

COMISSÃO DE DEFESA DO CONSUMIDOR

PROJETO DE LEI Nº 1.139, DE 2019

Revoga o art. 9º da Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004.

Autor: Deputado CARLOS BEZERRA

Relatora: Deputada JOICE HASSELMANN

I - RELATÓRIO

O Projeto de lei em epígrafe pretende revogar o art. 9º da Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, que torna ineficaz a deliberação pela continuação da obra a que se refere o §1º do art. 31-F da Lei nº 4.591, de 1964, bem como os efeitos do regime de afetação instituídos pela mencionada Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, caso não se verifique o pagamento das obrigações tributárias, previdenciárias e trabalhistas, vinculadas ao respectivo patrimônio de afetação, cujos fatos geradores tenham ocorrido até a data da decretação da falência, ou insolvência do incorporador, as quais deverão ser pagas pelos adquirentes em até um ano daquela deliberação, ou até a data da concessão do habite-se, se esta ocorrer em prazo inferior.

A proposição tramitará inicialmente nesta Comissão, devendo em seguida ser apreciada pelas Comissões de Desenvolvimento Urbano e de Constituição e Justiça e de Cidadania, em regime de apreciação conclusiva pelas referidas comissões.

Esgotado o prazo regimental de cinco sessões nesta Comissão, compreendido no período de 4 a 15 de abril de 2019, não foram apresentadas emendas à proposição.



II - VOTO DA RELATORA

Em que pese a justificação do presente projeto de lei ter mencionado que o mesmo teria sido inspirado em outra proposição, já arquivada, qual seja o PL nº 747, de 2007, de autoria do ex-Deputado Rogério Lisboa, faz-se oportuno, sob a ótica da defesa dos interesses do consumidor brasileiro, lembrar aqui nesta CDC que aquela proposta legislativa decorreu de uma importante sugestão apresentada pelo Instituto dos Advogados Brasileiros, por meio da Indicação nº 220, de 14 de julho de 1999, cuja motivação decorreu dos traumáticos episódios para milhares de consumidores brasileiros em decorrência da quebra da construtora ENCOL, que trouxe incalculáveis prejuízos e lesou milhares de famílias brasileiras no final dos anos noventa.

Todavia, note-se que, diferentemente deste projeto de lei em apreciação, aquela proposição de 2007 tinha por objetivo alterar o art. 31-A da Lei nº 4.591/64, com a finalidade de estabelecer que o “terreno e as acessões objeto de incorporação imobiliária, bem como os demais bens, direitos a ela vinculados, manter-se-iam apartados do patrimônio do incorporador e constituirão patrimônio de afetação, destinado à consecução da incorporação correspondente e à entrega das unidades aos respectivos adquirentes.”

Sabe-se que a Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, teve o propósito de corrigir essas imperfeições na Lei nº 4.591/64, já muito anacrônica por ter sido editada para o cenário econômico da década de 60, quando o País ainda não exibia um crescimento acelerado no segmento imobiliário. Vale recordar ainda que a Lei nº 10.931/04 foi consequência do PL nº 2.109/99, que tramitou por vários anos nesta Casa e recebeu intensas manifestações no sentido de se proteger, em definitivo, os interesses do consumidor que adquire imóveis na planta no Brasil.

Entretanto, a nosso ver, a redação do art. 9º da Lei nº 10.931/2004, inserido no bojo de modificações efetivadas durante a tramitação do PL nº 47, de 2004 (PL nº 2.109/99, na Câmara dos Deputados) no Senado Federal, não nos parece adequada para bem proteger os interesses do



consumidor, enquanto comprador de unidades imobiliárias, especialmente aqueles que adquirem imóveis ainda na planta e, portanto, em plena fase de construção.

Determina o art. 9º da Lei em tela:

“Art. 9º Perde eficácia a deliberação pela continuação da obra a que se refere o § 1º do art. 31-F da Lei nº 4.591, de 1964, bem como os efeitos do regime de afetação instituídos por esta Lei, caso não se verifique o pagamento das obrigações tributárias, previdenciárias e trabalhistas, vinculadas ao respectivo patrimônio de afetação, cujos fatos geradores tenham ocorrido até a data da decretação da falência, ou insolvência do incorporador, as quais deverão ser pagas pelos adquirentes em até um ano daquela deliberação, ou até a data da concessão do habite-se, se esta ocorrer em prazo inferior.” (nosso grifo)

De fato, a previsão legal é incoerente com os objetivos da lei no sentido de assegurar e proteger os interesses do consumidor, pois como bem disse o Autor da proposição em trecho que destacamos de sua justificação:

“(…), não faz nenhum sentido prever o patrimônio de afetação para, em seguida, relativizá-lo a tal ponto que afaste o interesse dos interessados em adquirir unidades imobiliárias. As dívidas referidas no mencionado art. 9º são do patrimônio de afetação e, por isso, devem ser pagas com os seus recursos.

Além de proteger os adquirentes, a afetação protege, também, os demais credores do empreendimento, destacando-se entre eles os trabalhadores, a previdência e a fazenda pública. Vale lembrar que o § 11 do art. 31-F da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, já prevê a sub-rogação dos adquirentes nos direitos e obrigações da incorporadora, e nestas estão incluídos os débitos fiscais, previdenciários e trabalhistas vinculados à respectiva incorporação.” (nosso grifo)

Realmente, não faz o menor sentido, portanto, a manutenção do atual texto do art. 9º da Lei nº 10.931/2004, porque tal dispositivo se mostra



absolutamente inócuo e impossível de atingir seu objetivo primordial, qual seja o de proteger os interesses e os direitos do consumidor, na condição contratual de adquirente de unidade imobiliária, ao ser submetido a eventuais problemas decorrentes da má saúde financeira do incorporador.

Entendemos que, se o texto legal permanece com sua atual redação, como aliás mencionou o Autor do projeto de lei sob análise, se agrava a vulnerabilidade dos adquirentes de imóveis na planta, na medida em que o mecanismo legal simplesmente ocasiona que haja a perda de eficácia da afetação, no caso em que os adquirentes não paguem as dívidas do incorporador no prazo de até um ano da deliberação pela continuidade das obras, ou até a data da concessão do habite-se, se esta ocorrer em prazo inferior.

Desse modo, como está atualmente previsto em tal dispositivo, o mandamento legal causa prejuízo não só aos adquirentes (consumidores), mas principalmente aos trabalhadores, que perderão o direito de receber seus créditos do patrimônio de afetação e serão obrigados a habilitá-los na massa falida, somente podendo receb-los após a liquidação final do ativo da massa falida.

A correção desse equívoco nos parece uma medida legislativa revestida do mais alto alcance social, uma vez que irá, em definitivo, proteger o investimento de milhares de consumidores brasileiros que aplicam suas economias – invariavelmente conquistadas com enorme sacrifício – na aquisição da tão sonhada casa própria.

Acreditamos ainda que a real intenção do Legislador, quando da origem do pacote de alterações, que foram processadas por intermédio da Lei nº 10.931/04, foi realmente proteger e apartar o patrimônio que é dos adquirentes de unidades imobiliárias daquele que pertence exclusivamente ao ativo da empresa incorporadora.



Assim, no caso de falência, ou mesmo na hipótese de recuperação judicial, da empresa incorporadora, o adquirente – na qualidade de consumidor – não será afetado e nem prejudicado, já que seus recursos serão integralmente protegidos pelo mecanismo do patrimônio de afetação.

Pelo exposto, voto pela **aprovação** do PL nº 1.139, de 2019.

Sala da Comissão, em de de 2021.

Deputada JOICE HASSELMANN
Relatora

