

COMISSÃO DE DEFESA DO CONSUMIDOR

PROJETO DE LEI Nº 5.092, DE 2013

(Apensado: PL nº 6.641/2013)

Altera a redação do art. 31-A da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, que dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias.

Autor: Deputado WELLINGTON FAGUNDES

Relator: Deputado Celso Russomanno

I - RELATÓRIO

Trata-se do Projeto de Lei nº 5.092/2013, de autoria do nobre Deputado Wellington Fagundes, pelo qual se propõe a alteração do art. 31-A da Lei nº 4.591/1964, que dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. Com a alteração proposta, a instituição de patrimônio de afetação pelo incorporador imobiliário deixará de ser facultativa e passará a ser obrigatória.

Apensado ao referido Projeto, encontra-se o Projeto de Lei nº 6.641/2013, de autoria do nobre Deputado Lincoln Portela, que propõe nova redação ao §13 do art. 31-A da Lei nº 4.591/1964, para prever a obrigatoriedade da instituição de patrimônio de afetação para as sociedades integrantes dos grupos societários e as sociedades controladas que, simultaneamente, tenham mais de três incorporações, sob pena de aplicação de multa.

A proposição tramita em regime de prioridade e submete-se à apreciação conclusiva das Comissões de Desenvolvimento Econômico, Indústria, Comércio e Serviços (CDEICS), Defesa do Consumidor (CDC) e de Constituição e Justiça e Cidadania (Mérito e Art. 54, RICD).

Na CDEICS, em 25/3/2015, foi aprovado o parecer do relator, o nobre Deputado Laercio Oliveira, pela rejeição da iniciativa e das suas emendas, bem como do projeto acessório.

No âmbito desta Comissão de Defesa do Consumidor, dentro do prazo regimental de cinco sessões, não foram apresentadas emendas à proposição.

É o relatório.

II - VOTO DO RELATOR

O referido Projeto de Lei tem por objetivo tornar obrigatória a instituição de patrimônio de afetação pelas incorporações imobiliárias, tornando o terreno e as acessões objeto de incorporação imobiliária, bem como os demais bens e direitos a ela vinculados, apartados do patrimônio do incorporador.

Assim, uma vez instituído, o patrimônio de afetação não se comunicará com os demais bens, direitos e obrigações do patrimônio geral do incorporador ou de outros patrimônios de afetação por ele constituídos, destinando-se aos objetivos da incorporação e à entrega das unidades imobiliárias aos seus adquirentes.

Em 25/3/2015, a Comissão de Desenvolvimento Econômico, Indústria, Comércio e Serviços (CDEICS) aprovou o Parecer do ilustre Relator, Deputado Laercio Oliveira, pela rejeição do Projeto de Lei nº 5.092/2013, das Emendas 1/2013 e 2/2013 e do Projeto de Lei nº 6.641 (apensado). O nobre Relator naquele colegiado considerou, na ocasião, que a obrigatoriedade da instituição do patrimônio de afetação para todas as incorporações limitaria a liberdade negocial das empresas, contrariando o princípio da livre iniciativa. Além disso, asseverou que as pequenas e médias empresas da construção civil teriam dificuldade em adaptar o modelo de negócio em face dos procedimentos burocráticos que a aprovação do projeto traria.

No entanto, com todo o respeito ao Parecer proferido na Comissão precedente, entendemos que, para a avaliação do assunto, deve ser considerada a vulnerabilidade do consumidor no mercado de consumo, conforme previsto no art. 4º da Lei nº 8.078/1990 (Código Proteção e de Defesa do Consumidor). Ora, o consumidor médio, no momento da escolha de um empreendimento, não tem compreensão a respeito do instituto do patrimônio de afetação ou dos seus efeitos. Dessa maneira, embora seja um mecanismo de proteção ao patrimônio do empreendimento, reduzindo o seu risco, o consumidor dificilmente atentará para essa característica.

Por tratar-se, atualmente, de uma escolha das incorporadoras, na prática, muitas delas não têm adotado essa medida. Portanto, acreditamos que a regulação proposta pela iniciativa proporcionará maior segurança ao empreendimento e, conseqüentemente, será benéfica ao consumidor. Por isso, somos favoráveis à aprovação da proposição principal, que propõe tornar obrigatória a instituição do patrimônio de afetação para toda e qualquer incorporação imobiliária, e não apenas para empresas ou sociedades que tenham simultaneamente três obras ou mais, como sugerido no projeto acessório.

Somos favoráveis também às emendas apresentadas na Comissão de Desenvolvimento Econômico, Indústria, Comércio e Serviços, com relação aos empreendimentos financiados com recursos do FGTS ou relativos a parcelamento do solo, uma vez que a instituição de patrimônio de afetação para tais empreendimentos representa igualmente o objetivo de proteção do consumidor. Por tal motivo, incorporamos o seu texto ao Substitutivo, que ora apresentamos anexo, acrescentando a previsão de aplicação de multa ao empreendedor ou ao incorporador imobiliário em caso de descumprimento da norma.

Ante o exposto, somos pela **aprovação** do Projeto de Lei nº 5.092/2013, na forma do substitutivo, e pela **rejeição** do Projeto de Lei nº 6.641, de 2013 (apensado).

Sala da Comissão, em de de 2017.

Deputado Celso Russomanno

Relator

2017-11054