

# **COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA**

## **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 ELISEU PADILHA

### **I - RELATÓRIO**

O projeto de lei em epígrafe, de iniciativa do nobre Deputado ROGÉRIO LISBOA, pretende alterar o art. 31-A da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, acrescentado pela Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, para tornar obrigatória a adoção do regime de afetação patrimonial nas incorporações imobiliárias, mantendo-se apartados o patrimônio do incorporador e o patrimônio de afetação, vinculado à consecução da incorporação e à entrega das unidades individuais aos adquirentes.

Na justificação apresentada, o autor ressalta que o presente projeto decorre de sugestão do Instituto dos Advogados Brasileiros, que entende que, por tratar-se de importante garantia para os adquirentes de imóveis construídos sob o regime de incorporação, a constituição do patrimônio de afetação deveria ser obrigatório, conforme a redação original do projeto que deu origem à Lei nº 10.931/04. Entende o autor que o direito do consumidor-adquirente não pode ficar sujeito à conveniência do incorporador, como disposto na norma atualmente.

Distribuído, inicialmente, para exame de mérito à Comissão de Defesa do Consumidor, o projeto recebeu, naquele órgão técnico, parecer favorável a sua aprovação.

A seguir, o projeto foi examinado pela Comissão de Desenvolvimento Urbano, que concluiu pela sua rejeição.

Trata-se de projeto de competência do Plenário, em razão da existência de pareceres divergentes quanto ao mérito (art. 24, II, "g", do Regimento Interno).

É o relatório.

## **II - VOTO DO RELATOR**

Cabe a esta Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania se pronunciar sobre a constitucionalidade, juridicidade e técnica legislativa do Projeto de Lei nº 747, de 2007, a teor do disposto no art. 32, inc. IV, alínea "a", do Regimento Interno da Câmara dos Deputados.

A matéria em apreço é da competência legislativa privativa da União (art. 22, I - CF), cabendo ao Congresso Nacional dispor sobre a mesma, com a sanção do Presidente da República (art. 48 – CF), sendo a iniciativa parlamentar legítima, em face da inexistência de iniciativa privativa de outro Poder.

A proposição obedece aos requisitos constitucionais formais para a espécie normativa e não afronta dispositivos de natureza material da Carta Magna.

Cabe ressaltar, quanto à constitucionalidade, que o projeto pretende obrigar a adoção do regime de afetação patrimonial nas incorporações imobiliárias, a fim de proteger os adquirentes de unidades autônomas, considerados consumidores na relação contratual de aquisição da unidade, os quais seriam lesados em caso de falência da incorporadora. A redação atual da lei apenas facilita a adoção do patrimônio de afetação pela incorporadora.

Com efeito, o art. 170 da Constituição Federal estabelece como um dos princípios da ordem econômica, a defesa do consumidor, ao lado do princípio da livre concorrência. Nessa hipótese, ao avaliar a constitucionalidade do projeto, há que se ponderar ambos os princípios, de modo a não haver indevida sobreposição de um deles.

Dessa forma, a obrigatoriedade do patrimônio de afetação nas incorporações não se mostra inconstitucional, à luz do princípio da proteção do consumidor, o qual também foi frisado no art. 5º, XXXII, da Constituição Federal, ao preconizar a obrigação do Estado na promoção da defesa do consumidor. Aludido princípio tem igual valor ao princípio da livre concorrência, visto no art. 170 da Carta Política.

Além disso, a obrigatoriedade de adoção do patrimônio de afetação não afetará a concorrência entre as diversas empresas de incorporação, na medida em que não impede as empresas que atuam no setor de continuarem suas atividades. Apenas determina a contabilização segregada para a proteção dos adquirentes de unidades imobiliárias em construção.

A discussão sobre a obrigatoriedade ou não do regime da afetação patrimonial deve se situar, dessa forma, no campo do mérito, sobre o qual já debateram as comissões competentes da Casa, e ainda deliberará o Plenário, em face da divergência quanto ao mérito verificada nas referidas comissões.

A proposição é, portanto, constitucional.

No que tange à juridicidade, o projeto harmoniza-se com o ordenamento jurídico vigente, não havendo qualquer impedimento à sua aprovação.

Quanto à técnica legislativa, faz-se necessário corrigir a redação dada ao art. 31-A da Lei nº 4.591/64, para que a alteração feita pelo projeto seja dada ao *caput* do referido artigo, mantendo-se sem alterações os demais incisos e parágrafos. Além disso, faz-se necessário inserir a expressão (NR) ao final do artigo alterado, que é obrigatória, de acordo com as normas impostas pela Lei Complementar nº 95, de 26/2/98, com a redação dada pela Lei Complementar nº 107, de 26/4/01.

Não há qualquer outro óbice à técnica legislativa empregada no projeto.

Isso posto, concluímos nosso voto no sentido da constitucionalidade, juridicidade e boa técnica legislativa do Projeto de Lei nº 747, de 2007, com a emenda em anexo.

Sala da Comissão, em \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 2009.

Deputado ELISEU PADILHA  
Relator

## COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA

## PROJETO DE LEI N° 747, DE 2007

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

## EMENDA N°

Dê-se ao art. 1º do projeto em epígrafe a seguinte redação:

“Art. 1º O *caput* do artigo 31-A da Lei nº 4.591, de 16/12/64, acrescido pela Lei nº 10.931, de 02/08/2004, passa a vigorar com a seguinte redação:

*'Art. 31-A. 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 aos respectivos adquirentes.*

missão, em 12 de outubro de 2009.

Deputado ELISEU PADILHA  
Relator