

PROJETO DE LEI Nº , DE 2007
(Do Sr. Rogério Lisboa)

Altera o artigo 31A da Lei nº
4.591 de 16 de dezembro de
1964.

O Congresso Nacional decreta:

Art.1º O artigo 31A da Lei 4591, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 31A. O terreno e as acessões objeto de incorporação imobiliária, bem como os demais bens, 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 aos respectivos adquirentes.”

Art. 2º Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

JUSTIFICAÇÃO

Os artigos 31A a 31F da Lei nº 4.591/64, com a redação dada pelo art. 53 da Lei nº 10.931/2004, regulamentaram a afetação patrimonial do acervo das incorporações imobiliárias.

Visam tais dispositivos a proteção dos direitos patrimoniais dos adquirentes de imóveis em construção, iniciativa do INSTITUTO DOS ADVOGADOS BRASILEIROS, por meio da Indicação nº 220, de 14 de julho de 1999.

A afetação patrimonial, como se sabe, é mecanismo pelo qual são segregados determinados bens e direitos para proteção de determinados grupos sociais ou econômicos.

Tendo em vista que o Código de Defesa do Consumidor não contempla proteção patrimonial para esses casos, a iniciativa do IAB tinha o propósito de

suprir a lacuna, criando para os consumidores de imóveis na planta uma “reserva patrimonial” que assegure a conclusão da obra em caso de falência ou recuperação da empresa incorporadora.

Tratando-se de matéria de relevantíssimo interesse social, tal garantia deve ser necessariamente compulsória e, por isso, a redação da proposição legislativa que o IAB encaminhou ao Congresso Nacional estabelecia a afetação automática de toda e qualquer incorporação, de modo a revestir de segurança jurídico-patrimonial dos consumidores e a estabilidade social.

A redação original era a seguinte “ Art. 31A. O terreno e as acessões objeto de incorporação imobiliária, bem como os demais bens, 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”.

Na tramitação, entretanto , a redação original foi alterada, distorcendo o sentido social visado pela afetação.

É que, ao invés de estabelecer a afetação com o garantia geral dos consumidores, o art. 31A regulamentou-a com opção do incorporados, dispondo, a “critério do incorporador, a incorporação poderá ser submetida ao regime da afetação, pelo qual...”

Trata-se de caso esdrúxulo, em que é o devedor quem decide se prestará ou não prestará garantia do cumprimento de suas obrigações. O dispositivo precisa ser modificado para tornar compulsória a afetação patrimonial, até porque o que está em jogo é a proteção da economia popular e não a conveniência do incorporador.

Ora, a atividade da incorporação imobiliária tem como um dos seus elementos a captação de recursos do público e sua aplicação em determinada obra; ao realizar oferta pública de imóveis a construir, o incorporador está lidando com a economia popular; isso já é suficiente para configurar uma situação merecedora de tutela especial, e um dos propósitos basilares a afetação é disciplinar essa modalidade de captação de recursos e preservar o patrimônio formado com recursos dos adquirentes e demais credores. Por isso, o acervo de toda e qualquer incorporação deve ser considerado

automaticamente afetado em benefício dos adquirentes, por força da própria lei, como ocorre com a afetação da moradia definida pela Lei nº 8.009/90.

Ao deixar a afetação a critério do incorporador, a Lei 10.931/04 concede vantagem exagerada ao incorporador, agravando ainda mais a vulnerabilidade dos adquirentes e contrapondo-se ao fundamento axiológico da norma, expresso na concepção original do anteprojeto do Instituto dos Advogados Brasileiros e em quatro projetos de Lei apresentados na Câmara Federal nesse mesmo sentido, todos eles, unissonamente, caracterizando a incorporação imobiliária como um patrimônio de afetação por força do simples registro do Memorial de incorporação.

A afetação nas incorporações imobiliárias é de tal maneira indispensável, como mecanismo de estabilidade social, que sua compulsoriedade foi recomendada pela unanimidade dos juristas reunidos na IV Jornada de Direito Civil, realizada em Brasília em outubro de 2006, pelo Conselho da Justiça Federal.

Por essas razões, é a presente proposição no sentido de tornar compulsório a afetação patrimonial das incorporações imobiliárias, considerando-se afetado cada empreendimento independente de qualquer providência do incorporador, a partir mesmo do registro do respectivo Memorial de Incorporação.

Sala das Sessões, em 18 de abril de 2007.

Deputado **ROGÉRIO LISBOA**