



CÂMARA DOS DEPUTADOS

# PROJETO DE LEI N.º 1.139-B, DE 2019

(Do Sr. Carlos Bezerra)

Revoga o art. 9º da Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004; tendo parecer: da Comissão de Defesa do Consumidor, pela aprovação (relatora: DEP. JOICE HASSELMANN); e da Comissão de Desenvolvimento Urbano, pela aprovação (relator: DEP. TONINHO WANDSCHEER).

## DESPACHO:

ÀS COMISSÕES DE:

DEFESA DO CONSUMIDOR;

DESENVOLVIMENTO URBANO; E

CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA (MÉRITO E ART. 54, RICD).

## APRECIAÇÃO:

Proposição Sujeita à Apreciação Conclusiva pelas Comissões - Art. 24 II

## S U M Á R I O

I - Projeto inicial

II - Na Comissão de Defesa do Consumidor:

- Parecer da relatora
- Parecer da Comissão

III - Na Comissão de Desenvolvimento Urbano:

- Parecer do relator
- Parecer da Comissão

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º Esta lei revoga o art. 9º da Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004.

Art. 2º Fica revogado o art. 9º da Lei nº 10.931, de 2004.

Art. 3º Esta lei entra em vigor na data de sua publicação oficial.

## JUSTIFICAÇÃO

O patrimônio de afetação em incorporações imobiliárias, instituído pela Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, é fundamental para oferecer segurança a potenciais compradores de imóveis acerca da entrega da obra, mesmo em cenários de insolvência do incorporador. Por conferir segurança quanto ao cumprimento dos direitos dos compradores, estimula investimentos no mercado imobiliário e uma série de outras consequências positivas daí decorrentes, como, para ficar em apenas um exemplo, a geração de empregos no setor de construção civil.

Ocorre que a mesma Lei nº 10.931, de 2004, em seu art. 9º, limita a aplicação do conceito de patrimônio de afetação, de forma a nosso ver, absolutamente injustificada. Veja-se a redação daquele dispositivo:

“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”.

Ora, 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.

A perda de eficácia da afetação caso os adquirentes não paguem as dívidas do incorporador no prazo de um ano, como previsto em tal dispositivo, causa prejuízo não só aos adquirentes, 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 receber após a liquidação final do ativo

da falência.

O próprio patrimônio de afetação correspondente ao acervo da incorporação garante tais débitos, tal como dispõe o § 1º do art. 31-A (ressalvada, obviamente, a responsabilidade do incorporador pelos prejuízos que causar).

Considerações como essas foram objeto do Projeto de Lei nº 748, de 2008, de autoria do ilustre Deputado Rogério Lisboa. Tal proposição foi aprovado por diversas Comissões, mas, em 2011, acabou arquivada, sem que a matéria de que tratava fosse adequadamente enfrentada na legislação pátria.

O art. 9º da Lei 10.931, de 2004, portanto, deve ser revogado, por se contrapor ao propósito da afetação da incorporação imobiliária.

Sala das Sessões, em 26 de fevereiro de 2019.

Deputado CARLOS BEZERRA

**LEGISLAÇÃO CITADA ANEXADA PELA**

Coordenação de Organização da Informação Legislativa - CELEG  
Serviço de Tratamento da Informação Legislativa - SETIL  
Seção de Legislação Citada - SELEC

**LEI N° 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 ns. 4.591, de 16 de dezembro de 1964, nº 4.728, de 14 de julho de 1965, e ns 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e dá outras providências.

**O PRESIDENTE DA REPÚBLICA**

Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

**CAPÍTULO I**  
**DO REGIME ESPECIAL TRIBUTÁRIO DO PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO**

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.

Art. 10. O disposto no art. 76 da Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, não se aplica ao patrimônio de afetação de incorporações imobiliárias definido pela Lei nº 4.591, de 1964.

## LEI Nº4.591, DE 16 DE DEZEMBRO DE 1964

Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias.

### O PRESIDENTE DA REPÚBLICA

Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

### TÍTULO II DAS INCORPORAÇÕES

#### CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 31. A iniciativa e a responsabilidade das incorporações imobiliárias caberão ao incorporador, que somente poderá ser:

a) o proprietário do terreno, o promitente comprador, o cessionário deste ou promitente cessionário com título que satisfaça os requisitos da alínea *a* do art. 32;

b) o construtor (Decreto ns. 23.569, de 11 de dezembro de 1933, e 3.995, de 31 de dezembro de 1941, e Decreto-lei nº 8.620, de 10 de janeiro de 1946) ou corretor de imóveis (Lei nº 6.530, de 12 de maio de 1978).

§ 1º No caso da alínea *b*, o incorporador será investido, pelo proprietário do terreno, o promitente comprador e cessionário deste ou o promitente cessionário, de mandato outorgado por instrumento público, onde se faça menção expressa desta Lei e se transcreva o disposto no § 4º do art. 35, para concluir todos os negócios tendentes à alienação das frações ideais de terreno, mas se obrigará pessoalmente pelos atos que praticar na qualidade de incorporador.

§ 2º Nenhuma incorporação poderá ser proposta à venda sem a indicação expressa do incorporador, devendo também seu nome permanecer indicado ostensivamente no local da construção.

§ 3º Toda e qualquer incorporação, independentemente da forma por que seja constituída, terá um ou mais incorporadores solidariamente responsáveis, ainda que em fase subordinada a período de carência, referido no art. 34.

#### CAPÍTULO I-A DO PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO

\* Capítulo I-A acrescido pela Lei nº 10.931, de 02/08/2004.

Art. 31-A. A critério do incorporador, a incorporação poderá ser submetida ao regime da afetação, pelo qual 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.

\* Artigo, caput, acrescido pela Lei nº 10.931, de 02/08/2004.

§ 1º O patrimônio de afetação não se comunica com os demais bens, direitos e obrigações do patrimônio geral do incorporador ou de outros patrimônios de afetação por ele constituídos e só responde por dívidas e obrigações vinculadas à incorporação respectiva.

\* § 1º acrescido pela Lei nº 10.931, de 02/08/2004.

§ 2º O incorporador responde pelos prejuízos que causar ao patrimônio de afetação.

\* § 2º acrescido pela Lei nº 10.931, de 02/08/2004.

§ 3º Os bens e direitos integrantes do patrimônio de afetação somente poderão ser objeto de garantia real em operação de crédito cujo produto seja integralmente destinado à

consecução da edificação correspondente e à entrega das unidades imobiliárias aos respectivos adquirentes.

\* § 3º acrescido pela Lei nº 10.931, de 02/08/2004.

§ 4º No caso de cessão, plena ou fiduciária, de direitos creditórios oriundos da comercialização das unidades imobiliárias componentes da incorporação, o produto da cessão também passará a integrar o patrimônio de afetação, observado o disposto no § 6º.

\* § 4º acrescido pela Lei nº 10.931, de 02/08/2004.

§ 5º As quotas de construção correspondentes a acessões vinculadas a frações ideais serão pagas pelo incorporador até que a responsabilidade pela sua construção tenha sido assumida por terceiros, nos termos da parte final do § 6º do art. 35.

\* § 5º acrescido pela Lei nº 10.931, de 02/08/2004.

§ 6º Os recursos financeiros integrantes do patrimônio de afetação serão utilizados para pagamento ou reembolso das despesas inerentes à incorporação.

\* § 6º acrescido pela Lei nº 10.931, de 02/08/2004.

§ 7º O reembolso do preço de aquisição do terreno somente poderá ser feito quando da alienação das unidades autônomas, na proporção das respectivas frações ideais, considerando-se tão-somente os valores efetivamente recebidos pela alienação.

\* § 7º acrescido pela Lei nº 10.931, de 02/08/2004.

§ 8º Excluem-se do patrimônio de afetação:

\* § 8º, caput, acrescido pela Lei nº 10.931, de 02/08/2004.

I - os recursos financeiros que excederem a importância necessária à conclusão da obra (art. 44), considerando-se os valores a receber até sua conclusão e, bem assim, os recursos necessários à quitação de financiamento para a construção, se houver; e

\* Inciso I acrescido pela Lei nº 10.931, de 02/08/2004.

II - o valor referente ao preço de alienação da fração ideal de terreno de cada unidade vendida, no caso de incorporação em que a construção seja contratada sob o regime por empreitada (art. 55) ou por administração (art. 58).

\* Inciso II acrescido pela Lei nº 10.931, de 02/08/2004.

§ 9º No caso de conjuntos de edificações de que trata o art. 8º, poderão ser constituídos patrimônios de afetação separados, tantos quantos forem os:

\* § 9º, caput, acrescido pela Lei nº 10.931, de 02/08/2004.

I - subconjuntos de casas para as quais esteja prevista a mesma data de conclusão (art. 8º, alínea a); e

\* Inciso I acrescido pela Lei nº 10.931, de 02/08/2004.

II - edifícios de dois ou mais pavimentos (art. 8º, alínea b).

\* Inciso II acrescido pela Lei nº 10.931, de 02/08/2004.

§ 10. A constituição de patrimônios de afetação separados de que trata o § 9º deverá estar declarada no memorial de incorporação.

\* § 10 acrescido pela Lei nº 10.931, de 02/08/2004.

§ 11. Nas incorporações objeto de financiamento, a comercialização das unidades deverá contar com a anuência da instituição financiadora ou deverá ser a ela científica, conforme vier a ser estabelecido no contrato de financiamento.

\* § 11 acrescido pela Lei nº 10.931, de 02/08/2004.

§ 12. A contratação de financiamento e constituição de garantias, inclusive mediante transmissão, para o credor, da propriedade fiduciária sobre as unidades imobiliárias integrantes da incorporação, bem como a cessão, plena ou fiduciária, de direitos creditórios decorrentes da comercialização dessas unidades, não implicam a transferência para o credor de nenhuma das obrigações ou responsabilidades do cedente, do incorporador ou do construtor, permanecendo estes como únicos responsáveis pelas obrigações e pelos deveres que lhes são imputáveis.

\* § 12 acrescido pela Lei nº 10.931, de 02/08/2004.

Art. 31-B. Considera-se constituído o patrimônio de afetação mediante averbação, a qualquer tempo, no Registro de Imóveis, de termo firmado pelo incorporador e, quando for

o caso, também pelos titulares de direitos reais de aquisição sobre o terreno.

\* *Artigo, caput, acrescido pela Lei nº 10.931, de 02/08/2004.*

Parágrafo único. A averbação não será obstada pela existência de ônus reais que tenham sido constituídos sobre o imóvel objeto da incorporação para garantia do pagamento do preço de sua aquisição ou do cumprimento de obrigação de construir o empreendimento.

\* § único, acrescido pela Lei nº 10.931, de 02/08/2004.

Art. 31-C. A Comissão de Representantes e a instituição financiadora da construção poderão nomear, às suas expensas, pessoa física ou jurídica para fiscalizar e acompanhar o patrimônio de afetação.

\* *Artigo, caput, acrescido pela Lei nº 10.931, de 02/08/2004.*

§ 1º A nomeação a que se refere o *caput* não transfere para o nomeante qualquer responsabilidade pela qualidade da obra, pelo prazo de entrega do imóvel ou por qualquer outra obrigação decorrente da responsabilidade do incorporador ou do construtor, seja legal ou a oriunda dos contratos de alienação das unidades imobiliárias, de construção e de outros contratos eventualmente vinculados à incorporação.

\* § 1º acrescido pela Lei nº 10.931, de 02/08/2004.

§ 2º A pessoa que, em decorrência do exercício da fiscalização de que trata o *caput* deste artigo, obtiver acesso às informações comerciais, tributárias e de qualquer outra natureza referentes ao patrimônio afetado responderá pela falta de zelo, dedicação e sigilo destas informações.

\* § 2º acrescido pela Lei nº 10.931, de 02/08/2004.

§ 3º A pessoa nomeada pela instituição financiadora deverá fornecer cópia de seu relatório ou parecer à Comissão de Representantes, a requerimento desta, não constituindo esse fornecimento quebra de sigilo de que trata o § 2º deste artigo.

\* § 3º acrescido pela Lei nº 10.931, de 02/08/2004.

Art. 31-D. Incumbe ao incorporador:

\* *Artigo, caput, acrescido pela Lei nº 10.931, de 02/08/2004.*

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

\* *Inciso I acrescido pela Lei nº 10.931, de 02/08/2004.*

II - manter apartados os bens e direitos objeto de cada incorporação;

\* *Inciso II acrescido pela Lei nº 10.931, de 02/08/2004.*

III - diligenciar a captação dos recursos necessários à incorporação e aplicá-los na forma prevista nesta Lei, cuidando de preservar os recursos necessários à conclusão da obra;

\* *Inciso III acrescido pela Lei nº 10.931, de 02/08/2004.*

IV - entregar à Comissão de Representantes, no mínimo a cada três meses, demonstrativo do estado da obra e de sua correspondência com o prazo pactuado ou com os recursos financeiros que integrem o patrimônio de afetação recebidos no período, firmados por profissionais habilitados, ressalvadas eventuais modificações sugeridas pelo incorporador e aprovadas pela Comissão de Representantes;

\* *Inciso IV acrescido pela Lei nº 10.931, de 02/08/2004.*

V - manter e movimentar os recursos financeiros do patrimônio de afetação em conta de depósito aberta especificamente para tal fim;

\* *Inciso V acrescido pela Lei nº 10.931, de 02/08/2004.*

VI - entregar à Comissão de Representantes balancetes coincidentes com o trimestre civil, relativos a cada patrimônio de afetação;

\* *Inciso VI acrescido pela Lei nº 10.931, de 02/08/2004.*

VII - assegurar à pessoa nomeada nos termos do art. 31-C o livre acesso à obra, bem como aos livros, contratos, movimentação da conta de depósito exclusiva referida no inciso V deste artigo e quaisquer outros documentos relativos ao patrimônio de afetação; e

\* *Inciso VII acrescido pela Lei nº 10.931, de 02/08/2004.*

VIII - manter escrituração contábil completa, ainda que esteja desobrigado pela legislação tributária.

\* *Inciso VIII acrescido pela Lei nº 10.931, de 02/08/2004.*

Art. 31-E. O patrimônio de afetação extinguir-se-á pela:

\* *Artigo, caput, acrescido pela Lei nº 10.931, de 02/08/2004.*

I - averbação da construção, registro dos títulos de domínio ou de direito de aquisição em nome dos respectivos adquirentes e, quando for o caso, extinção das obrigações do incorporador perante a instituição financiadora do empreendimento;

\* *Inciso I acrescido pela Lei nº 10.931, de 02/08/2004.*

II - revogação em razão de denúncia da incorporação, depois de restituídas aos adquirentes as quantias por eles pagas (art. 36), ou de outras hipóteses previstas em lei; e

\* *Inciso II acrescido pela Lei nº 10.931, de 02/08/2004.*

III - liquidação deliberada pela assembléia geral nos termos do art. 31-F, § 1º.

\* *Inciso III acrescido pela Lei nº 10.931, de 02/08/2004.*

Art. 31-F. Os efeitos da decretação da falência ou da insolvência civil do incorporador não atingem os patrimônios de afetação constituídos, não integrando a massa concursal o terreno, as acessões e demais bens, direitos creditórios, obrigações e encargos objeto da incorporação.

\* *Artigo, caput, acrescido pela Lei nº 10.931, de 02/08/2004.*

§ 1º Nos sessenta dias que se seguirem à decretação da falência ou da insolvência civil do incorporador, o condomínio dos adquirentes, por convocação da sua Comissão de Representantes ou, na sua falta, de um sexto dos titulares de frações ideais, ou, ainda, por determinação do juiz prolator da decisão, realizará assembléia geral, na qual, por maioria simples, ratificará o mandato da Comissão de Representantes ou elegerá novos membros, e, em primeira convocação, por dois terços dos votos dos adquirentes ou, em segunda convocação, pela maioria absoluta desses votos, instituirá o condomínio da construção, por instrumento público ou particular, e deliberará sobre os termos da continuação da obra ou da liquidação do patrimônio de afetação (art. 43, inciso III); havendo financiamento para construção, a convocação poderá ser feita pela instituição financiadora.

\* *§ 1º acrescido pela Lei nº 10.931, de 02/08/2004.*

§ 2º O disposto no § 1º aplica-se também à hipótese de paralisação das obras prevista no art. 43, inciso VI.

\* *§ 2º acrescido pela Lei nº 10.931, de 02/08/2004.*

§ 3º Na hipótese de que tratam os §§ 1º e 2º, a Comissão de Representantes ficará investida de mandato irrevogável para firmar com os adquirentes das unidades autônomas o contrato definitivo a que estiverem obrigados o incorporador, o titular do domínio e o titular dos direitos aquisitivos do imóvel objeto da incorporação em decorrência de contratos preliminares.

\* *§ 3º acrescido pela Lei nº 10.931, de 02/08/2004.*

§ 4º O mandato a que se refere o § 3º será válido mesmo depois de concluída a obra.

\* *§ 4º acrescido pela Lei nº 10.931, de 02/08/2004.*

§ 5º O mandato outorgado à Comissão de Representantes confere poderes para transmitir domínio, direito, posse e ação, manifestar a responsabilidade do alienante pela evicção e imitir os adquirentes na posse das unidades respectivas.

\* *§ 5º acrescido pela Lei nº 10.931, de 02/08/2004.*

§ 6º Os contratos definitivos serão celebrados mesmo com os adquirentes que tenham obrigações a cumprir perante o incorporador ou a instituição financiadora, desde que comprovadamente adimplentes, situação em que a outorga do contrato fica condicionada à constituição de garantia real sobre o imóvel, para assegurar o pagamento do débito remanescente.

\* *§ 6º acrescido pela Lei nº 10.931, de 02/08/2004.*

§ 7º Ainda na hipótese dos §§ 1º e 2º, a Comissão de Representantes ficará investida de mandato irrevogável para, em nome dos adquirentes, e em cumprimento da decisão da

assembléia geral que deliberar pela liquidação do patrimônio de afetação, efetivar a alienação do terreno e das acessões, transmitindo posse, direito, domínio e ação, manifestar a responsabilidade pela evicção, imitir os futuros adquirentes na posse do terreno e das acessões.

\* § 7º acrescido pela Lei nº 10.931, de 02/08/2004.

§ 8º Na hipótese do § 7º, será firmado o respectivo contrato de venda, promessa de venda ou outra modalidade de contrato compatível com os direitos objeto da transmissão.

\* § 8º acrescido pela Lei nº 10.931, de 02/08/2004.

§ 9º A Comissão de Representantes cumprirá o mandato nos termos e nos limites estabelecidos pela deliberação da assembléia geral e prestará contas aos adquirentes, entregando-lhes o produto líquido da alienação, no prazo de cinco dias da data em que tiver recebido o preço ou cada parcela do preço.

\* § 9º acrescido pela Lei nº 10.931, de 02/08/2004.

§ 10. Os valores pertencentes aos adquirentes não localizados deverão ser depositados em Juízo pela Comissão de Representantes.

\* § 10 acrescido pela Lei nº 10.931, de 02/08/2004.

§ 11. Caso decidam pela continuação da obra, os adquirentes ficarão automaticamente sub-rogados nos direitos, nas obrigações e nos encargos relativos à incorporação, inclusive aqueles relativos ao contrato de financiamento da obra, se houver.

\* § 11 acrescido pela Lei nº 10.931, de 02/08/2004.

§ 12. Para os efeitos do § 11 deste artigo, cada adquirente responderá individualmente pelo saldo porventura existente entre as receitas do empreendimento e o custo da conclusão da incorporação na proporção dos coeficientes de construção atribuíveis às respectivas unidades, se outro critério de rateio não for deliberado em assembléia geral por dois terços dos votos dos adquirentes, observado o seguinte:

\* § 12, caput acrescido pela Lei nº 10.931, de 02/08/2004.

I - os saldos dos preços das frações ideais e acessões integrantes da incorporação que não tenham sido pagos ao incorporador até a data da decretação da falência ou da insolvência civil passarão a ser pagos à Comissão de Representantes, permanecendo o somatório desses recursos submetido à afetação, nos termos do art. 31-A, até o limite necessário à conclusão da incorporação;

\* Inciso I acrescido pela Lei nº 10.931, de 02/08/2004.

II - para cumprimento do seu encargo de administradora da incorporação, a Comissão de Representantes fica investida de mandato legal, em caráter irrevogável, para, em nome do incorporador ou do condomínio de construção, conforme o caso, receber as parcelas do saldo do preço e dar quitação, bem como promover as medidas extrajudiciais ou judiciais necessárias a esse recebimento, praticando todos os atos relativos ao leilão de que trata o art. 63 ou os atos relativos à consolidação da propriedade e ao leilão de que tratam os arts. 26 e 27 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, devendo realizar a garantia e aplicar na incorporação todo o produto do recebimento do saldo do preço e do leilão;

\* Inciso II acrescido pela Lei nº 10.931, de 02/08/2004.

III - consideram-se 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; e

\* Inciso III acrescido pela Lei nº 10.931, de 02/08/2004.

IV - compreendem-se no custo de conclusão da incorporação todo o custeio da construção do edifício e a averbação da construção das edificações para efeito de individualização e discriminação das unidades, nos termos do art. 44.

\* Inciso IV acrescido pela Lei nº 10.931, de 02/08/2004.

§ 13. Havendo saldo positivo entre as receitas da incorporação e o custo da conclusão da incorporação, o valor correspondente a esse saldo deverá ser entregue à massa falida pela Comissão de Representantes.

\* § 13 acrescido pela Lei nº 10.931, de 02/08/2004.

§ 14. Para assegurar as medidas necessárias ao prosseguimento das obras ou à liquidação do patrimônio de afetação, a Comissão de Representantes, no prazo de sessenta dias, a contar da data de realização da assembléia geral de que trata o § 1º, promoverá, em leilão público, com observância dos critérios estabelecidos pelo art. 63, a venda das frações ideais e respectivas acessões que, até a data da decretação da falência ou insolvência não tiverem sido alienadas pelo incorporador.

\* § 14 acrescido pela Lei nº 10.931, de 02/08/2004.

§ 15. Na hipótese de que trata o § 14, o arrematante ficará sub-rogado, na proporção atribuível à fração e acessões adquiridas, nos direitos e nas obrigações relativas ao empreendimento, inclusive nas obrigações de eventual financiamento, e, em se tratando da hipótese do art. 39 desta Lei, nas obrigações perante o proprietário do terreno.

\* § 15 acrescido pela Lei nº 10.931, de 02/08/2004.

§ 16. Dos documentos para anúncio da venda de que trata o § 14 e, bem assim, o inciso III do art. 43, constarão o valor das acessões não pagas pelo incorporador (art. 35, § 6º) e o preço da fração ideal do terreno e das acessões (arts. 40 e 41).

\* § 16 acrescido pela Lei nº 10.931, de 02/08/2004.

§ 17. No processo de venda de que trata o § 14, serão asseguradas, sucessivamente, em igualdade de condições com terceiros:

\* § 17, caput, acrescido pela Lei nº 10.931, de 02/08/2004.

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

\* Inciso I acrescido pela Lei nº 10.931, de 02/08/2004.

II - ao condomínio, caso não exercida a preferência de que trata o inciso I, ou caso não haja licitantes, a preferência para aquisição da fração ideal e acessões, desde que deliberada em assembléia geral, pelo voto da maioria simples dos adquirentes presentes, e exercida no prazo de quarenta e oito horas a contar da data designada para a venda.

\* Inciso II acrescido pela Lei nº 10.931, de 02/08/2004.

§ 18. Realizada a venda prevista no § 14, incumbirá à Comissão de Representantes, sucessivamente, nos cinco dias que se seguirem ao recebimento do preço:

\* § 18 acrescido pela Lei nº 10.931, de 02/08/2004.

I - pagar as obrigações trabalhistas, previdenciárias e tributárias, vinculadas ao respectivo patrimônio de afetação, observada a ordem de preferência prevista na legislação, em especial o disposto no art. 186 do Código Tributário Nacional;

\* Inciso I acrescido pela Lei nº 10.931, de 02/08/2004.

II - reembolsar aos adquirentes as quantias que tenham adiantado, com recursos próprios, para pagamento das obrigações referidas no inciso I;

\* Inciso II acrescido pela Lei nº 10.931, de 02/08/2004.

III - reembolsar à instituição financiadora a quantia que esta tiver entregue para a construção, salvo se outra forma for convencionada entre as partes interessadas;

\* Inciso III acrescido pela Lei nº 10.931, de 02/08/2004.

IV - entregar ao condomínio o valor que este tiver desembolsado para construção das acessões de responsabilidade do incorporador (§ 6º do art. 35 e § 5º do art. 31-A), na proporção do valor obtido na venda;

\* Inciso IV acrescido pela Lei nº 10.931, de 02/08/2004.

V - entregar ao proprietário do terreno, nas hipóteses em que este seja pessoa distinta da pessoa do incorporador, o valor apurado na venda, em proporção ao valor atribuído à fração ideal; e

\* Inciso V acrescido pela Lei nº 10.931, de 02/08/2004.

VI - entregar à massa falida o saldo que porventura remanescer.

\* Inciso VI acrescido pela Lei nº 10.931, de 02/08/2004.

§ 19. O incorporador deve assegurar à pessoa nomeada nos termos do art. 31-C, o

acesso a todas as informações necessárias à verificação do montante das obrigações referidas no § 12, inciso I, do art. 31-F vinculadas ao respectivo patrimônio de afetação.

\* § 19 acrescido pela Lei nº 10.931, de 02/08/2004.

§ 20. Ficam excluídas da responsabilidade dos adquirentes as obrigações relativas, de maneira direta ou indireta, ao imposto de renda e à contribuição social sobre o lucro, devidas pela pessoa jurídica do incorporador, inclusive por equiparação, bem como as obrigações oriundas de outras atividades do incorporador não relacionadas diretamente com as incorporações objeto de afetação.

\* § 20 acrescido pela Lei nº 10.931, de 02/08/2004.

## CAPÍTULO II DAS OBRIGAÇÕES E DIREITOS DO INCORPORADOR

Art. 32. O incorporador somente poderá negociar sobre unidades autônomas após ter arquivado, no cartório competente de Registro de Imóveis, os seguintes documentos:

a) título de propriedade de terreno, ou de promessa, irrevogável e irretratável, de compra e venda ou de cessão de direitos ou de permuta, do qual conste cláusula de imissão na posse do imóvel, não haja estipulações impeditivas de sua alienação em frações ideais e inclua consentimento para demolição e construção, devidamente registrado;

b) certidões negativas de impostos federais, estaduais e municipais, de protesto de títulos, de ações cíveis e criminais e de ônus reais relativamente ao imóvel, aos alienantes do terreno e ao incorporador;

c) histórico dos títulos de propriedade do imóvel, abrangendo os últimos 20 (vinte) anos, acompanhado de certidão dos respectivos registros;

d) projeto de construção devidamente aprovado pelas autoridades competentes;

e) cálculo das áreas das edificações, discriminando, além da global, a das partes comuns, e indicando, para cada tipo de unidade, a respectiva metragem de área construída;

f) certidão negativa de débito para com a Previdência Social, quando o titular de direitos sobre o terreno for responsável pela arrecadação das respectivas contribuições;

g) memorial descritivo das especificações da obra projetada, segundo modelo a que se refere o inciso IV, do art. 53, desta Lei;

h) avaliação do custo global da obra, atualizada à data do arquivamento, calculada de acordo com a norma do inciso III, do art. 53, com base nos custos unitários referidos no art. 54, discriminando-se, também, o custo de construção de cada unidade, devidamente autenticada pelo profissional responsável pela obra;

i) discriminação das frações ideais de terreno, com as unidades autônomas que a elas corresponderão;

j) minuta da futura Convenção de Condomínio que regerá a edificação ou o conjunto de edificações;

l) declaração em que se defina a parcela do preço de que trata o inciso II, do art. 39;

m) certidão do instrumento público de mandato, referido no § 1º do art. 31;

n) declaração expressa em que se fixe, se houver, o prazo de carência (art. 34);

o) atestado de idoneidade financeira, fornecido por estabelecimento de crédito que opere no País há mais de 5 (cinco) anos;

p) declaração, acompanhada de plantas elucidativas, sobre o número de veículos que a garagem comporta e os locais destinados à guarda dos mesmos.

\* Alínea p acrescentada pela Lei nº 4.864, de 29 de novembro de 1965.

§ 1º A documentação referida neste artigo, após o exame do oficial de registro de imóveis, será arquivada em cartório, fazendo-se o competente registro.

§ 2º Os contratos de compra e venda, promessa de venda, cessão ou promessa de

cessão de unidades autônomas são irretratáveis e, uma vez registrados, conferem direito real oponível a terceiros, atribuindo direito a adjudicação compulsória perante o incorporador ou a quem o suceder, inclusive na hipótese de insolvência posterior ao término da obra.

\* § 2º com redação dada pela Lei nº 10.931, de 02/08/2004.

§ 3º O número do registro referido no § 1º, bem como a indicação do cartório competente, constará, obrigatoriamente, dos anúncios, impressos, publicações, propostas, contratos, preliminares ou definitivos, referentes à incorporação, salvo dos anúncios "classificados".

§ 4º O Registro de Imóveis dará certidão ou fornecerá, a quem o solicitar, cópia fotostática, heliográfica, termofax, microfilmagem ou outra equivalente, dos documentos especificados neste artigo, ou autenticará cópia apresentada pela parte interessada.

§ 5º A existência de ônus fiscais ou reais, salvo os impeditivos de alienação, não impedem o registro, que será feito com as devidas ressalvas, mencionando-se, em todos os documentos, extraídos do registro, a existência e a extensão dos ônus.

§ 6º Os oficiais de registro de imóveis terão 15 (quinze) dias para apresentar, por escrito, todas as exigências que julgarem necessárias ao arquivamento, e, satisfeitas as referidas exigências, terão o prazo de 15 (quinze) dias para fornecer certidão, relacionando a documentação apresentada e devolver, autenticadas, as segundas vias da mencionada documentação, com exceção dos documentos públicos. Em casos de divergência, o oficial levantará a dúvida segundo as normas processuais aplicáveis.

§ 7º O oficial do registro de imóveis responde, civil e criminalmente, se efetuar o arquivamento de documentação contravidente à lei ou der certidão ... (Vetado)... sem o arquivamento de todos os documentos exigidos.

§ 8º O oficial do registro de imóveis que não observar o prazo previsto no § 6º ficará sujeito à penalidade imposta pela autoridade judiciária competente em montante igual ao dos emolumentos devidos pelo registro de que trata este artigo, aplicável por quinzena ou fração de quinzena de superação de cada um daqueles prazos.

\* § 8º acrescentado pela Lei nº 4.864, de 29 de novembro de 1965.

§ 9º O oficial do registro de imóveis não responde pela exatidão dos documentos que lhe forem apresentados para arquivamento em obediência ao disposto nas alínea e, g, h, p deste artigo, desde que assinados pelo profissional responsável pela obra.

\* § 9º acrescentado pela Lei nº 4.864, de 29 de novembro de 1965.

§ 10. As plantas do projeto aprovado (alínea d deste artigo) poderão ser apresentadas em cópia autenticada pelo profissional responsável pela obra, acompanhada de cópia de licença de construção.

\* § 10 acrescentado pela Lei nº 4.864, de 29 de novembro de 1965.

§ 11. Até 30 de junho de 1966, se, dentro de 15 (quinze) dias da entrega ao cartório do Registro de Imóveis da documentação completa prevista, neste artigo, feita por carta enviada pelo Ofício de Títulos e Documentos, não tiver o Cartório de Imóveis entregue a certidão de arquivamento e registro, nem formulado, por escrito, as exigências previstas no § 6º, considerar-se-á de pleno direito completado o registro provisório.

\* § 11 acrescentado pela Lei nº 4.864, de 29 de novembro de 1965.

§ 12. O registro provisório previsto no parágrafo anterior autoriza o incorporador a negociar as unidades da incorporação, indicando na sua publicação o número do Registro de Títulos e Documentos referente à remessa dos documentos ao Cartório de Imóveis, sem prejuízo, todavia, da sua responsabilidade perante o adquirente da unidade e da obrigação de satisfazer as exigências, posteriormente formuladas pelo Cartório, bem como de completar o registro definitivo.

\* § 12 acrescentado pela Lei nº 4.864, de 29 de novembro de 1965.

## 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 abra 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.



Assinado eletronicamente pelo(a) Dep. Joice Hasselmann

Para verificar a assinatura, acesse <https://infoleg-autenticidade-assinatura.camara.leg.br/CD218356588400>



## 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, relembrar 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



Assinado eletronicamente pelo(a) Dep. Joice Hasselmann

Para verificar a assinatura, acesse <https://infoleg-autenticidade-assinatura.camara.leg.br/CD218356588400>



\* C D 2 1 8 3 5 6 5 8 8 4 0 0 \*

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.” (nossa grifa)

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.” (nossa grifa)

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

Assinado eletronicamente pelo(a) Dep. Joice Hasselmann

Para verificar a assinatura, acesse <https://infoleg-autenticidade-assinatura.camara.leg.br/CD218356588400>



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 recebê-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.



Assinado eletronicamente pelo(a) Dep. Joice Hasselmann

Para verificar a assinatura, acesse <https://infoleg-autenticidade-assinatura.camara.leg.br/CD218356588400>



\* C D 2 1 8 3 5 6 5 8 8 4 0 0 \*

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



Assinado eletronicamente pelo(a) Dep. Joice Hasselmann  
Para verificar a assinatura, acesse <https://infoleg-autenticidade-assinatura.camara.leg.br/CD218356588400>



\* C D 2 1 8 3 5 6 5 8 8 4 0 0 \*



CÂMARA DOS DEPUTADOS

## **COMISSÃO DE DEFESA DO CONSUMIDOR**

### **PROJETO DE LEI Nº 1.139, DE 2019**

#### **III - PARECER DA COMISSÃO**

A Comissão de Defesa do Consumidor, em reunião extraordinária realizada hoje, mediante votação ocorrida por processo simbólico, concluiu pela aprovação do Projeto de Lei nº 1.139/2019, nos termos do Parecer da Relatora, Deputada Joice Hasselmann.

Registraram presença à reunião os seguintes membros:

Felipe Carreras e Jorge Braz - Vice-Presidentes, Eli Borges, Ivan Valente, Joice Hasselmann, Leda Sadala, Pedro Augusto Bezerra, Weliton Prado, Aureo Ribeiro, Bozzella, Daniel Trzeciak, Darci de Matos, Eli Corrêa Filho, Gil Cutrim, Gilson Marques, Júlio Delgado, Mariana Carvalho, Pedro Vilela, Ricardo Izar, Ricardo Silva e Vinicius Carvalho.

Sala da Comissão, em 30 de setembro de 2021.

Deputado CELSO RUSSOMANNO  
Presidente



Assinado eletronicamente pelo(a) Dep. Celso Russomanno  
Para verificar a assinatura, acesse <https://infoleg-autenticidade-assinatura.camara.leg.br/CD216082347700>



## 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.



\* C D 2 2 3 9 3 9 1 6 3 3 7 0 0 \*

## 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.

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



\* C D 2 3 9 3 9 1 6 3 3 7 0 0 \*

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-



\* C D 2 3 9 3 9 1 6 3 3 7 0 0 \*

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



\* C D 2 2 3 9 3 9 1 6 3 3 7 0 0 \*





CÂMARA DOS DEPUTADOS

## COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO URBANO

### PROJETO DE LEI Nº 1.139, DE 2019

#### III - PARECER DA COMISSÃO

A Comissão de Desenvolvimento Urbano, em reunião extraordinária realizada hoje, mediante votação ocorrida por processo simbólico, concluiu pela aprovação do Projeto de Lei nº 1.139/2019, nos termos do Parecer do Relator, Deputado Toninho Wandscheer.

Registraram presença à reunião os seguintes membros:

Acácio Favacho - Presidente, Carlos Chiodini, Guilherme Boulos e Marangoni - Vice-Presidentes, Augusto Puppio, Chiquinho Brazão, Denise Pessôa, Gilson Daniel, Joseildo Ramos, Júnior Mano, Lêda Borges, Marcelo Lima, Natália Bonavides, Abilio Brunini, Antonio Andrade, Bibo Nunes, Cleber Verde, Coronel Assis, Danilo Forte, João Daniel, Josenildo, Max Lemos, Renata Abreu e Toninho Wandscheer.

Sala da Comissão, em 27 de setembro de 2023.

Deputado ACÁCIO FAVACHO  
Presidente

Apresentação: 28/09/2023 10:55:55.530 - CDU  
PAR 1 CDU => PL1139/2019

PAR n.1



**FIM DO DOCUMENTO**