

COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO, INDÚSTRIA E COMÉRCIO**PROJETO DE LEI N° 5.092, de 2013.**
(Do Sr. Wellington Fagundes)

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.

EMENDA

Inclua-se, onde couber, o seguinte artigo ao PL nº 5.092 de 2013:

“Art. 3º. Acrescente-se ao art. 9º da Lei nº 8.036, de 11 de maio de 1990, o seguinte parágrafo:

Art. 9º

.....

§ 9º A construção de unidades habitacionais integrantes de conjuntos imobiliários financiados com recursos do FGTS deverá submeter-se ao regime da afetação patrimonial de que tratam os arts. 31 A a 31F da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964.”

JUSTIFICATIVA

Grande parte das obras executadas sob regime de incorporação imobiliária é financiada com recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço – FGTS, nos termos do art. 9º da Lei nº 8.036/1990, que a aplicação desses recursos em financiamento habitacional e de saneamento básico, dentre outros, devendo as operações serem cobertas por garantias suficientes, que assegurem não só rentabilidade suficiente para satisfação dos juros a que fazem jus os trabalhadores

depositários do Fundo, mas, também, que garantam a conclusão das obras e a entrega das unidades aos respectivos adquirentes.

Para garantia da regular execução das obras e entrega das unidades imobiliárias aos adquirentes, Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, no seu art. 23, introduziu os arts. 31A a 31F na Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, que regulamentam a afetação patrimonial do conjunto de direitos e obrigações correspondentes às obras.

Trata-se de mecanismo de proteção patrimonial que protege os credores da incorporação (adquirentes, trabalhadores, fisco, financiador etc) contra os riscos patrimoniais da empresa empreendedora. O controle do negócio se realiza mediante contabilidade própria para cada empreendimento, destacada da contabilidade da empresa empreendedora. A movimentação dos recursos é feita em conta corrente bancária específica.

Trata-se de mecanismo de especial eficácia na proteção dos recursos aplicados nos empreendimentos, sejam os provenientes dos pagamentos feitos pelos adquirentes, sejam os oriundos de financiamento da construção. Para o caso de atraso ou paralisação da obra, falência da empresa empreendedora, a lei confere poderes à Comissão de Representantes dos adquirentes para, mediante procedimento célere, extrajudicial, assumir a administração do empreendimento e prosseguir a obra independente dos efeitos da falência, recolhendo à massa falida a eventual sobra, se houver, depois de concluída a obra.

A par da necessidade de proteção dos adquirentes, as incorporações financiadas com recursos do FGTS são duplamente merecedoras de tutela especial, na medida em que esses recursos constituem o mais importante patrimônio do trabalhador brasileiro.

Com efeito, é a regularidade da execução do programa contratual que viabiliza o retorno dos empréstimos concedidos com recursos do FGTS, pois, como se sabe, o pagamento da maior parcela do preço de aquisição tem início após a entrega das chaves. Disso resulta que eventual atraso na execução das obras e entrega das unidades causa pesados prejuízos ao financiador.

No caso do FGTS, a densidade social dos direitos dos trabalhadores depositários torna imperioso maior rigor das garantias de retorno dos seus depósitos, de modo que em qualquer aplicação de seus recursos esteja assegurada, de modo inquestionável, a vinculação de bens ou de receitas que garantam a reposição ao patrimônio do Fundo dos valores dali tirados para financiamento.

É por essa razão, de natureza econômica e social, que o art. 9º da Lei 8.036/1990 elege como primeiro requisito das aplicações dos recursos do Fundo a garantia real, não tendo sido a afetação entre os requisitos das aplicações dos recursos do Fundo, enumerados no art. 9º da Lei nº 8.036/1990, porque na ocasião da sua formulação da Lei do Fundo de Garantia ainda não havia sido regulamentada a afetação das incorporações imobiliárias.

Vindo a ser introduzida essa garantia no direito brasileiro a partir do ano de 2004, pela Lei nº 10.931, justifica-se plenamente a adequação do art. 9º da Lei do FGTS para prever a afetação patrimonial dos recursos desse Fundo quando empregados nas obras das incorporações imobiliárias.

No caso dos recursos do FGTS, a exigência da afetação é indispensável, pois aí os recursos emprestados para a obra compõem um fundo social no qual são recolhidos recursos do próprio trabalhador, não se justificando de forma alguma que tal garantia fique a critério da empresa que irá tomar o dinheiro desse acervo.

Sala da Comissão, em 07 de maio de 2013.

Deputado **PAES LANDIM**