

PROJETO DE LEI Nº , DE 2013

(Do Sr. Wellington Fagundes)

Altera a redação do art. 31-A da Lei n.º 4.591, de 16 de dezembro de 1964, que dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º Esta lei altera a redação do art. 31-A da Lei n.º 4.591, de 16 de dezembro de 1964, que dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias, a fim de tornar obrigatória a instituição de patrimônio de afetação nas incorporações imobiliárias.

Art. 2º O art. 31-A da Lei n.º 4.591, de 16 de dezembro de 1964, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 31-A. A incorporação será submetida, obrigatoriamente, 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.

.....” (NR)

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

JUSTIFICAÇÃO

Até o presente, as incorporações imobiliárias somente constituem o chamado patrimônio de afetação a critério do incorporador, sendo, portanto, facultativo.

Com o aumento da população brasileira, assim como o incremento da renda, o que tem se apresentado nas últimas décadas, é natural que a busca por novas moradias seja crescente.

A demanda por imóveis está cada vez mais alta, superaquecendo o setor da construção civil, o que gera, inclusive, grande especulação imobiliária.

Como se trata de um ramo comercial emergente, deve-se muito refletir antes de se optar por qual empresa contratar na aquisição de um imóvel.

Há vários casos que demonstram extrema necessidade de cautela na contratação.

Há que se lembrar do emblemático caso da construtora Encol, que iniciou a construção de diversos empreendimentos e, antes de concluí-los, ocorreu a falência e, conseqüentemente, a incapacidade de entregar as obras, sendo que os adquirentes amargaram grande prejuízo.

Uma alternativa para que se evitasse tais situações, preservando os direitos dos consumidores seria a obrigatoriedade da adoção do patrimônio de afetação quando do início de novas incorporações imobiliárias.

Este instituto, inserido em nosso ordenamento jurídico pela Lei 10.931, de 2004, preconiza a separação do patrimônio, assim como da contabilidade, da empresa que realiza o empreendimento e do empreendimento em si.

Desta forma, mesmo que a empresa venha à bancarrota, os direitos dos adquirentes com relação ao imóvel adquirido estará assegurado, ou, ao menos, mais seguro do que sem a presença desta ferramenta. Portanto, aqui se propõe um Projeto de Lei com o objetivo de

tornar obrigatória a constituição do patrimônio de afetação nas incorporações imobiliárias, para atender às necessidades de resguardo dos direitos dos consumidores no mercado imobiliário.

Para tal, em função das vantagens que o patrimônio de afetação oferece, defende-se pela obrigatoriedade na adoção deste regime em novos empreendimentos imobiliários.

Todavia a Lei 10.931/04 não atingiu seu objetivo que era o de proteger o consumidor, razão pela qual há inexpressivo número de incorporadoras que adotaram o regime, mesmo com o tempo que tiveram para se ajustarem ao regramento sugerido.

Portanto, a lei deve ser alterada colocando-se a sistemática do regime de forma obrigatória.

Pelo exposto, conto com o apoio dos ilustres pares a esta proposta.

Sala das Sessões, em de de 2013.

Deputado WELLINGTON FAGUNDES