



CÂMARA DOS DEPUTADOS

PROJETO DE LEI N.º 747-A, DE 2007

(Do Sr. Rogerio Lisboa)

Altera o artigo 31A da Lei nº 4.591 de 16 de dezembro de 1964; tendo parecer da Comissão de Defesa do Consumidor, pela aprovação (relator: DEP. PAULO ABI-ACKEL).

DESPACHO:

ÀS COMISSÕES DE:

DEFESA DO CONSUMIDOR

DESENVOLVIMENTO URBANO

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

APRECIÇÃO:

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

SUMÁRIO

I - Projeto inicial

II – Na Comissão de Defesa do Consumidor:

- parecer do relator
- parecer da Comissão
- voto em separado

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 17 de abril de 2007.

Deputado **ROGÉRIO LISBOA**

LEGISLAÇÃO CITADA ANEXADA PELA COORDENAÇÃO DE ESTUDOS LEGISLATIVOS - CEDI
--

LEI Nº4.591, DE 16 DE DEZEMBRO DE 1964

Dispõe sobre o condomínio em edificações e
as incorporações imobiliárias.

.....

**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 (Decretos 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 cientificada, 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 imitar 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, imitar 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 irretroatáveis 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 contraveniente 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 alíneas 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.*

.....

.....

LEI Nº 8.009, DE 29 DE MARÇO DE 1990

Dispõe sobre a impenhorabilidade do bem de família.

Faço saber que o PRESIDENTE DA REPÚBLICA adotou a Medida Provisória nº 143, de 1990, que o Congresso Nacional aprovou, e eu, NELSON CARNEIRO, Presidente do Senado Federal, para os efeitos do disposto no parágrafo único do art. 62 da Constituição Federal, promulgo a seguinte lei:

Art. 1º O imóvel residencial próprio do casal, ou da entidade familiar, é impenhorável e não responderá por qualquer tipo de dívida civil, comercial, fiscal, previdenciária ou de outra natureza, contraída pelos cônjuges ou pelos pais ou filhos que sejam seus proprietários e nele residam, salvo nas hipóteses previstas nesta Lei.

Parágrafo único. A impenhorabilidade compreende o imóvel sobre o qual se assentam a construção, as plantações, as benfeitorias de qualquer natureza e todos os equipamentos, inclusive os de uso profissional, ou móveis que guarnecem a casa, desde que quitados.

Art. 2º Excluem-se da impenhorabilidade os veículos de transporte, obras de arte e adornos suntuosos.

Parágrafo único. No caso de imóvel locado, a impenhorabilidade aplica-se aos bens móveis quitados que guarnecem a residência e que sejam de propriedade do locatário, observado o disposto neste artigo.

.....

.....

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 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. 1º Fica instituído o regime especial de tributação aplicável às incorporações imobiliárias, em caráter opcional e irretratável enquanto perdurarem direitos de crédito ou obrigações do incorporador junto aos adquirentes dos imóveis que compõem a incorporação.

Art. 2º A opção pelo regime especial de tributação de que trata o art. 1º será efetivada quando atendidos os seguintes requisitos:

I - entrega do termo de opção ao regime especial de tributação na unidade competente da Secretaria da Receita Federal, conforme regulamentação a ser estabelecida; e

II - afetação do terreno e das acessões objeto da incorporação imobiliária, conforme disposto nos arts. 31-A a 31-E da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964.

COMISSÃO DE DEFESA DO CONSUMIDOR

I - RELATÓRIO

O Projeto de lei em epígrafe pretende alterar o *caput* do art. 31-A da Lei nº 4.591, de 1964, que foi alterado pela Lei nº 10.931/2004, que, por sua vez, trata da regra de afetação patrimonial sobre o acervo das incorporações imobiliárias.

A proposição irá tramitar 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 conclusivas pelas referidas comissões.

Esgotado o prazo regimental de cinco sessões nesta Comissão, não foram apresentadas emendas à proposição.

II - VOTO DO RELATOR

Conforme a justificação da proposição, o PL nº 747/07 decorre de uma 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 a população que se sucederam à quebra de Construtoras, que lesaram e trouxeram incalculáveis prejuízos a milhares de famílias brasileiras no final dos anos noventa.

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 lembrar 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 *caput* do art. 31-A, 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 comprador de unidades imobiliárias, especialmente aqueles que adquirem imóveis na planta.

De fato, como bem disse o Autor da proposição em trecho de sua justificação: *“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.”*

Não faz o menor sentido, portanto, que o próprio incorporador possa decidir se vai submeter ou não a incorporação ao regime de afetação e, nos termos em que hoje se encontra a Lei, tal dispositivo se mostra absolutamente inócuo e impossível de atingir seu objetivo, qual seja proteger o adquirente de unidade imobiliária de eventuais problemas na 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 ainda mais a vulnerabilidade dos adquirentes de imóveis na planta, na medida em que o mecanismo legal simplesmente deixa ao bel-prazer e à vontade exclusiva do incorporador a decisão de incluir ou não o terreno e as acessões objeto de incorporação imobiliária, bem como os demais bens e direitos a ela vinculados, no regime de afetação patrimonial.

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 brasileiros que aplicam suas economias – invariavelmente conquistadas com enorme sacrifício – na aquisição da tão sonhada casa própria.

A redação proposta no PL sob comento nos parece precisa, pois prevê que compulsoriamente 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 dos respectivos adquirentes.

Acreditamos que a real intenção do Legislador, quando da origem do pacote de alterações que foram processados 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. 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 747, de 2007.

Sala da Comissão, em 22 de agosto de 2007.

Deputado PAULO ABI-ACKEL

Relator

III - PARECER DA COMISSÃO

A Comissão de Defesa do Consumidor, em reunião ordinária realizada hoje, aprovou, unanimemente, o Projeto de Lei nº 747/2007, nos termos do Parecer do Relator, Deputado Paulo Abi-Ackel. O Deputado Ricardo Izar apresentou voto em separado.

Estiveram presentes os Senhores Deputados Cezar

Silvestri - Presidente; Walter Ihoshi - Vice-Presidente; Ana Arraes, Antônio Cruz, Barbosa Neto, Chico Lopes, Eduardo da Fonte, Fernando Melo, José Carlos Araújo, Júlio Delgado, Léo Alcântara, Luiz Bittencourt, Nelson Goetten, Tonha Magalhães, Vinicius Carvalho, Celso Russomanno, Efraim Filho, Max Rosenmann, Nilmar Ruiz, Paulo Abi-Ackel e Ratinho Junior.

Sala da Comissão, em 21 de novembro de 2007.
Deputado CEZAR SILVESTRI
Presidente

VOTO EM SEPARADO

Em maio de 2004, tive a oportunidade de ser o Relator do PL nº 2.109, de 1999, por ocasião de sua tramitação nesta Casa, na Comissão Especial destinada a proferir parecer ao Projeto de Lei nº 2.109, de 1999, que “Dispõe sobre a constituição de patrimônio de afetação nas incorporações imobiliárias de que trata a Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964.

Naquela Comissão Especial proferimos parecer, que foi aprovado, no qual introduzimos um novo art. 31-A à Lei nº 4.591, de 1964, conforme teor que reproduzimos abaixo:

“CAPÍTULO VI Das Disposições Finais Alterações da Lei de Incorporações

Art. 54. O Título II da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, passa a vigorar acrescido dos seguintes Capítulo e artigos:

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.

§ 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.

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

§ 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.

§ 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.

§ 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.

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

§ 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.

§ 8º Excluem-se do patrimônio de afetação:

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

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).

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

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

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

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

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

§ 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.

(...) “

Portanto, àquela época, o PL nº 2.109/99 foi amplamente discutido nesta Casa, tendo recebido **66 emendas** que buscaram aperfeiçoar o projeto e enriqueceram sobremaneira a discussão da matéria com as contribuições apresentadas pelos ilustres Pares.

Desta feita, está na Ordem do Dia desta Comissão de Defesa do Consumidor, o Projeto de Lei nº 747, de 2007, de autoria do nobre Deputado Rogério Lisboa,

que pretende dar nova redação ao art. 31-A da Lei nº 4.591, de 1964, incluído pela Lei nº 10.931/2004, que, por sua vez, trata da regra de afetação patrimonial sobre o acervo das incorporações imobiliárias.

De fato, a Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, resultou de um profícuo trabalho desenvolvido no âmbito daquela Comissão Especial e conseguimos atingir com êxito o propósito de corrigir muitas das imperfeições constantes da Lei nº 4.591/64, que já se mostrava por demais anacrônica e muito distante da realidade do mercado imobiliário brasileiro.

Assim, como já apontamos alhures, a Lei nº 10.931/04 decorreu 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. Em 2 de agosto de 2004, foi transformado na Lei nº 10.931, com veto parcial do Excelentíssimo Senhor Presidente da República.

Alertamos que o instituto do patrimônio de afetação – **grande conquista dos consumidores adquirentes de imóveis na planta no Brasil!** - encontra-se atualmente definido ao longo de todo o art. 31-A, inserido pela Lei nº 10.931/04, o qual, ressalte-se, **contém 12 parágrafos**. Nesses parágrafos, o patrimônio de afetação, **esse instituto que protege o consumidor**, é minuciosamente detalhado ao longo dos dispositivos que se complementam e estão interligados.

O PL nº 747/07, da forma como foi apresentado, com a nova redação que propõe ao art. 31-A, **simplesmente elimina os doze parágrafos** que delineiam o instituto do patrimônio de afetação, o que leva cabalmente à sua eliminação, resultando num claro retrocesso e evidente prejuízo aos interesses do consumidor e ao mercado imobiliário como um todo.

Portanto, diferentemente do que manifestou o ilustre Relator nesta Comissão, o Deputado Paulo Abi-Ackel, discordamos frontalmente do objeto e da forma com que o projeto de lei em apreço foi apresentado, especialmente pelo lapso de técnica legislativa que resulta na imediata supressão dos doze parágrafos

que definem o instituto do patrimônio de afetação e, por conseguinte, elimina o instituto da Lei nº 4.591/64.

Ademais, não fossem essas questões cruciais no tocante à falha na técnica legislativa do PL nº 747/07, também queremos adentrar na questão de mérito, acolhida pelo Relator, qual seja a modificação da redação do art. 31-A que torna compulsório ao incorporador gravar todo o empreendimento com a afetação prevista na Lei nº 4.591/64, modificada em 2004.

Não compreendemos a razão de obrigar o incorporador a afetar todo o patrimônio, uma vez que ele sequer pode querer comercializá-lo para terceiros, além dessa modificação proposta, a nosso ver, ferir o princípio constitucional da livre concorrência da atividade econômica (vide art. 170, IV, da CF), que deve ser assegurado ao empresário que não quiser utilizar o mecanismo do patrimônio de afetação. Caberá ao consumidor, e somente a ele, optar por adquirir, dentre as ofertas disponíveis, o imóvel naquele empreendimento que lhe ofereça essa segurança (a afetação do da incorporação), o que, em sentido inverso, levará inevitavelmente o incorporador a oferecer esse atrativo, que a lei lhe faculta, como forma de conquistar novos clientes e se diferenciar no mercado.

A tentativa do projeto de tornar o patrimônio de afetação um instituto compulsório a todos empreendimentos imobiliários certamente provocará situações injustas e tumultuará o mercado imobiliário brasileiro que recebeu muito bem as modificações que foram feitas pela Lei nº 10.931, de 2004. Qualquer modificação nesse sentido, no *caput* do art. 31-A, irá trazer indesejável instabilidade ao mercado imobiliário e nenhum benefício acrescentará para o consumidor brasileiro, que já está suficientemente esclarecido dos riscos – após o caso Encol – e tem optado sempre por empreendimentos que lhe ofereçam a segurança do patrimônio de afetação.

Desse modo, entendemos que o projeto de lei interfere equivocadamente na situação atual, com o que não podemos concordar, considerando a responsabilidade que temos com a matéria desde a época em que relatamos o PL nº 2.109/99 nesta Casa.

Pelo exposto, apresento o presente voto em separado pela **rejeição** do Projeto de Lei nº 747, de 2007.

Sala da Comissão, em 24 de outubro de 2007.

Deputado RICARDO IZAR

FIM DO DOCUMENTO
