetação será declarada no próprio memorial de incorporação e, quando for o caso, também pelo construtor, corretor de imóveis, pelo proprietário do terreno e pelos titulares de direitos reais sobre o imóvel objeto da incorporação, sejam de natureza aquisitiva ou de garantia, admitindo-se que estes manifestem sua vontade no próprio título constitutivo de seus direitos.

I - O patrimônio de afetação será constituído mediante registro do referido Memorial de Incorporação na matrícula do imóvel.

§ 1º Incumbe ao incorporador, observado o disposto nesta lei:

I) implementar todos os atos necessários à boa administração e à preservação do patrimônio de afetação à incorporação, inclusive mediante adoção de medidas judiciais;

II) manter os bens e direitos, objeto da incorporação, separados dos seus e de outras incorporações de que seja titular;

III) aplicar os recursos correspondentes à cota vincenda de construção e provenientes da alienação das futuras unidades autônomas, na conformidade do que dispuser o respectivo memorial;

IV) apresentar aos adquirentes por escrito, no mínimo a cada seis meses, na hipótese do inciso anterior, demonstrativo do estado da obra e de sua correspondência com o cronograma constante do Memorial de Incorporação, ressalvadas eventuais modificações sugeridas pelo incorporador e aprovadas pela Comissão de Representantes, ou, conforme o caso, em correspondência com os recursos financeiros

próprios ou captados no período e que equivalham à parte do preço correspondente à cota de construção na forma da parte final do art. 41 da presente lei;

V) manter registros contábeis segregados, relativamente a cada incorporação;

§2º O patrimônio de afetação extinguir-se-á:

I - com a averbação da construção e conseqüente registro dos títulos de domínio e/ou de direito de aquisição das unidades autônomas, em nome dos respectivos adquirentes, nas correspondentes matrículas;

a) A hipótese prevista no inciso acima poderá ser parcial e correspondente à etapa da obra concluída, caso se trate de um conjunto de edificações e desdobramento da incorporação em várias incorporações, na forma do art. 6º, da Lei n.º 4.864, de 29 de novembro de 1.965.

b) Concluída e averbada a construção, extingue-se, automaticamente, o patrimônio de afetação incidente sobre as parcelas do preço decorrentes da alienação das unidades autônomas e que sejam pagas após tal evento.

II - pela revogação, em razão de denúncia da incorporação e devolução das quantias devidas aos adquirentes ou candidatos à aquisição, na forma do § 3º, do art. 35, da Lei 4591/64, ou de outras hipóteses previstas em lei;

III - pela liquidação deliberada, pela maioria dos condôminos, pelo não prosseguimento da incorporação, na forma do § 3.º, do art. 30.B, aditado à Lei 4591/64, por esta Lei.

§ 3º Verificada alguma das hipóteses previstas no art. 43, III e VI da Lei 4591/64, a Comissão de Representantes assumirá a administração da incorporação e promoverá a realização de assembléia geral dos condôminos dentro de no máximo noventa dias do evento, a esta competindo, por maioria simples de votos dos presentes, deliberar sobre o prosseguimento da incorporação ou da liquidação do patrimônio de afetação, bem como sobre as condições em que se promoverá uma ou outra;

I - a Comissão de Representantes ficará investida de mandato irrevogável, ainda que a obra se encontre concluída, para em nome do incorporador, outorgar aos

adquirentes a competente escritura, por instrumento público ou particular, de transferência definitiva de domínio ou de direitos reais de aquisição, desde que este adquirente tenha cumprido integralmente suas obrigações

SUBSEÇÃO I

Da Falência do Incorporador – Do Leilão

Art. 30.C. A insolvência do incorporador não atingirá os patrimônios de afetação que tenham sido constituídos, relativamente às respectivas incorporações imobiliárias, não integrando a massa concursal: o terreno, as acessões e demais bens, direitos creditórios, obrigações e encargos objeto da afetação, ressalvadas as unidades autônomas ainda não alienadas a terceiros, observado o disposto no art. 30. B, § 3.º.

§ 1º Decretada a falência do incorporador, a Comissão de Representantes poderá iniciar e concluir as providências que se fizerem necessárias à realização do leilão previsto nos § 1º, e seguintes, do art. 63, e no inciso VII, do art. 1º, da Lei n.º 4.864, de 29 de novembro de 1.965.

I - Deliberando a maioria pelo prosseguimento da construção, o adquirente da unidade autônoma, comprovando o pagamento de todas as parcelas do preço, poderá obter o registro de propriedade de sua unidade autônoma, valendo como título aquisitivo o contrato de compromisso de alienação firmado com o incorporador.”

II - A superveniência da falência do incorporador não suspende, nem interrompe a obrigação de pagamento da construção das unidades que não tenham tido a responsabilidade por sua construção assumida por terceiros.

a) A ata da assembléia geral respectiva, previamente registrada em Títulos e Documentos, será averbada ao pé da matrícula do imóvel, dispensada a indicação de um incorporador substituto.

b) As parcelas vincendas do preço de alienação das unidades autônomas anteriormente efetuadas pelo incorporador serão pagas diretamente ao condomínio de construção, não sendo arrecadáveis pela massa até o montante necessário à conclusão e regularização jurídica da construção e do condomínio.

c) Os condôminos responderão por todos os custos necessários à conclusão e regularização jurídica da construção e do condomínio na proporção do coeficiente de

proporcionalidade estabelecido na coluna 31, do quadro II, previsto na NBr. 12.721, da Associação Brasileira de Normas Técnicas, se outra forma não for por eles deliberada por unanimidade, independentemente do que houverem pago ao incorporador falido ou destituído.

III - O não pagamento dessa construção sujeitará a massa falida aos procedimentos estabelecidos no art. 63 e seus parágrafos, independentemente de previsão contratual, combinado com o art. 1º, da Lei n 4.864, de 29 de novembro de 1965.

§ 2º Se a Comissão de Representantes não realizar o leilão em até noventa dias, contados da decretação da falência, o juiz determinará ao síndico da massa que, em sessenta dias, promova a venda antecipada das frações ideais e respectivas acessões que, até a data da decretação da falência, não tiverem tido a responsabilidade por seu custeio assumida por terceiros e alienadas pelo incorporador, nos termos do art. 73 do Decreto-lei nº 7.661, de 21 de junho de 1945, dispensadas as providências de que tratam seus §§ 1º e 2º, para assegurar as medidas necessárias ao prosseguimento das obras ou à liquidação do patrimônio de afetação.

I – O arrematante ficará sub-rogado nos direitos e nas obrigações concernentes do custeio do restante da obra e no cumprimento de todas as demais obrigações assumidas perante o Condomínio de Construção ou o alienante do imóvel junto ao incorporador, na proporção atribuível à fração ideal de terreno que corresponder à unidade autônoma, utilizando-se para tal finalidade o coeficiente de proporcionalidade estabelecido na coluna 31, do quadro II, previsto na NBr. 12.721, da Associação Brasileira de Normas Técnicas.

II - Se o maior lance obtido for superior ao valor da fração ideal de terreno, das acessões já executadas e do saldo devedor vencido e não pago, acrescidos das despesas acarretadas e das percentagens referidas no § 1º, do art. 63, a diferença que sobejar pertencerá à massa falida da Lei 4591/64.

III - Se o maior lance obtido for inferior ao acima estabelecido, o valor respectivo terá a seguinte destinação preferencial e na ordem indicada:

- a) amortização ou liquidação do débito de construção;
- b) pagamento dos honorários advocatícios, anúncios e comissão de leiloeiro;
- c) multa compensatória prevista no § 4º, do art. 63;

IV – Se o valor do lance não for superior às quantias referidas nas alíneas “a” e “b”, o arrematante vencedor pagará a diferença diretamente aos respectivos credores, podendo o condomínio de construção cobrar da massa falida a multa compensatória de que trata o § 4º, do art. 63.

§ 3º Dos documentos para anúncio da venda de que trata o parágrafo anterior, e, bem assim, o inciso III do art. 43, constarão o valor das acessões não pagas pelo incorporador (art. 35, § 6º), para efeito de reembolso ao condomínio, e o preço da fração ideal do terreno e das acessões (art. 40 e 41), todos da Lei 4591/64.

§ 4º No processo de venda de que trata o § 2º serão asseguradas, sucessivamente, as seguintes preferências, em igualdade de condições com terceiros:

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, devendo essa preferência ser exercida nas vinte e quatro horas seguintes à data designada para a venda;

II - ao Condomínio de Construção, caso não exercida a preferência de que trata o inciso anterior, a preferência para aquisição da fração e acessões, que deverá ser deliberada em assembléia geral, pelo voto de dois terços dos presentes, e exercida no prazo de quarenta e oito horas a contar da data designada para a venda.

§ 5º Realizada a venda, incumbe ao síndico da massa, nos cinco dias que se seguirem ao recebimento do preço:

I - entregar ao Condomínio de Construção o valor que este tiver desembolsado para a construção das acessões de responsabilidade do incorporador (§ 6º do art. 35 da Lei 4591/64 e § 3º deste artigo), na proporção do valor obtido na venda;

II - entregar ao proprietário do terreno (inciso “I” do § 4º deste artigo) o valor apurado na venda, em proporção ao valor atribuído à fração ideal de terreno.

III - arrecadar à massa o saldo que porventura remanescer.

“ Art. 41

§ 3º Dever-se-á também estipular que os valores eventualmente restituíveis ao adquirente, na forma do art. 53, do Código de Defesa do Consumidor, ser-lhe-ão entregues em parcelas mensais, na forma estabelecida em contrato, vencendo-se a primeira dentro de cento e oitenta (180) dias, contados da data da averbação da construção.

SUBSEÇÃO II

Dos Contratos para entrega a prazo e preços certos

“ Art. 43.”

“III – Em caso de insolvência do incorporador, e não ser possível à maioria prosseguir na construção, a assembléia geral, pelo voto de dois terços dos adquirentes, poderá deliberar pela venda do terreno, das acessões e demais bens e direitos integrantes do patrimônio afetado à incorporação, mediante leilão ou outra forma escolhida, distribuindo entre os adquirentes, na proporção dos recursos que, comprovadamente, estes tiverem aportado, o resultado líquido da venda, depois de deduzido e entregue ao proprietário do terreno o quantum que lhe couber, nos termos do art. 40 da Lei 4591/64

IV - Não se obtendo, na venda, a reposição dos aportes efetivados pelos adquirentes, com reajuste monetário computado de acordo com os critérios do contrato celebrado com o incorporador, se tiver sido pactuado reajuste, os adquirentes serão credores privilegiados pelos valores da diferença não reembolsada, respondendo subsidiariamente os bens pessoais do incorporador.

V - Deliberando a maioria pelo não prosseguimento da construção, o imóvel destinado à incorporação imobiliária será alienado a terceiros, assegurando-se à minoria o direito de adquirir as partes daquelas que compuseram a maioria, mediante avaliação judicial, aplicando-se o processo previsto no art. 15 da Lei 4591/64.

VI - O direito da minoria deverá ser deliberado e manifestado por unanimidade dos condôminos que a compuserem, na própria assembléia geral que deliberar pelo não prosseguimento da construção.

VII - A Comissão de Representantes fica investida de mandato irrevogável para, em nome dos condôminos e do incorporador, alienar o imóvel a terceiros ou para, em nome da maioria, alienar à minoria as unidades daquelas na hipótese prevista no inciso III deste artigo.

VIII - Na hipótese do inciso III, deste artigo, a quota-parte cabente ao incorporador será arrecadada pela massa, se falido for, e se destinará exclusivamente a garantir a indenização por este devida aos condôminos.

Art. 2º Esta lei entrará em vigor noventa dias a partir da data de sua publicação, aplicando-se, inclusive, nas incorporações cujo registro seja revalidado após sua vigência.

JUSTIFICAÇÃO

O presente Projeto de Lei resultou de aprofundados estudos técnico-jurídicos, levantados os mais variados aspectos que venham harmonizar e garantir o equilíbrio econômico, financeiro e patrimonial aos adquirentes de imóveis, contratados para entrega futura, mesmo quando ocorram paralisações nas obras, por falência, ou administração temerária das empresas incorporadoras, construtoras ou corretoras, responsáveis pelo empreendimento.

Aqui passamos a nos defrontar com a vulnerabilidade como se tem apresentado a Lei de Incorporações Imobiliárias, sob nº 4591, de 16 de dezembro de 1964, em casos concretos, dando margem a questões sociais de enorme repercussão nacional, culminando na implosão de todo um esforço de vida de um cidadão, para gerar economias, visando a aquisição da casa própria, e, a final, não conseguiu-la e perder tudo que depositou em mãos do incorporador.

Pretendemos com este Projeto de Lei, aperfeiçoar a Lei nº 4591/64 e suas congêneres com instrumentos que garantam maior proteção ao consumidor, adquirente do imóvel a termo, em seus investimentos imobiliários.

Para tal, estamos adotando o pensamento de ampliar-se a proteção quanto aos efeitos de falência numa incorporação imobiliária, mesmo nas em que a comercialização das unidades se faça com alienação fiduciária, assim contratada, mediante a atribuição a cada uma do caráter de patrimônio de afetação, de modo que todo o conjunto de direitos e obrigações do empreendimento fique vinculado à consecução do próprio e exclusivo negócio.

A idéia, aliás, vem ganhando campo, como ensina o Professor Caio Mario da Silva Pereira:

“ Trata-se de engenhosa concepção pela qual os bens objeto de afetação passam a vincular-se a um fim determinado, são gravados com um encargo ou são sujeitos a uma restrição, de modo que, “separados do patrimônio e afetados a um fim, são tratados como bens independentes do patrimônio geral do indivíduo.” (Instituições de Direito Civil, Forense, Rio, 17ª ed., 1995, vol I, p. 251/252).

Sua eficácia é uma garantia da função social da propriedade, embora implique na lei prover, expressamente, a necessária publicidade da constituição dos patrimônios de afetação das incorporações imobiliárias, para o resguardo dos interesses de terceiros, e como proteção dos adquirentes e dos credores materiais de cada empreendimento.

Nos termos do presente projeto de lei, o incorporador separa de seu patrimônio, o terreno e os direitos da constituição a ele vinculados, para destiná-los com exclusividade à consecução desse negócio específico, em proveito dos futuros adquirentes e para atender às obrigações vinculadas à realização do próprio empreendimento.

A constituição do patrimônio de afetação é feita no próprio memorial de incorporação e averbada no Registro de Imóveis da Circunscrição, de modo que ao ser lançada à venda, aquela obra já esteja segregada e, assim, assegurada a proteção dos adquirentes, previamente, contra eventuais insucessos do incorporador. Deve ter contabilidade própria.

Destarte, a proposta que ora apresentamos aos nobres colegas, acaba por ampliar a Lei nº 4591, de dezembro de 1964, fazendo-a vigorar com as alterações acautelatórias da economia popular, do comprador, em seu artigo 30, ora transformados em os artigos 30.a, 30.b, 30.c, e artigos 41 e 43.

Aliás, a idéia do patrimônio de afetação nas atividades de incorporação imobiliária encontra precedente (em direito comparado) na lei Argentina nº 19.724, 06 de julho de 1972, a chamada lei da “prehorizontalidad”, que disciplina a “Relación de la adjudicación y enajenación a título oneroso de unidades inmuebles el régimen de propiedad horizontal”.

O art. 4º (segunda parte) da lei argentina dispõe expressamente que “La anotación inhibe al propietario para disponer del inmueble o para gravarlo em forma distinta a la prevista em la presente ley, salvo los casos de retracción o desafectación a que se referen los arts. 6º y 7º. Esta inibição tem a seguinte fundamentação no “Texto del Mensaje” : “La afectación del inmueble y la registración de las operaciones tienden a impedir que el propietario desbarate los derechos em expectativa enajenando o gravando el inmueble.”

Ainda no campo de direito argentino, salientamos a opinião de Rocca-Griffi quanto ao conteúdo e alcance da declaração de afetação: “ Se entiende por afectar, aplicar una cosa, de forma tal y para una finalidad determinada, que queden resguardados los derechos de otros que guardan o guardarán relación directa con dicha cosa. Importa la afectación, en definitiva, una reserva del inmueble a fin de que, trabando al propietario en su libre disponibilidad, se garantice al propio tiempo, el derecho de quienes

contraten con ella.”, devendo ser lembrada a arguta observação de Gulminelli e Hooft para quem “Lo importante es advertir que la escritura por la cual se afecta el inmueble, cumple relativos efectos protectorios con respecto al adquirente con boleto no inscrito, por cuanto el bien puede ser embargado por terceros, que así lograrían un derecho preferente. De lo expuesto se infiere que lo más importante en la esquematización legal es lograr la inscripción de los contratos de enajenación, que para total cobertura del comprador deberá ser efectuada con anterioridad a la traba de embargos sobre el inmueble afectado.”

Resumindo este intróito: a idéia de a legislação brasileira explicitamente regar e disciplinar o conceito de patrimônio de afetação nas incorporações imobiliárias merece atenção, pois, se corretamente adotada, poderá ajudar, e muito, o salutar desenvolvimento do mercado. Entretanto, cautela especial deve se ter em sua análise e operacionalidade, para que se dissipem os entraves hoje existentes. Importantíssimo, pois, o exame conjunto sob duplo aspecto: o empresarial e o jurídico. Ambos se preocupando com os relacionamentos entre:

- a) – incorporador e proprietário do terreno (principalmente nas operações de permuta de terreno por futuras unidades autônomas a se construírem no próprio local);
- b) – incorporador e agente financeiro;
- c) – incorporador e condômino;
- d) – condômino e agente financeiro.

Lembrando o efeito ENCOL, de desastrosa memória, a constituição do patrimônio de afetação objetiva afastar o imóvel destinado à incorporação imobiliária da garantia geral concedida a credores do incorporador, por dívidas contraídas em outras atividades ou empreendimentos.

O texto do presente Projeto de Lei está posto de forma bem explicativa, nele se inserindo o nascimento, a vida e as condições de extinção do patrimônio de afetação, no sentido de afastar eventuais dúvidas a respeito.

Sala das Sessões, de 2003

Deputado Ricardo Izar