

# 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.

Cumpra-se observar que a obrigatoriedade de adoção do patrimônio de afetação nas incorporações imobiliárias já foi exaustivamente debatida no Congresso Nacional durante o processo de construção do Marco Regulatório do Mercado Imobiliário, em 2004, que resultou na edição da Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, tendo-se alcançado o consenso de que o caráter opcional até o momento adotado seria mais eficiente.

A figura jurídica do patrimônio de afetação estabelece que os terrenos 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 e à entrega das unidades imobiliárias aos adquirentes. No entanto, entendemos que a obrigatoriedade da instituição de patrimônio de afetação para todas as incorporações e empreendimentos de parcelamento do solo poderá ter um efeito inverso e prejudicar os consumidores brasileiros.

No caso de loteamento, não se pode falar em ausência de proteção à execução das obras pela empresa, pois já existe a caução de unidades do próprio empreendimento, em valor equivalente ao custo das obras, que ficam vinculadas em garantia até que as obras sejam concluídas e entregues ao poder público municipal.

Outro fator relevante é que as pequenas e médias empresas da construção civil terão grande dificuldade de adaptar seus modelos de negócios a essa nova exigência, com procedimentos burocráticos complexos e onerosos. Deve-se, portanto, prestigiar a autorregulação do mercado, nesta situação, já que para aqueles empreendimentos que adotam o regime de afetação, o Poder Público instituiu o benefício fiscal do Regime Especial de Tributação, nos termos da Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, que reúne os impostos federais em alíquota diferenciada.

Por oportuno, uma medida positiva que venha atender aos consumidores é aperfeiçoar a figura da Comissão de Representantes. O art. 50 da Lei nº 4.591/1964 prevê que uma comissão de representantes dos adquirentes será designada no contrato de construção, de incorporação ou eleita por estes em assembleia para representá-los em tudo o que interessar ao bom andamento da obra, ou para praticar os atos relacionados com o

patrimônio de afetação conforme estabelecido no Capítulo I – A “Do Patrimônio da Afetação” da lei acima citada

A presente sugestão pretende tornar o funcionamento da comissão de representantes mais efetivo, de modo a cumprir os objetivos estabelecidos na lei, estabelecendo a regra da convocação para que os adquirentes possam acompanhar o andamento da obra de acordo com a previsão contratual.

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

Sala da Comissão, em        de        de 2017.

Deputado Celso Russomanno  
Relator

## **SUBSTITUTIVO AO PROJETO DE LEI Nº 5.092, DE 2013**

(Apensado: PL nº 6.641/2013)

Altera a Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, para tornar efetiva a Comissão de Representantes nas incorporações imobiliárias.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º Esta lei altera a 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 efetiva a Comissão de Representantes nas incorporações imobiliárias.

Art. 2º. O art. 50 da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, passa a vigorar com inclusão do seguinte parágrafo 5º:

“Art.50.....

.....

§ 5º Decorrido o prazo de 180 dias previsto no artigo 33, se a obra estiver sujeita ao Patrimônio de Afetação, o incorporador deverá:

I – proceder à convocação da assembleia de adquirentes visando à constituição da comissão de representantes; e

II – quando houver financiamento destinado à produção, dar ciência à Instituição Financeira da constituição da Comissão de Representantes e convocá-la para as reuniões, através de correspondência com aviso de recebimento, facultado o seu comparecimento às mesmas”.

Art. 3º Esta lei entra em vigor 180 (cento e oitenta dias) após a sua publicação.”

Sala da Comissão, em        de        de 2017.

Deputado Celso Russomanno  
Relator