

# COMISSÃO DE DEFESA DO CONSUMIDOR

## PROJETO DE LEI Nº 747, DE 2007

Altera o art. 31-A da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964.

**Autor:** Deputado ROGÉRIO LISBOA

**Relator:** Deputado PAULO ABI-ACKEL

### 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                      de                      de 2007.

Deputado PAULO ABI-ACKEL  
Relator