

**Projeto de Lei n.º 3.065 de 2004
(Do Poder Executivo)**

Dispõe sobre o patrimônio de afetação de incorporações imobiliárias, Letra de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Bancário, altera o Decreto-Lei n.º 911, de 1º de outubro de 1969, as Leis n.º 4.591, de 16 de dezembro de 1964, n.º 4.728, de 14 de julho de 1965, e n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e dá outras providências.

EMENDA MODIFICATIVA

Dê-se ao art. 31-A, a seguinte redação:

“Art. 31-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 incorporação correspondente e à entrega das unidades imobiliárias aos respectivos adquirentes.
.....”

JUSTIFICAÇÃO

A afetação da incorporação imobiliária vem sendo discutida nos termos dos Projetos de Lei n.º 2109/99, 3445/2000 e 3742/2000, em tramitação nesta Casa. Por esses Projetos, a afetação foi formulada como instrumento de interesse dos adquirentes de imóveis em construção e, por isso mesmo, foi concebida como regra geral, uma garantia que se aplica automaticamente desde o momento em que o incorporador registra o memorial de incorporação no Registro de Imóveis. Essa concepção se ajusta aos princípios do Código de Defesa do Consumidor, pelos quais a afetação se coloca como instrumento de compensação da vulnerabilidade do adquirente, em face da força econômica e técnica do empreendedor.

Os termos do Projeto de Lei n.º 3065/2004 contrariam o princípio consagrado no art. 4º, I, do Código de Defesa do Consumidor, de “reconhecimento da vulnerabilidade do consumidor no mercado de consumo.”

A emenda, assim, visa adequar o Projeto aos princípios do Código de Defesa do Consumidor, de “proteger efetivamente o consumidor” estabelecendo a afetação como regra, de modo que todos

os compradores, sejam os que adquiram imóveis de grandes empresas ou os que negociem com pequenos incorporadores, tenham a mesma garantia da separação de patrimônio para proteção dos seus direitos.

Sala das Sessões, 17 de março de 2004.

Deputado Custódio Mattos
Líder do PSDB