

## COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO URBANO

### 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

**Relator:** Deputado TONINHO WANDSCHEER

#### I - RELATÓRIO

O Projeto de Lei nº 1.139, de 2019, de autoria do Deputado Carlos Bezerra objetiva revogar o art. 9º da Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004. O projeto não possui apensos.

A proposta tramita em regime ordinário (art. 151, III, RICD) e está sujeita à apreciação conclusiva pelas Comissões (art. 24, II, RICD). Foi distribuída às Comissões de Defesa do Consumidor; Desenvolvimento Urbano e Constituição e Justiça e de Cidadania (mérito e art. 54, RICD).

Na Comissão de Defesa do Consumidor, em 17/06/2021, foi apresentado o parecer da relatora, Dep. Joice Hasselmann (PSL-SP), pela aprovação e, em 30/9/2021, aprovado o Parecer.

Ao fim do prazo regimental, não foram apresentadas emendas ao projeto, nesta Comissão.

É o relatório.



## II - VOTO DO RELATOR

O regime da afetação patrimonial na incorporação imobiliária foi introduzido no direito brasileiro pela Medida Provisória nº 2.221, de 2001, para assegurar direitos aos adquirentes de unidades autônomas de edifício em construção no caso de falência ou insolvência civil do incorporador, aperfeiçoar as relações jurídicas e econômicas entre esses adquirentes, o incorporador e o agente financiador da obra e, principalmente, resgatar a confiança dos consumidores no mercado imobiliário, abalado por grave crise desencadeada pela decretação da falência da Encol S/A. Engenharia, Indústria e Comércio, em 1999.<sup>1</sup>

A Medida Provisória nº 2.221, de 2001, foi revogada pela Lei nº 10.931, de 2004, que, além de disciplinar alguns aspectos da matéria, inseriu na Lei nº 4.591, de 1964, que dispõe sobre o condomínio em edificações e incorporações imobiliárias, os artigos 31-A a 31-F.

Ocorre que, em lógica contrária à concepção doutrinária que deu origem ao instituto do patrimônio de afetação, que seria a proteção patrimonial dos adquirentes, o art. 9º da Lei nº 10.931, de 2004 estipula que:

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.

<sup>1</sup> Rocha, M. A. “O Regime da afetação patrimonial na incorporação imobiliária.” Disponível em: <https://www.ibrb.org.br/obras/o-regime-da-afetacao-patrimonial-na-incorporacao-imobiliaria> Acessado em 30/8/2023.



Conforme brilhantemente explicitado pelo Autor da proposição em apreciação:

“(…) 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 o 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.”

Além disso, o inciso III do § 12 do art. 31-F da Lei 4.591, de 1964, prevê que se consideram receitas do empreendimento os valores das parcelas a receber, vincendas e vencidas e ainda não pagas, de cada adquirente, correspondentes ao preço de aquisição das respectivas unidades ou do preço de custeio de construção, bem como os recursos disponíveis afetados. Assim, se os adquirentes deliberarem pela continuação da obra, tais obrigações serão naturalmente satisfeitas com os recursos que pagarem a título das prestações dos seus respectivos contratos

Ao estipular o prazo fatal de até um ano para pagamento das obrigações tributárias, previdenciárias e trabalhistas vinculadas ao patrimônio de afetação, sob pena de afastamento dos efeitos da afetação, o art. 9º da Lei nº 10.931, de 2004, impõe aos adquirentes a obrigação de disponibilizar recursos em prazo não condizente com sua possibilidade financeira.

Por fim, o artigo que se pretende revogar causa prejuízo não só aos adquirentes, mas também 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 recebê-los após a liquidação final do ativo da massa falida

Por todo o exposto, entendemos que a revogação do art. 9º da Lei nº 10.931, de 2004, é meritória e necessária, e portanto votamos pela **aprovação do Projeto de Lei nº 1.139, de 2019.**

Sala da Comissão, em        de        de 2023.

Deputado TONINHO WANDSCHEER  
Relator

2023-14420

