

## PROJETO DE LEI Nº , DE 2021

(Do Sr. CARLOS BEZERRA)

Dispõe sobre o caráter obrigatório da constituição do patrimônio de afetação em incorporação imobiliária, e para tanto altera a Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964 (Condomínio em Edificações e Incorporações Imobiliárias), e dá outras providências.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º Esta Lei dispõe sobre o caráter obrigatório da constituição do patrimônio de afetação em incorporação imobiliária, e para tanto altera o *caput* do art. 31-A da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964 (Condomínio em Edificações e Incorporações Imobiliárias), incluído pela Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004 (Patrimônio de Afetação de Incorporações Imobiliárias).

Art. 2º O *caput* do art. 31-A da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964 (Condomínio em Edificações e Incorporações Imobiliárias), passa a vigorar com 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. (NR)

Art. 3º Esta Lei entra em vigor 90 (noventa) dias após a sua publicação.



Assinado eletronicamente pelo(a) Dep. Carlos Bezerra  
Para verificar a assinatura, acesse <https://infoleg-autenticidade-assinatura.camara.leg.br/CD219299648900>



\* C D 2 1 9 2 9 9 6 4 8 9 0 0 \*

## JUSTIFICAÇÃO

A proposição apresentada atende a um apelo de especialistas em direito das relações de consumo para que se defina como obrigatória a constituição do patrimônio de afetação em incorporação imobiliária.

Com precisão técnica legislativa, a redação do novo *caput* do art. 31-A da Lei 4591/1964<sup>1</sup> é proposta pelo Enunciado 326 da V Jornada de Direito Civil<sup>2</sup>. O caráter facultativo da afetação patrimonial, tal como resultou da atualização normativa realizada pela Lei 10.931/2004<sup>3</sup>, praticamente manteve desatendidos os direitos dos consumidores, em razão da baixa adesão dos incorporadores imobiliários ao instituto.

Esperamos, com a presente iniciativa, cobrir uma lacuna em nosso ordenamento jurídico, reforçando a proteção do consumidor em negócios imobiliários. Contamos, portanto, com o apoio de nossos ilustres Pares para a aprovação deste projeto de lei.

Sala das Sessões, em \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 2021.

Deputado CARLOS BEZERRA

2021-748

---

1 BRASIL. [Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964](#). Lei do Condomínio; Lei de Incorporações; Lei de Incorporações Imobiliárias. Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. **DOU**, S. 1, p. 11682, 21/12/1964. Disponível em: <<https://www.lexml.gov.br/urn/urn:lex:br:federal:lei:1964-12-16;4591>>. Acesso em: 8 jul. 2021.

2 AGUIAR JÚNIOR, Ruy Rosado de (coord.). **Jornadas de direito civil I, III, IV e V**: enunciados aprovados. coordenador científico Ministro. Brasília: Conselho da Justiça Federal, Centro de Estudos Judiciários, 2012, p. 53-54. Disponível em: <<https://www.cjf.jus.br/cjf/corregedoria-da-justica-federal/centro-de-estudos-judiciais-1/publicacoes-1/jornadas-cej/EnunciadosAprovados-Jornadas-1345.pdf>>. Acesso em: 8 jul. 2021.

3 BRASIL. [Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004](#). 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 nº 911, de 1º de outubro de 1969, as Leis nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, nº 4.728, de 14 de julho de 1965, e nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e dá outras providências. **DOU**, S. 1, p. 17, 03/08/2004. Disponível em: <<https://www.lexml.gov.br/urn/urn:lex:br:federal:lei:2004-08-02;10931>>. Acesso em: 8 jul. 2021.

Assinado eletronicamente pelo(a) Dep. Carlos Bezerra  
Para verificar a assinatura, acesse <https://infoleg-autenticidade-assinatura.camara.leg.br/CD219299648900>



\* CD219299648900 \*