

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR N°

128

DE 1999 / 2000



APF ISADOS

PL 2811/00

# CÂMARA DOS DEPUTADOS

2000

AUTOR:  
(DO SENADO FEDERAL)

Nº DE ORIGEM:  
PLS 671/99

EMENTA:

Altera dispositivos da Lei nº 5.172, de 25 de outubro de 1966 (Código Tributário Nacional), da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964 (Lei de Condomínios e Incorporações) e do Decreto-Lei nº 7.661, de 21 de junho de 1945 (Lei de Falências).

DESPACHO:

31/05/2000 - (ÀS COMISSÕES DE ECONOMIA, INDÚSTRIA E COMÉRCIO; DE FINANÇAS E TRIBUTAÇÃO (MÉRITO); E DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE REDAÇÃO)

ENCAMINHAMENTO INICIAL:

À COMISSÃO DE ECONOMIA, INDÚSTRIA E COMÉRCIO, EM 16/06/00

REGIME DE TRAMITAÇÃO	
PRIORIDADE	
COMISSÃO	DATA/ENTRADA
CEIC	11/6/00
CFT	04/07/00
	/ /
	/ /
	/ /
	/ /
	/ /

PRAZO DE EMENDAS		
COMISSÃO	INÍCIO	TÉRMINO
	/ /	/ /
	/ /	/ /
	/ /	/ /
	/ /	/ /
	/ /	/ /
	/ /	/ /
	/ /	/ /

DISTRIBUIÇÃO / REDISTRIBUIÇÃO / VISTA

A(o) Sr(a). Deputado(a):	Rubens Bueno	Presidente:	
Comissão de:	Economia, Indústria e Comércio	Em:	10/5/00
A(o) Sr(a). Deputado(a):	Wladimir Denes	Presidente:	* Dezen
Comissão de:	Finanças e Tributação	Em:	31/10/00
A(o) Sr(a). Deputado(a):		Presidente:	
Comissão de:		Em:	/ /
A(o) Sr(a). Deputado(a):		Presidente:	
Comissão de:		Em:	/ /
A(o) Sr(a). Deputado(a):		Presidente:	
Comissão de:		Em:	/ /
A(o) Sr(a). Deputado(a):		Presidente:	
Comissão de:		Em:	/ /
A(o) Sr(a). Deputado(a):		Presidente:	
Comissão de:		Em:	/ /
A(o) Sr(a). Deputado(a):		Presidente:	
Comissão de:		Em:	/ /
A(o) Sr(a). Deputado(a):		Presidente:	
Comissão de:		Em:	/ /



# CÂMARA DOS DEPUTADOS

APENSADOS

AUTOR:

( DO SENADO FEDERAL)

Nº DE ORIGEM:

PLS 671/99

## EMENTA:

Altera dispositivos da Lei nº 5.172, de 25 de outubro de 1966 (Código Tributário Nacional), da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964 (Lei de Condomínios e Incorporações) e do Decreto-Lei nº 7.661, de 21 de junho de 1945 (Lei de Falências).

## DESPACHO:

18/04/2000 - (ÀS COMISSÕES DE ECONOMIA, INDÚSTRIA E COMÉRCIO; DE FINANÇAS E TRIBUTAÇÃO (MÉRITO); E DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE REDAÇÃO)

## ENCAMINHAMENTO INICIAL:

À COMISSÃO DE ECONOMIA, INDÚSTRIA E COMÉRCIO, EM 8/5/00

REGIME DE TRAMITAÇÃO	
PRIORIDADE	
COMISSÃO	DATA/ENTRADA
CEIC	8/5/00
/	/ /
/	/ /
/	/ /
/	/ /
/	/ /

PRAZO DE EMENDAS		
COMISSÃO	INÍCIO	TÉRMINO
/	/ /	/ /
/	/ /	/ /
/	/ /	/ /
/	/ /	/ /
/	/ /	/ /
/	/ /	/ /

## DISTRIBUIÇÃO / REDISTRIBUIÇÃO / VISTA

A(o) Sr(a). Deputado(a):	RUBENS BUENO	Presidente:	
Comissão de:	Economia, Indústria e Comércio	Em:	10/5/00
A(o) Sr(a). Deputado(a):		Presidente:	
Comissão de:		Em:	/ /
A(o) Sr(a). Deputado(a):		Presidente:	
Comissão de:		Em:	/ /
A(o) Sr(a). Deputado(a):		Presidente:	
Comissão de:		Em:	/ /
A(o) Sr(a). Deputado(a):		Presidente:	
Comissão de:		Em:	/ /
A(o) Sr(a). Deputado(a):		Presidente:	
Comissão de:		Em:	/ /
A(o) Sr(a). Deputado(a):		Presidente:	
Comissão de:		Em:	/ /
A(o) Sr(a). Deputado(a):		Presidente:	
Comissão de:		Em:	/ /
A(o) Sr(a). Deputado(a):		Presidente:	
Comissão de:		Em:	/ /
A(o) Sr(a). Deputado(a):		Presidente:	
Comissão de:		Em:	/ /
A(o) Sr(a). Deputado(a):		Presidente:	
Comissão de:		Em:	/ /
A(o) Sr(a). Deputado(a):		Presidente:	
Comissão de:		Em:	/ /

# CÂMARA DOS DEPUTADOS

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 128, DE 2000  
(DO SENADO FEDERAL)  
PLS Nº 671/99



Altera dispositivos da Lei nº 5.172, de 25 de outubro de 1966 (Código Tributário Nacional), da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964 (Lei de Condomínios e Incorporações) e do Decreto-Lei nº 7.661, de 21 de junho de 1945 (Lei de Falências).

(ÀS COMISSÕES DE ECONOMIA, INDÚSTRIA E COMÉRCIO; DE FINANÇAS E TRIBUTAÇÃO (MÉRITO); E DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE REDAÇÃO)

O Congresso Nacional decreta:

**Art. 1º** O art. 186 da Lei nº 5.172, de 25 de outubro de 1966 (Código Tributário Nacional) passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 186. O crédito tributário prefere a qualquer outro, seja qual for a natureza ou o tempo da constituição deste, ressalvados os créditos decorrentes da legislação do trabalho e os relativos à aquisição de unidades imobiliárias residenciais nas falências de construtoras ou incorporadoras.” (NR)

**Art. 2º** O art. 43 da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964 (Lei de Condomínios e Incorporações) passa a vigorar acrescido do seguinte inciso III-A:

“III –A. tratando-se de unidades residenciais, além das garantias previstas, as quantias pagas ao incorporador serão resarcidas com prioridade sobre quaisquer outros créditos, à exceção dos decorrentes da legislação do trabalho;” (AC) \*

**Art. 3º** O *caput* do art. 102 do Decreto-Lei nº 7.661, de 21 de junho de 1945 (Lei de Falências) passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 102. Ressalvada a preferência dos créditos dos empregados, por salários e indenizações trabalhistas, sobre cuja legitimidade não haja dúvida, ou quando houver, em conformidade com a decisão que for proferida na Justiça do Trabalho, e depois deles, dos créditos de adquirente de unidades imobiliárias residenciais e, então, de credores por encargos ou dívidas da massa (art. 124), a classificação dos créditos, na falência, obedece à seguinte ordem:” (NR)

.....”

**Art. 4º** As alterações promovidas pelos arts. 2º e 3º terão vigência equivalente à de lei ordinária.

\* AC = Acréscimo.



**Art. 5º** Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

Senado Federal, em 05 de ABRIL de 2000

*Antônio Carlos Magalhães*  
Senador Antonio Carlos Magalhães  
Presidente

faa/pls99671



**CONSTITUIÇÃO  
DA  
REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
1988**

**TÍTULO IV  
DA ORGANIZAÇÃO DOS PODERES**

**CAPÍTULO I  
DO PODER LEGISLATIVO**

**Seção VIII  
Do Processo Legislativo**

**Subseção III  
Das Leis**

Art. 65. O projeto de lei aprovado por uma Casa será revisto pela outra, em um só turno de discussão e votação, e enviado à sanção ou promulgação, se a Casa revisora o aprovar, ou arquivado, se o rejeitar.

Parágrafo único. Sendo o projeto emendado, voltará à Casa iniciadora.

LEGISLAÇÃO CITADA ANEXADA PELA  
COORDENAÇÃO DE ESTUDOS LEGISLATIVOS – CeDI



## LEI N° 5.172, DE 25 DE OUTUBRO DE 1966.

DISPÕE SOBRE O SISTEMA TRIBUTÁRIO NACIONAL E INSTITUI NORMAS GERAIS DE DIREITO TRIBUTÁRIO APLICÁVEIS À UNIÃO, ESTADOS E MUNICÍPIOS.

---

### LIVRO SEGUNDO NORMAS GERAIS DE DIREITO TRIBUTÁRIO

---

#### TÍTULO III CRÉDITO TRIBUTÁRIO

---

#### CAPÍTULO VI GARANTIAS E PRIVILÉGIOS DO CRÉDITO TRIBUTÁRIO

---

##### **Seção II Preferências**

Art. 186. O crédito tributário prefere a qualquer outro, seja qual for a natureza ou o tempo da constituição deste, ressalvados os créditos decorrentes da legislação do trabalho.

---



## LEI N° 4.591, DE 16 DE DEZEMBRO DE 1964.

DISPÕE SOBRE O CONDOMÍNIO EM EDIFICAÇÕES E AS INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS.

### TÍTULO II DAS INCORPORAÇÕES

#### CAPÍTULO II DAS OBRIGAÇÕES E DIREITOS DO INCORPORADOR

Art. 43. Quando o incorporador contratar a entrega da unidade a prazo e preços certos, determinados ou determináveis, mesmo quando pessoa física, ser-lhe-ão impostas as seguintes normas:

I - informar obrigatoriamente aos adquirentes, por escrito, no mínimo de seis (seis) meses, o estado da obra;

II - responder civilmente pela execução da incorporação, devendo indenizar os adquirentes ou compromissários, dos prejuízos que a estes advierem do fato de não se concluir a edificação ou de se retardar injustificadamente a conclusão das obras, cabendo-lhe ação regressiva contra o construtor, se for o caso e se a este couber a culpa;

III - em caso de falência do incorporador, pessoa física ou jurídica, e não ser possível à maioria prosseguir na construção das edificações, os subscritores ou candidatos à aquisição de unidades serão credores privilegiados pelas quantias que houverem pago ao incorporador, respondendo subsidiariamente os bens pessoais deste;

IV - é vedado ao incorporador alterar o projeto, especialmente no que se refere à unidade do adquirente e às partes comuns, modificar as especificações, ou desviar-se do plano da construção, salvo autorização unânime dos interessados ou exigência legal;

V - não poderá modificar as condições de pagamento nem reajustar o preço das unidades, ainda no caso de elevação dos preços dos materiais e da mão-de-obra, salvo se tiver sido expressamente ajustada a faculdade de reajuste, procedendo-se, então, nas condições estipuladas;



VI - se o incorporador, sem justa causa devidamente comprovada, paralisar as obras por mais de 30 (trinta) dias, ou retardar-lhes excessivamente o andamento, poderá o juiz notificá-lo para que no prazo mínimo de 30 (trinta) dias as reinicie ou torne a dar-lhes o andamento normal. Desatendida a notificação, poderá o incorporador ser destituído pela maioria absoluta dos votos dos adquirentes, sem prejuízo da responsabilidade civil ou penal que couber, sujeito à cobrança executiva das importâncias comprovadamente devidas, facultando-se aos interessados prosseguir na obra (Vetado).

.....

.....



## DECRETO-LEI Nº 7.661, DE 21 DE JUNHO DE 1945.

### LEI DE FALÊNCIAS

#### TÍTULO VI DA VERIFICAÇÃO E CLASSIFICAÇÃO DOS CRÉDITOS

##### SEÇÃO SEGUNDA Da Classificação dos Créditos

Art. 102. Ressalvada, a partir de 2 de janeiro de 1958, a preferência dos créditos dos empregados, por salários e indenizações trabalhistas, sobre cuja legitimidade não haja dúvida, ou quando houver, em conformidade com a decisão que for proferida na Justiça do Trabalho, e, depois deles, a preferência dos credores por encargos ou dívidas da massa (art. 124), a classificação dos créditos, na falência, obedece à seguinte ordem:

#### TÍTULO VIII DA LIQUIDAÇÃO

##### SEÇÃO SEGUNDA Do Pagamento aos Credores da Massa

Art. 124. Os encargos e dívidas da massa são pagos com preferência sobre os créditos admitidos à falência, ressalvado o disposto nos artigos 102 e 125.

\* Artigo com redação dada pela Lei nº 3.726, de 11/02/1960.

§ 1º São encargos da massa:

I - as custas judiciais do processo da falência, dos seus incidentes e das ações em que a massa for vencida;

II - as quantias fornecidas à massa pelo síndico ou pelos credores;

III - as despesas com a arrecadação, administração, realização de ativo e distribuição do seu produto, inclusive a comissão do síndico;

IV - as despesas com a moléstia e o enterro do falido, que morrer na indigência, no curso do processo;



LEGISLAÇÃO CITADA ANEXADA PELA  
COORDENAÇÃO DE ESTUDOS LEGISLATIVOS – CeDI

V - os impostos e contribuições públicas a cargo da massa e exigíveis durante a falência;

VI - as indenizações por acidente do trabalho que, no caso de continuação de negócio do falido, se tenha verificado nesse período.

\* § 1º e incisos com redação dada pela Lei nº 3.726, de 11/02/1960.

§ 2º São dívidas da massa:

I - as custas pagas pelo credor que requereu a falência;

II - as obrigações resultantes de atos jurídicos válidos, praticados pelo síndico;

III - as obrigações provenientes de enriquecimento indevido da massa.

\* § 2º e incisos com redação dada pela Lei nº 3.726, de 11/02/1960.

§ 3º Não bastando os bens da massa para o pagamento de todos os seus credores, serão pagos os encargos antes das dívidas, fazendo-se rateio, em cada classe, se necessário, sem prejuízo porém dos créditos de natureza trabalhista.

\* § 3º com redação dada pela Lei nº 3.726, de 11/02/1960.

.....

**SF PLS 671/1999 de 10/12/1999**03  
anf

Identificação SF PLS 671 /1999

Autor COMISSÃO - CPI "do Poder Judiciário"

Ementa Altera dispositivos da Lei nº 5172, de 25 de outubro de 1966 (Código Tributário Nacional), da Lei nº 4591, de 16 de dezembro de 1964 (Lei de Condomínios e Incorporações) e do Decreto-Lei nº 7661 de 21 de junho de 1945 (Lei de Falências).

Observações (PROJETO DE AUTORIA DA CPI DO JUDICIÁRIO, CRIADA PELO RQS 00118 1999).

Indexação ALTERAÇÃO, CÓDIGO TRIBUTÁRIO NACIONAL, DECRETO LEI FEDERAL, LEI DE FALÊNCIA, LEI DO CONDOMÍNIO, NORMAS, PROCEDIMENTO, LEGISLAÇÃO TRABALHISTA, IMÓVEL RESIDENCIAL, CONSTRUTOR, INCORPORADOR, GARANTIAS, RESSARCIMENTO, PREFERÊNCIA, EMPREGADO, SALÁRIO, INDENIZAÇÃO TRABALHISTA, JUSTIÇA DO TRABALHO, DIVIDA, MASSA FALIDA.

Última Ação Data: 29/03/2000 Local: (CN) ATA-PLEN - SUBSECRETARIA DE ATA - PLENÁRIO  
Status: APROVADA (APRVD)  
Texto: Anunciada a matéria. Discussão encerrada, tendo usado da palavra a Sra. Heloisa Helena. Aprovado, com o seguinte resultado: Sim 65, Não 2, Total = 67, tendo usado da palavra o Roberto Freire. À CDIR, para redação final. Em seguida é lido o Parecer nº 280/2000-CDIR, Relator Senador Geraldo Melo, oferecendo a redação final da matéria. Aprovada a redação final, nos termos do Requerimento nº 150/2000, do Sr. Paulo Souto, de dispensa de publicação de redação final. À Câmara dos Deputados. À SSCLS com destino à SSEXP.  
Encaminhado em 29/03/2000 para (SF) SGM - SECRETARIA GERAL DA MESA

Tramitação

PLS 00671/1999

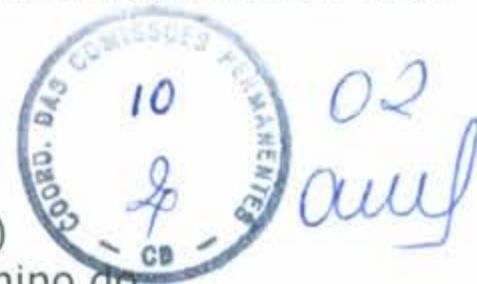
- 10/12/1999 PROTOCOLO LEGISLATIVO - PLEG  
Este processo contém 07 (sete) folhas numeradas e rubricadas. À SSATA.
- 13/12/1999 SUBSECRETARIA DE ATA - PLENÁRIO - ATA-PLEN

Leitura. À publicação. A matéria ficará sobre a Mesa pelo prazo de cinco dias úteis para recebimento de emendas. À SSCLS.

- 14/12/1999 SECRETARIA GERAL DA MESA - SGM  
AGUARDANDO RECEBIMENTO DE EMENDAS PERANTE A MESA (AGREMESA)  
Aguardando abertura de prazo para recebimento de emendas.
- 21/02/2000 SUBSECRETARIA DE ATA - PLENÁRIO - ATA-PLEN

AGUARDANDO RECEBIMENTO DE EMENDAS PERANTE A MESA (AGREMESA)

A Presidência comunica ao Plenário que matéria ficará perante à Mesa, durante cinco dias úteis para recebimento de emendas, a partir de hoje, nos termos do art. 235, do Reg.



- Int. À SSCLS.
- 24/02/2000 SECRETARIA GERAL DA MESA - SGM AGUARDANDO INCLUSÃO ORDEM DO DIA (AGINCL) Encaminhado ao Plenário para comunicação do término do prazo de apresentação de emendas.
  - 25/02/2000 SUBSECRETARIA DE ATA - PLENÁRIO - ATA-PLEN

A Presidência comunica ao Plenário o término do prazo ontem sem apresentação de emendas. À SSCLSF para inclusão em Ordem do Dia oportunamente.

- 28/02/2000 SUBSEC. COORDENAÇÃO LEGISLATIVA DO SENADO - SSCLSF Aguardando inclusão em Ordem do Dia.
- 21/03/2000 SUBSEC. COORDENAÇÃO LEGISLATIVA DO SENADO - SSCLSF Agendado para a sessão deliberativa ordinária de 28.03.2000.
- 23/03/2000 SUBSEC. COORDENAÇÃO LEGISLATIVA DO SENADO - SSCLSF INCLUIDO EM ORDEM DO DIA DA SESSÃO DELIBERATIVA (INCLOD) Incluído em Ordem do Dia da Sessão Deliberativa do dia 29.3.2000. Discussão, em turno único.
- 29/03/2000 SUBSECRETARIA DE ATA - PLENÁRIO - ATA-PLEN

#### APROVADA (APRVD)

Anunciada a matéria. Discussão encerrada, tendo usado da palavra a Sra. Heloisa Helena. Aprovado, com o seguinte resultado: Sim 65, Não 2, Total = 67, tendo usado da palavra o Roberto Freire. A CDIR, para redação final. Em seguida é lido o Parecer nº 280/2000-CDIR, Relator Senador Geraldo Melo, oferecendo a redação final da matéria. Aprovada a redação final, nos termos do Requerimento nº 150/2000, do Sr. Paulo Souto, de dispensa de publicação de redação final. À Câmara dos Deputados. À SSCLS com destino à SSEXP.

- 30/03/2000 SECRETARIA GERAL DA MESA - SGM Procedida a revisão da Redação Final (fls. 14 e 15). À SSEXP.
- 30/03/2000 SUBSECRETARIA DE EXPEDIENTE - SSEXP Recebido neste órgão às 10:30 hs.
- 30/03/2000 SUBSECRETARIA DE EXPEDIENTE - SSEXP À SSCLSF para revisão dos autógrafos.
- 30/03/2000 SUBSEC. COORDENAÇÃO LEGISLATIVA DO SENADO - SSCLSF Procedida a revisão dos autógrafos (juntada de fls. 17 e 18) À SSEXP
- 30/03/2000 SUBSECRETARIA DE EXPEDIENTE - SSEXP Recebido neste órgão às 19:20 hs.



[Voltar](#)

05/04/2000 À CÂMARA DOS DEPUTADOS ATRAVÉS DO OF/SF N° 573

CÂMARA DOS DEPUTADOS

573 00143 00/271



Ofício nº 573 (SF)

Brasília, em 05 de 04 de 2000.

Senhor Primeiro-Secretário,

Encaminho a Vossa Excelência, a fim de ser submetido à revisão da Câmara dos Deputados, nos termos do art. 65 da Constituição Federal, o Projeto de Lei do Senado nº 671, de 1999, constante dos autógrafos em anexo, que “altera dispositivos da Lei nº 5.172, de 25 de outubro de 1966 (Código Tributário Nacional), da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964 (Lei de Condomínios e Incorporações) e do Decreto-Lei nº 7.661, de 21 de junho de 1945 (Lei de Falências)”.

Atenciosamente,

Senador Carlos Patrocínio  
Primeiro-Secretário, em exercício

PRIMEIRA SECRETARIA

Em, 06/04/00, Ao Senhor  
Secretário-Geral da Mesa.

Deputado UBIRATAN AGUIAR

Primeiro Secretário

A Sua Excelência o Senhor  
Deputado Ubiratan Aguiar  
Primeiro-Secretário da Câmara dos Deputados  
faa/pls99671



# SENADO FEDERAL

## PROJETO DE LEI DO SENADO Nº 671, DE 1999 -Complementar

Altera dispositivos da Lei nº 5.172/66 (Código Tributário Nacional), da Lei nº 4.591/64 (Lei de Condomínios e Incorporações) e do Decreto Lei nº 7.661/45 (Lei de Falências) – (DA CPI do Poder Judiciário).

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º – O artigo 186 da Lei nº 5.172, de 25 de outubro de 1966 – Código Tributário Nacional – passa a vigorar com a seguinte redação:

Art. 186. O crédito tributário prefere a qualquer outro, seja qual for a natureza ou o tempo da constituição deste, ressalvados os créditos decorrentes da legislação do trabalho e os relativos à aquisição de unidades imobiliárias residenciais nas falências de construtoras ou incorporadoras.

Art. 2º – Acrescente-se alínea ao inciso III do artigo 43, da Lei 4.591, de 16 de dezembro de 1964 – Lei de Condomínios e Incorporações – com a seguinte redação:

Art. 43. (...)

.....  
III – (...)

a) tratando-se de unidades residenciais, além das garantias previstas, as quantias pagas ao incorporador serão resarcidas com prioridade sobre quaisquer outros créditos, à exceção dos decorrentes da legislação do trabalho.

Art. 3º – O **caput** do artigo 102, do Decreto Lei nº 7.661, de 21 de junho de 1945 – Lei de Falências – passa a vigorar com a seguinte redação:

Art. 102. Ressalvada a preferência dos créditos dos empregados, por salários e indenizações trabalhistas, sobre cuja legitimidade não haja dúvida, ou quando houver, em conformidade com a decisão que for proferida na Justiça do Trabalho, e depois deles, dos créditos de adquirente de unidades imobiliárias residenciais e, então, de credores por encargos ou dívidas da massa (art. 124), a classificação dos créditos, na falência, obedece à seguinte ordem:  
.....  
.....

Art. 4º – As alterações levadas a cabo pelos artigos 2º e 3º terão vigência equivalente à de lei ordinária.

Art. 5º – Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

### Justificação

A atual ordem de créditos nas falências afigura-se injusta sob o aspecto enfocado no presente Projeto.

É que os valores pagos por adquirentes de unidades residenciais de construtoras ou incorporadoras falidas são hoje classificados praticamente no fim da ordem de preferência dos créditos a serem pagos nas respectivas falências.



Desse modo, atualmente, os créditos de adquirentes de unidades residenciais apenas são pagos após terem sido quitados os seguintes créditos:

- 1º Créditos trabalhistas
- 2º Créditos fiscais e parafiscais
- 3º Encargos da massa
- 4º Dívidas da massa
- 5º Créditos com direito real de garantia
- 6º Créditos com privilégio especial
- 7º Créditos dos adquirentes de unidades residenciais
- ...etc.

Com tantas pessoas a serem pagas antes, logo se constata que os adquirentes de unidades residenciais dificilmente receberão alguma quantia.

Após a aprovação do presente Projeto de Lei Complementar, a ordem passará a ser a seguinte:

- 1º Créditos trabalhistas
- 2º Créditos dos adquirentes de unidades residenciais
- 3º Créditos fiscais e parafiscais
- 4º Encargos da massa
- 5º dívidas da massa
- 6º Créditos com direito real de garantia
- 7º Crédito com privilégio especial
- ...etc.

Sempre se entendeu que os créditos trabalhistas deveriam ser os primeiros da lista porque se tratam de créditos indispensáveis à sobrevivência de seus titulares.

A moradia também integra o núcleo indispensável à sobrevivência digna do ser humano.

Usualmente, as famílias destinam à aquisição de casa própria não só grande parte dos salários de seus membros, mas muitas vezes, vendem todo o seu patrimônio para aplicá-lo na aquisição da residência.

Necessário se faz, portanto, reconhecer a dignidade da verba destinada por família à sua casa própria, compatibilizando-se a legislação com essa importância, o que se pretende no presente Projeto.

A sobreposição dos créditos de adquirentes de unidades residenciais aos créditos tributários em nada fere os interesses do Estado, eis que uma das metas sempre almejadas pelo poder público é a existência de casa própria para todas as pessoas.

Sendo assim, o interesse público aponta no sentido de que os valores pagos pelos adquirentes de unidades residenciais sejam devolvidos integralmente em caso de falência da construtora ou incorporadora,

não havendo qualquer interesse público de que o Estado "tome" das pessoas o dinheiro que elas destinaram à casa própria.

É absolutamente incompreensível a situação atual, em que o Estado recebe o tributo antes de que as pessoas que depositaram parte de suas vidas na aquisição da moradia recebam de volta, integralmente, os valores que pagaram nessa finalidade.

O caso da falência da maior construtora e incorporadora do País, a Encol, é um claro exemplo de deficiência da Legislação atual, em que muitas famílias estão perdendo quantias que, com o suor do rosto de seus membros, pagaram para a aquisição da casa própria.

Assim, com a falência da mencionada empresa, mais de 40 mil famílias foram prejudicadas, instalando-se uma verdadeira tragédia nos respectivos lares.

Outrossim, o presente Projeto também deve favorecer o incremento da construção e de investimentos em unidades residenciais, contribuindo para a diminuição do déficit habitacional.

Isso porque o investidor, ao financiar a aquisição da casa própria, sabe que estará financiando um imóvel que detém uma forte garantia em caso de falência do construtor ou incorporador, diminuindo sobremaneira o risco do investimento.

Quanto à técnica legislativa, é indispensável a lei complementar para alterar o Código Tributário Nacional, o que se justifica pelo fato de que, embora esse diploma legal – Lei nº 5.172, de 25 de outubro de 1966 – tenha sido editado inicialmente como lei ordinária, é consenso na doutrina jurídica de que foi ele recepcionado pela Constituição de 1988 como Lei complementar, por força do que dispõe o artigo 146 do atual Texto Constitucional.

O esclarecimento do artigo 4º, embora alguns possam tê-lo como dispensável, figura-se importante para que não haja dúvidas de que, embora trate-se de alteração levada a cabo por Lei Complementar, as leis ordinárias alteradas mantêm o **status** normativo respectivo.

Sala das Sessões, 13 de dezembro de 1999 – Ramez Tebet – Carlos Wilson – Djalma Bessa – Maguito Vilela – Jonas Pinheiro – Paulo Souto – Luzia Toledo.

#### LEGISLAÇÃO ANEXADA PELA SECRETARIA-GERAL DA MESA

#### CONSTITUIÇÃO DA REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

Art. 146. Cabe à lei complementar:

09  
aui

3

I – dispor sobre conflitos de competência, em matéria tributária, entre a União, os Estados, o Distrito Federal e os Municípios;

II – regular as limitações constitucionais ao poder tributar;

III – estabelecer normas gerais em matéria de legislação tributária, especialmente sobre:

a) definição de tributos e de suas espécies, bem como, em relação aos impostos discriminados nesta Constituição, a dos respectivos fatos geradores, bases de cálculo e contribuintes;

b) obrigação, lançamento, crédito, prescrição e decadência tributários;

c) adequado tratamento tributário ao ato cooperativo praticado pelas sociedades cooperativas.

---

**LEI Nº 5.172, DE 25 DE OUTUBRO DE 1966 (\*)**

**Dispõe sobre o sistema tributário nacional e institui normas gerais de direito tributário aplicáveis à União, Estados e Municípios.**

---

Art. 186. O crédito tributário prefere a qualquer outro, seja qual for a natureza ou o tempo da constituição deste, ressalvados os créditos decorrentes da legislação do trabalho.

---

**LEI Nº 4.591, DE 16 DE DEZEMBRO DE 1964**

**Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias**

---

Art. 43. Quando o incorporador contratar a entrega da unidade a prazo e preços certos, determinados ou determináveis, mesmo quando pessoa física, ser-lhe-ão impostas as seguintes normas:

I – informar obrigatoriamente aos adquirentes, por escrito, no mínimo de seis em seis meses, o estado da obra;

II – responder civilmente pela execução da incorporação, devendo indenizar os adquirentes ou compromissários, dos prejuízos que a estes advierem do fato de não concluir a edificação ou de se retardar injustificadamente a conclusão das obras, cabendo-lhe ação regressiva contra o construtor, se for o caso e se a este couber a culpa;

III – em caso de falência do incorporador, pessoa física ou jurídica, e não ser possível à maioria

prosseguir na construção das edificações, ou subscritores ou candidatos à aquisição de unidades serão credores privilegiados pelas quantias que houverem pago ao incorporador, respondendo subsidiariamente os bens pessoais deste;

IV – é vedado ao incorporador alterar o projeto, especialmente no que se refere à unidade do adquirente e às partes comuns, modificar as especificações, ou desviar-se do plano da construção, salvo autorização unânime dos interessados ou exigência legal;

V – não poderá modificar as condições de pagamentos nem reajustar o preço das unidades, ainda no caso de elevação dos preços dos materiais e da mão-de-obra, salvo se tiver sido expressamente ajustada a faculdade de reajustamento, procedendo-se, então, nas condições estipuladas;

VI – se o incorporador, sem justa causa devidamente comprovada, paralisar as obras por mais de 30 dias, ou retardar-lhes excessivamente o andamento, poderá o Juiz notificá-lo para que no prazo mínimo de 30 dias as reinicie ou torne a dar-lhes o andamento normal. Desatendida a notificação, poderá o incorporador ser destituído pela maioria absoluta dos votos dos adquirentes, sem prejuízo da responsabilidade civil ou penal que couber, sujeito à cobrança executiva das importâncias comprovadamente devidas, facultando-se aos interessados prosseguir na obra (Vetado).

---

**DECRETO-LEI Nº 7.661, DE 21 DE JUNHO DE 1945 (\*)**

**Lei de Falências.**

---

Art. 102. Ressalvada, a partir de 2 de janeiro de 1958, a preferência dos créditos dos empregados, por salários e indenizações trabalhistas, sobre cuja legitimidade não haja dúvida, ou quando houver, em conformidade com a decisão que for proferida na Justiça do Trabalho, e, depois deles, a preferência dos credores por encargos ou dívidas de massa (art. 124), a classificação dos créditos, na falência, obedece à seguinte ordem:

I – créditos com direitos reais de garantias;

II – créditos com privilégio especial sobre determinados bens;

III – créditos com privilégio geral;

IV – créditos quirografários.



§ 1º Preferem a todos os créditos admitidos à falência a indenização por acidente do trabalho e os outros créditos que, por lei especial, gozarem essa prioridade.

§ 2º Têm privilégio especial:

I – os créditos a que o atribuírem as leis civis e comerciais, salvo disposição contrária desta lei;

II – os créditos por aluguel de prédio locado ao falido para seu estabelecimento comercial ou industrial, sobre o mobiliário respectivo;

III – os créditos a cujos titulares a lei confere o direito de retenção, sobre a coisa retida; o credor goza, ainda, do direito de retenção sobre os bens móveis que se acharem em seu poder por consentimento do devedor, embora não esteja vencida a dívida, sempre que haja conexidade entre esta e a coisa retida, presumindo-se que tal conexidade entre comerciantes resulta de suas relações de negócios.

§ 3º Têm privilégio geral:

I – os créditos a que o atribuírem as leis civis e comerciais, salvo disposição contrária desta lei;

II – os créditos dos Institutos ou Caixas de Apontadorias e Pensões, pelas contribuições que o falido dever.

§ 4º São quirografários os créditos que, por esta lei, ou por lei especial, não entram nas classes I, II e III deste artigo e os saldos dos créditos não cobertos pelo produto dos bens vinculados ao seu pagamento.

Art. 124. Os encargos e dívidas da massa são pagos com preferências sobre os créditos admitidos à falência, ressalvado o disposto nos arts. 102 e 125.

§ 1º São encargos da massa:

I – as custas judiciais do processo de falência, dos seus incidentes e das ações em que a massa for vencida;

II – as quantias fornecidas à massa pelo síndico ou pelos credores;

III – as despesas com a arrecadação, administração, realização de ativo e distribuição do seu produto, inclusive a comissão do síndico;

IV – as despesas com a moléstia e o enterro do falido, que morrer na indigência, no curso do processo;

V – os impostos e contribuições públicas a cargo da massa e exigíveis durante a falência;

VI – as indenizações por acidente do trabalho que, no caso de continuação de negócio do falido, se tenha verificado nesse período.

§ 2º São dívidas da massa:

I – as custas pagas pelo credor que requereu a falência;

II – as obrigações resultantes de atos jurídicos válidos, praticados pelo síndico;

III – as obrigações provenientes de enriquecimento indevido da massa.

§ 3º Não bastando os bens da massa para o pagamento de todos os seus credores, serão pagos os encargos antes das dívidas, fazendo-se rateio, em cada classe, se necessário, sem prejuízo porém dos créditos de natureza trabalhista.

Publicado no Diário do Senado Federal, de 14.12.99



Brasil 500



# SENADO FEDERAL

## PARECER

### Nº 280, DE 2000

#### (Da Comissão Diretora)

##### **Redação final do Projeto de Lei do Senado nº 671, de 1999 – Complementar.**

A Comissão Diretora apresenta a redação final do Projeto de Lei do Senado nº 671, de 1999 – Complementar, que altera dispositivos da Lei nº 5.172, de 1966 (Código Tributário Nacional), da Lei nº 4.591, de 1964 (Lei de Condomínios e Incorporações) e do Decreto-Lei nº 7.661, de 1945 (Lei de Falências).

Sala de Reuniões da Comissão, 29 de março de 2000. – **Antonio Carlos Magalhães**, Presidente – **Geraldo Melo**, Relator – **Nabor Júnior – Casildo Maldaner – Carlos Patrocínio**.

##### **ANEXO AO PARECER Nº 280, DE 2000**

**Altera dispositivos da Lei nº 5.172, de 24 de outubro de 1966 (Código Tributário Nacional), da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964 (Lei de Condomínios e Incorporações) e do Decreto-Lei nº 7.661, de 21 de junho de 1945 (Lei de Falências)**

O Congresso Nacional decreta:

**Art. 1º** O art. 186 da Lei nº 5.172, de 25 de outubro de 1966 (Código Tributário Nacional) passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 186. O crédito tributário prefere a qualquer outro, seja qual for a natureza ou o tempo da constituição deste, ressalvados os créditos decorrentes da legislação do trabalho e os relativos à aquisição de unidades imobiliárias residenciais nas falências de construtores ou incorporadoras.” (NR)

**Art. 2º** O art. 43 da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964 (Lei de Condomínios e Incorporações) passa a vigorar acrescido do seguinte inciso III-A:

“III-A. tratando-se de unidades residenciais, além das garantias previstas, as quantias pagas ao incorporador serão resarcidas com prioridade sobre quaisquer outros créditos, à exceção dos decorrentes da legislação do trabalho;” (AC)\*

**Art. 3º** O **caput** do art. 102 do Decreto-Lei nº 7.661, de 21 de junho de 1945 (Lei de Falências) passa a vigorar com a seguinte redação:

\* AC = Acréscimo.

“Art. 102. Ressalvada a preferência dos créditos dos empregados, por salários e indenizações trabalhistas, sobre cuja legitimidade não haja dúvida, ou quando houver, em conformidade com a decisão que for proferida na Justiça do Trabalho, e depois deles, dos créditos de adquirentes de unidades imobiliárias residenciais e, então, de credores por encargos ou dívidas da massa (art. 124), a classificação dos créditos, na falência, obedece à seguinte ordem:” (NR)

“ ..... ”

**Art. 4º** As alterações promovidas pelos arts. 2º e 3º terão vigência equivalente à de lei ordinária.

**Art. 5º** Esta lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

Publicado no Diário do Senado Federal de 30.3.2000



CÂMARA DOS DEPUTADOS

ERRATA

(Republica-se por ter sido transformado em Projeto de Lei Complementar)

ONDE SE LÊ:

PROJETO DE LEI N° 2.811, DE 2000  
(DO SENADO FEDERAL)  
PLS 671/99

Altera dispositivos da Lei nº 5.172, de 25 de outubro de 1966 (Código Tributário Nacional), da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964 (Lei de Condomínios e Incorporações) e do Decreto-Lei nº 7.661, de 21 de junho de 1945 (Lei de Falências).

(ÀS COMISSÕES DE ECONOMIA, INDÚSTRIA E COMÉRCIO; DE FINANÇAS E TRIBUTAÇÃO (MÉRITO); E DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE REDAÇÃO)

LEIA-SE:

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR N° 128, DE 2000  
(DO SENADO FEDERAL)  
PLS 671/99

Altera dispositivos da Lei nº 5.172, de 25 de outubro de 1966 (Código Tributário Nacional), da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964 (Lei de Condomínios e Incorporações) e do Decreto-Lei nº 7.661, de 21 de junho de 1945 (Lei de Falências).

(ÀS COMISSÕES DE ECONOMIA, INDÚSTRIA E COMÉRCIO; DE FINANÇAS E TRIBUTAÇÃO (MÉRITO); E DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE REDAÇÃO)



CÂMARA DOS DEPUTADOS

BOLETIM DE AÇÃO LEGISLATIVA

BAL N°

1

CASA CD	LOCAL CEIC	TIPO PLP	IDENTIFICAÇÃO DA MATERIA NÚMERO 128	ANO 2000	DIA 15	MÊS 6	ANO 2000	RESPONSÁVEL P/PREENCHIMENTO Anamélia
DESCRÍÇÃO DA AÇÃO <i>Parecer favorável do relator, deputado Rubens Bueno.</i>								

SGM 3.21.03.025-7 (JUN/99)



CÂMARA DOS DEPUTADOS

BOLETIM DE AÇÃO LEGISLATIVA

BAL N°

2

CASA CD	LOCAL CEIC	TIPO PLP	IDENTIFICAÇÃO DA MATERIA NÚMERO 128	ANO 2000	DIA 4	MÊS 7	ANO 2000	RESPONSÁVEL P/PREENCHIMENTO Anamélia
DESCRÍÇÃO DA AÇÃO <i>Encaminhado à CFT</i>								

SGM 3.21.03.025-7 (JUN/99)



CÂMARA DOS DEPUTADOS

BOLETIM DE AÇÃO LEGISLATIVA

BAL N°

01

CASA CD	LOCAL CFT	TIPO PLP	IDENTIFICAÇÃO DA MATERIA NÚMERO 128	ANO 2000	DIA 06	MÊS 12	ANO 2000	RESPONSÁVEL P/PREENCHIMENTO Isacene
DESCRÍÇÃO DA AÇÃO <i>Parecer dos relatores, Dep. Mussa Demes, pelo insuficiente financeiro e orçamentário.</i>								

SGM 3.21.03.025-7 (JUN/99)



CÂMARA DOS DEPUTADOS

BOLETIM DE AÇÃO LEGISLATIVA

BAL N°

02

CASA CD	LOCAL CFT	TIPO PLP	IDENTIFICAÇÃO DA MATERIA NÚMERO 128	ANO 2000	DIA 28	MÊS 03	ANO 2001	RESPONSÁVEL P/PREENCHIMENTO Edilson
DESCRÍÇÃO DA AÇÃO <i>Encaminhado à CCP</i>								

SGM 3.21.03.025-7 (JUN/99)



CÂMARA DOS DEPUTADOS



## COMISSÃO DE ECONOMIA, INDÚSTRIA E COMÉRCIO

### PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR N° 128, DE 2000

*Altera dispositivos da Lei nº 5.172, de 25 de outubro de 1966 (Código Tributário Nacional), da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964 (Lei de Condomínios e Incorporações) e do Decreto-Lei nº 7.661, de 21 de junho de 1945 (Lei de Falências).*

**Autor:** Senado Federal

**Relator:** Deputado RUBENS BUENO

#### I - RELATÓRIO

O Projeto de Lei Complementar sob epígrafe, de autoria do Senado Federal, pretende alterar três legislações de grande importância no dia-a-dia de nossa economia, quais sejam o Código Tributário Nacional (Lei nº 5.172/66), a Lei de Condomínios e Incorporações (Lei nº 4.591/64) e, finalmente, a Lei Falimentar (DL nº 7.661/45), em todas as situações com o propósito de alterar a ordem de preferência dos credores na hipótese de falência de uma construtora ou incorporadora de imóveis comerciais ou residenciais.

Na verdade, o objetivo principal da proposição é alterar a ordem de preferência dos credores no caso de falência de uma construtora ou incorporadora, permitindo que os créditos de acquirentes de unidades imobiliárias residenciais seja pago imediatamente após os credores trabalhistas, mas tendo precedência sobre todos os demais credores, inclusive os tributários.

A proposição encontra-se em regime de prioridade nesta Comissão, devendo, em seguida, ser apreciado nas Comissões de Finanças e Tributação e Constituição e Justiça e de Redação.

*MZ*



## II - VOTO DO RELATOR

A proposição tem o mérito de resgatar uma grave injustiça inserida na atual legislação falimentar, no tocante à preferência dos credores no caso de falência de uma construtora ou incorporadora de imóveis residenciais. Nos termos atuais, os adquirentes de imóveis residenciais ficam completamente desamparados, no caso de falência da construtora da qual compraram seus imóveis, uma vez que os credores trabalhistas e o Fisco têm preferência no recebimento de seus créditos, não restando qualquer ativo para ressarcir os clientes/adquirentes de unidades habitacionais.

O exemplo mais marcante e dramático que tivemos recentemente diz respeito ao caso da construtora ENCOL, cuja falência se processa na cidade de Goiânia, no qual mais de 40 mil brasileiros foram lesados e se viram privados de reaver seus recursos empregados na compra de apartamentos, uma vez que os empregados da construtora, o Fisco e o INSS terão preferência absoluta para receber o que for apurado do ativo patrimonial da empresa falida.

Tal situação é de fato muito absurda, pois, como dizem os próprios autores da proposição no Senado Federal: “**É absolutamente incompreensível que a situação atual, em que o Estado recebe o tributo antes de que as pessoas que depositaram parte de suas vidas na aquisição da moradia recebam de volta, integralmente, os valores que pagaram nessa finalidade.**” Desse modo, faz-se necessário reconhecer, o mais rápido possível, sempre preservando a preferência inquestionável das verbas trabalhistas – que têm caráter alimentar -, a sobreposição dos créditos de adquirentes de unidades residenciais aos créditos tributários, até porque uma das políticas públicas do Governo Federal é exatamente buscar o aumento da oferta da casa própria para a sociedade brasileira.

Por outro lado, também concordamos inteiramente com os ilustres autores da proposição, no tocante à importância desta modificação na legislação para o incremento da construção civil, em consequência da maior segurança que as pessoas terão, doravante, com os seus investimentos em imóveis habitacionais, já que, previamente, terão a garantia de que seus recursos estarão preservados na eventualidade de falência da construtora. Tal medida, certamente, incentivará uma retomada no setor de construção de unidades



CÂMARA DOS DEPUTADOS



residenciais, tão abalado após o caso ENCOL, provocando, inclusive, uma possível redução do alto déficit habitacional deste País.

Por todo o exposto, quanto ao mérito, **somos favoráveis à aprovação** do Projeto de Lei Complementar nº 128, de 2.000.

Sala da Comissão, em 15 de junho de 2000.

  
Deputado **RUBENS BUENO**

Relator

00687800.191



CÂMARA DOS DEPUTADOS

**COMISSÃO DE ECONOMIA, INDÚSTRIA E COMÉRCIO**



**PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 128, DE 2000**

**III - PARECER DA COMISSÃO**

A Comissão de Economia, Indústria e Comércio, em reunião ordinária realizada hoje, opinou unanimemente pela APROVAÇÃO do Projeto de Lei Complementar nº 128/00, nos termos do parecer do Relator, Deputado Rubens Bueno.

Estiveram presentes os Senhores Deputados:

Enio Bacci - Presidente; João Sampaio João Pizzolatti e Paulo Octávio - Vice-Presidentes; Alex Canziani, Antônio Cambraia, Antônio do Valle, Augusto Nardes, Clementino Coelho, Edison Andrino, Emerson Kapaz, Francisco Garcia, José Machado, Jurandil Juarez, Luiz Mainardi, Márcio Fortes, Maria Abadia, Nelson Proença, Ricardo Ferraço, Ronaldo Vasconcellos, Rubem Medina, Rubens Bueno e Zaire Rezende.

Sala da Comissão, em 28 de junho de 2000.

Deputado **ENIO BACCI**  
Presidente



CÂMARA DOS DEPUTADOS

COMISSÃO DE FINANÇAS E TRIBUTAÇÃO

22  
S

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 128, DE 2000

Altera dispositivos da Lei nº 5.172, de 25 de outubro de 1966 (Código Tributário Nacional), da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964 (Lei de Condomínios e Incorporações) e do Decreto-Lei nº 7.661, de 21 de junho de 1945 (Lei de Falências).

**Autor:** Senado Federal

**Relator:** Deputado Mussa Demes

I - RELATÓRIO

O projeto de lei complementar aqui apreciado é de autoria do Senado Federal, e pretende alterar três leis para modificar dispositivos que tratam da ordem de preferência dos credores no caso de falência de construtora ou incorporadora. No rol das preferências, pelo projeto os créditos de adquirentes de unidades imobiliárias residenciais são incluídos logo após os denominados “créditos trabalhistas”.

A primeira das leis alteradas é o Código Tributário Nacional (Lei nº 5.172, de 25 de outubro de 1966). Mediante nova redação de seu art. 186, os adquirentes das unidades imobiliárias seguem, imediatamente, os credores em decorrência da legislação trabalhista, e se posicionam antes dos credores tributários.

O art. 2º do projeto altera o art. 43 da Lei de Condomínios e Incorporações (Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964) para, em caso de falência do incorporador, garantir aos adquirentes de unidades residenciais a



devolução das quantias pagas ao incorporador, com prioridade sobre outros créditos, exceto os decorrentes da legislação do trabalho.

A alteração contida no art. 3º do projeto, referente ao art. 102 da Lei de Falências (Decreto-Lei nº 7.661, de 21 de junho de 1945), interpõe os créditos de adquirentes de unidades imobiliárias residenciais entre os créditos trabalhistas e os dos credores por encargos ou dívidas da massa.

O art. 4º do projeto estatui que as alterações promovidas pelos arts. 2º (na Lei de Condomínios e Incorporações) e 3º (na Lei de Falências) terão vigência equivalente à de lei ordinária.

Nesta Casa, o projeto foi inicialmente distribuído como PL nº 2.811, de 2000; posteriormente o equívoco foi corrigido, a pedido do presidente da Comissão de Economia, Indústria e Comércio.

O Projeto de Lei Complementar nº 128, de 2000, foi aprovado por unanimidade na Comissão de Economia, Indústria e Comércio, tendo o ilustre Relator, em seu voto, lembrado o caso da construtora Encol e a situação de milhares de adquirentes de unidades residenciais que “se viram privados de reaver seus recursos empregados na compra de apartamentos, uma vez que os empregados da construtora, o Fisco e o INSS terão preferência absoluta para receber o que for apurado no ativo patrimonial da empresa falida”.

## II - VOTO DO RELATOR

Muito embora não se constitua em matéria pertinente a esta Comissão, não posso deixar de me referir, inicialmente, ao art. 4º do projeto, que manda considerar como se de lei ordinária se tratassem, as alterações legais que prevê em seus arts. 2º e 3º. Como é sabido, a Lei nº 5.172, de 1966 - o Código Tributário Nacional – embora lei ordinária, foi recepcionada pela Constituição como lei complementar, porque à época de sua publicação não havia esse tipo de diploma legal. Esse tem sido o entendimento uniforme do Supremo Tribunal Federal, como se pode ler na ementa do acórdão do Recurso Extraordinário nº 93.850-8: “O C.T.N, segundo a jurisprudência do S.T.F., é lei complementar”. Certamente, a Comissão de Constituição e Justiça e de Redação irá apreciar a constitucionalidade dos arts. 2º e 3º e a técnica legislativa empregada na redação do projeto. Tenho para mim, no entanto, que não se pode considerar amparada



CÂMARA DOS DEPUTADOS

3

24  
Set

no texto constitucional a tramitação, em um único projeto, de normas que necessitem de quorum qualificado para aprovação e de normas que não o exigem.

Antes de manifestarmo-nos sobre o mérito, gostaríamos de transcrever trecho de correspondência por nós recebida da Assessoria Parlamentar do Banco do Brasil nesta Casa:

*"Esta proposta poderá provocar um acentuado aumento no risco para as instituições financeiras, na concessão de empréstimos para construtoras e incorporadoras. Isso, porque o Projeto produz uma inversão no direito na preferência hoje existente. Assim, em caso de falência dessas empresas, os bancos (normalmente detentores de créditos assegurados por garantias reais), estarão em condições de desvantagens.*

(...)

*Não restam dúvidas, portanto, que as instituições financeiras terão de se cercarem (sic) de maiores cuidados na concessão de empréstimos às empresas construtoras e incorporadoras, pois, em caso de falência dessas empresas, seus créditos só serão honrados pela massa após a satisfação dos créditos dos promitentes – compradores de unidades imobiliárias residenciais que, a nosso ver, podem se apresentar como o maior passivo da massa falida."*

Achamos por bem efetuar a transcrição para salientar o temor que o projeto inspira a essa instituição financeira oficial, que deve ser o mesmo da Caixa Econômica Federal. Esses bancos são conhecidos como os que mais incentivam a construção imobiliária entre nós, e suas atuações estão de tal maneira alinhadas à política habitacional da União, que qualquer risco para o setor representará, certamente, risco para o erário federal.

O projeto, inegavelmente, apresenta um elevado objetivo social. Em bom número de casos, a falência de incorporadoras ou construtoras leva ao desespero inúmeras famílias cujo sonho da casa própria se desfaz com a quebra. O caso da Encol foi emblemático, e medidas deverão ser tomadas para aliviar, daqui para a frente, os perversos efeitos da falência em casos semelhantes.

*MZ*

25  
JF

Soluções devem ser encontradas e nesta Casa já tramitam alguns projetos que sugerem meios para reduzir os efeitos da má administração das empresas sobre os recursos aplicados pelos compradores.

O Projeto de Lei nº 2.109, de 1999, por exemplo, separa o terreno e as acessões, objeto de incorporação imobiliária, do patrimônio do incorporador, e com eles constitui patrimônio de afetação destinado exclusivamente à edificação contratada. Esse acervo não se comunica nem se confunde com os bens do incorporador ou com outro patrimônio de afetação. A insolvência do incorporador não atingirá os patrimônios de afetação, devendo os adquirentes deliberar sobre a continuação da obra ou liquidação do patrimônio.

O Projeto de Lei nº 3.455, de 2000, segue a mesma linha e também institui o patrimônio de afetação, apartado do patrimônio do incorporador.

É interessante anotar as palavras de conhecida autoridade na matéria, o Dr. Melhim Chalhub, em artigo publicado no Correio Brasiliense, em setembro passado:

"A afetação dará efeito prático aos mecanismos de controle e fiscalização das incorporações imobiliárias, mediante criação de reserva patrimonial destinada à conclusão da obra e entrega aos adquirentes, bastando ver que, se as incorporações já fossem objeto de afetação, os adquirentes da Encol não sofreriam os prejuízos de que foram vítimas."

Não somos especialistas nessa matéria, e não podemos, portanto, afirmar que esses projetos de lei trilham o melhor caminho para a solução do problema. A citação de especialista e desses projetos serve, no entanto, para comprovar que se podem encontrar soluções de mercado, e que preocupações nesse sentido deram ensejo a oportunas e valiosas iniciativas de dois colegas.

A solução para o problema da falência das incorporadoras deve ser de mercado, e a lei poderá e deverá ajudar a encontrá-la. Não se pode, em sã consciência, admitir que a conta seja paga pelo Tesouro, no caso não só o federal, mas também os dos Estados e Municípios.

Abrir mão de receita para favorecer uma determinada classe de pessoas será sempre uma exceção que beneficiará alguns e prejudicará a maioria.

RJH



Esta Comissão deve se manifestar, também, sobre a admissibilidade do projeto. A questão resume-se em saber se o deslocamento do segundo para o terceiro lugar na ordem de preferência de cobrança do crédito tributário implica concessão de benefício fiscal para quem passou ao segundo lugar. No caso, o projeto está estabelecendo que os recursos da massa falida servirão, primeiramente, para o pagamento dos créditos trabalhistas. Se houver sobra, serão pagos os adquirentes de unidades residenciais. E, se ainda houver sobra, aí sim, o Fisco será contemplado. Resta evidente, portanto, que há um claro benefício em favor dos adquirentes de unidades residenciais, que passam a ocupar o lugar privilegiado, hoje ocupado pelo Fisco. Sendo assim, segundo o art. 66 da Lei de Diretrizes Orçamentárias a ser observada na elaboração do Orçamento de 2001, devem ser atendidas as exigências do art. 14 da Lei Complementar nº 101, de 2000, a chamada Lei de Responsabilidade Fiscal. Para a concessão de benefício de natureza tributária esse artigo impõe a observância de três obrigações: a) estimativa do impacto orçamentário-financeiro no exercício em que deva iniciar sua vigência e nos dois seguintes; b) atendimento ao disposto na lei de diretrizes orçamentárias; c) atendimento a uma das suas seguintes condições: 1) demonstração, pelo proponente, de que a renúncia foi considerada na estimativa de receita da lei orçamentária e de que não afetará as metas fiscais da LDO; 2) inclusão de medidas de compensação por meio de aumento de receita proveniente da elevação de alíquotas, ampliação da base de cálculo, ou majoração ou criação de tributo ou contribuição.

O projeto não se faz acompanhar da estimativa de impacto orçamentário-financeiro. A exigência de atendimento ao que dispõe a LDO, nesse caso, é tautológico, pois é a própria LDO que determina o cumprimento do art. 14 da Lei de Responsabilidade Fiscal. O proponente não demonstra que o benefício foi considerado na estimativa da receita orçamentária, nem inclui medidas tributárias que restaurem a receita.

O § 1º do art. 14, após exemplificar os casos de renúncia fiscal – anistia, remissão, subsídio e outros –, acrescenta: "e outros benefícios que correspondam a tratamento diferenciado". Ora, o objetivo, a meta do projeto é justamente permitir que uma categoria de pessoas seja beneficiada, mediante tratamento diferenciado, pelo deslocamento do Poder Público do segundo para o terceiro lugar no concurso de preferências.

Vê-se, pois, que a perda de receita da União (no projeto, também dos Estados e Municípios) decorrente do seu deslocamento na ordem de



CÂMARA DOS DEPUTADOS

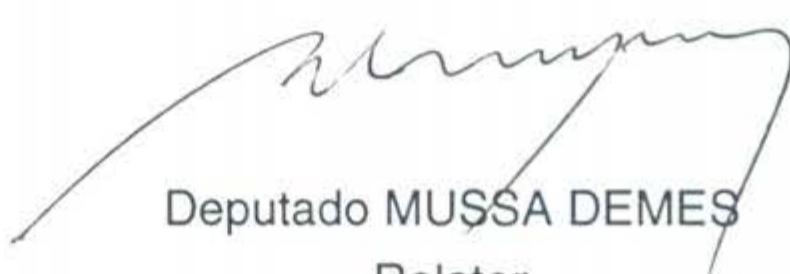
27  
E

6

preferência, em caso de falência de construtora ou incorporadora, impede que se possa considerar o projeto compatível ou adequado com relação à Lei de Diretrizes Orçamentária e ao Orçamento Anual.

À vista de todo o exposto, manifestamo-nos, primeiramente, pela inadequação do Projeto de Lei Complementar nº 128, de 2000. No mérito, votamos pela rejeição do projeto.

Sala da Comissão, em 6 de dezembro de 2000.

  
Deputado MUSSA DEMES

Relator

00977708-101



CÂMARA DOS DEPUTADOS

COMISSÃO DE FINANÇAS E TRIBUTAÇÃO



## PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 128, DE 2000

### III - PARECER DA COMISSÃO

A Comissão de Finanças e Tributação, em reunião ordinária realizada hoje, opinou, unanimemente, pela inadequação financeira e orçamentária do Projeto de Lei Complementar nº 128/00, nos termos do parecer do relator, Deputado Mussa Demes.

Estiveram presentes os Senhores Deputados Michel Temer, Presidente; Jorge Tadeu Mudalen, José Carlos Fonseca Jr. e José Pimentel, Vice-Presidentes; Félix Mendonça, José Militão, Max Rosenmann, Rodrigo Maia, Rommel Feijó, Sampaio Dória, Sebastião Madeira, Jorge Khoury, Mussa Demes, Pauderney Avelino, Armando Monteiro, Germano Rigotto, João Eduardo Dado, Milton Monti, Carlito Merss, João Coser, Ricardo Berzoini, Edinho Bez, Enivaldo Ribeiro, Fetter Júnior, João Mendes, Olímpio Pires, Pedro Eugênio, Eujálio Simões, Roberto Argenta, Juquinha, Luiz Carlos Hauly, Adolfo Marinho, Gilberto Kassab, Marcos Cintra, Nice Lobão, João Henrique e Gonzaga Patriota.

Sala da Comissão, em 28 de março de 2001.

Deputado MICHEL TEMER  
Presidente

# CÂMARA DOS DEPUTADOS

**Seção de Proposições / SGM (R: 7503)**

**Protocolo: 007713**

31/05/00 14:14:02

Página: 001

**PLP-0128/00**

**Autor:** SENADO FEDERAL - COMISSÃO CPI DO PODER JUDICIARIO

**Apresentação:** 05/04/00

**Prazo:**

**Ementa:** Projeto de Lei Complementar que altera dispositivos da Lei nº 5172, de 25 de outubro de 1966 (Código Tributário Nacional), da Lei nº 4591, de 16 de dezembro de 1964 (Lei de Condomínios e Incorporações) e do Decreto-Lei nº 7661, de 21 de junho de 1945 (Lei de Falências).

**Despacho:** Às Comissões:

Economia, Industria e Comércio

Finanças e Tributação (Mérito)

Constituição e Justiça e de Redação

Data	Documento	Autor do Documento	Conteúdo	Número
05/04/00	OF.573	SENADO FEDERAL	Proposição	PLS-0671/99

**Destino dos Originais:** CCP

Recebi em 31 de maio de 2000.

**Assinatura:** \_\_\_\_\_ **Ponto:** \_\_\_\_\_

**Cópias:**

**BALCÃO** Assinatura: \_\_\_\_\_ Ponto: \_\_\_\_\_

**CCP** Assinatura: \_\_\_\_\_ Ponto: \_\_\_\_\_

**CEL** Assinatura: \_\_\_\_\_ Ponto: \_\_\_\_\_

**COAPP** Assinatura: \_\_\_\_\_ Ponto: \_\_\_\_\_

**DETAQ** Assinatura: \_\_\_\_\_ Ponto: \_\_\_\_\_

**SEATA** Assinatura: \_\_\_\_\_ Ponto: \_\_\_\_\_

**SEAUT** Assinatura: \_\_\_\_\_ Ponto: \_\_\_\_\_

**SECAD** Assinatura: \_\_\_\_\_ Ponto: \_\_\_\_\_

**SECOD** Assinatura: \_\_\_\_\_ Ponto: \_\_\_\_\_

**SEPUB** Assinatura: \_\_\_\_\_ Ponto: \_\_\_\_\_

**SERCO** Assinatura: \_\_\_\_\_ Ponto: \_\_\_\_\_

**SESQO** Assinatura: \_\_\_\_\_ Ponto: \_\_\_\_\_

**SINOPSE** Assinatura: \_\_\_\_\_ Ponto: \_\_\_\_\_

# CÂMARA DOS DEPUTADOS

Seção de Proposições / SGM (R: 7503)

Protocolo: 007716

31/05/00 16:24:20

Página: 001

*PL.-2811/00*

Autor: SENADO FEDERAL - COMISSÃO CPI DO PODER JUDICIÁRIO

Apresentação: 05/04/00

Prazo:

Ementa: Projeto de lei que altera dispositivos da Lei nº 5172, de 25 de outubro de 1966 (Código Tributário Nacional), da Lei nº 4591, de 16 de dezembro de 1964 (Lei de Condomínios e Incorporações) e do Decreto-lei nº 7761, de 21 de junho de 1945 (Lei de Falências).

Despacho: OBS: TRANSFORMADO EM PLP Nº 128/00 EM 31/05/00

Data	Documento	Autor do Documento	Conteúdo	Número
05/04/00	OF. 573/00	SENADO FEDERAL	Proposição	PLS-0671/99

Destino dos Originais: CCP

Recebi em 31 de maio de 2000.

Assinatura: \_\_\_\_\_ Ponto: \_\_\_\_\_

Cópias:

BALCÃO Assinatura: \_\_\_\_\_ Ponto: \_\_\_\_\_

CCP Assinatura: \_\_\_\_\_ Ponto: \_\_\_\_\_

CEL Assinatura: \_\_\_\_\_ Ponto: \_\_\_\_\_

COAPP Assinatura: \_\_\_\_\_ Ponto: \_\_\_\_\_

DETAQ Assinatura: \_\_\_\_\_ Ponto: \_\_\_\_\_

SEATA Assinatura: \_\_\_\_\_ Ponto: \_\_\_\_\_

SEAUT Assinatura: \_\_\_\_\_ Ponto: \_\_\_\_\_

SECAD Assinatura: \_\_\_\_\_ Ponto: \_\_\_\_\_

SECOD Assinatura: \_\_\_\_\_ Ponto: \_\_\_\_\_

SEPUB Assinatura: \_\_\_\_\_ Ponto: \_\_\_\_\_

SERCO Assinatura: \_\_\_\_\_ Ponto: \_\_\_\_\_

SESQO Assinatura: \_\_\_\_\_ Ponto: \_\_\_\_\_

SINOPSE Assinatura: \_\_\_\_\_ Ponto: \_\_\_\_\_

CÂMARA DOS DEPUTADOS

ERRATA

(Republica-se por ter sido transformado em Projeto de Lei Complementar)

ONDE SE LÊ:

PROJETO DE LEI Nº 2.811, DE 2000  
(DO SENADO FEDERAL)  
PLS 671/99

Altera dispositivos da Lei nº 5.172, de 25 de outubro de 1966 (Código Tributário Nacional), da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964 (Lei de Condomínios e Incorporações) e do Decreto-Lei nº 7.661, de 21 de junho de 1945 (Lei de Falências).

● (ÀS COMISSÕES DE ECONOMIA, INDÚSTRIA E COMÉRCIO; DE FINANÇAS E TRIBUTAÇÃO (MÉRITO); E DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE REDAÇÃO)

LEIA-SE:

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 128, DE 2000  
(DO SENADO FEDERAL)  
PLS 671/99

Altera dispositivos da Lei nº 5.172, de 25 de outubro de 1966 (Código Tributário Nacional), da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964 (Lei de Condomínios e Incorporações) e do Decreto-Lei nº 7.661, de 21 de junho de 1945 (Lei de Falências).

● (ÀS COMISSÕES DE ECONOMIA, INDÚSTRIA E COMÉRCIO; DE FINANÇAS E TRIBUTAÇÃO (MÉRITO); E DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE REDAÇÃO)



CÂMARA DOS DEPUTADOS  
COMISSÃO DE ECONOMIA,

Defiro. Renumere-se o presente Projeto de Lei como  
Projeto de Lei Complementar, mantendo-se o despacho  
de distribuição. Oficie-se e, após, publique-se.

Em 05 / 06 /2000

*[Assinatura]*

PRESIDENTE

Ofício-Pres. n.º 124/00

Brasília, 24 de maio de 2000.

Senhor Presidente,

Solicito a Vossa Excelência proceder à revisão do despacho proferido ao Projeto de Lei nº 2.811/00 (PLS-Complementar 671/99).

Tendo em vista dispor sobre matéria tributária, entende o Relator que a proposição deva tramitar na forma de projeto de lei complementar, tal qual na Casa de origem, conforme dispõe a Constituição Federal.

Certo da atenção dispensada por Vossa Excelência, antecipo meus agradecimentos.

Respeitosamente,

Deputado ENIO BACCI

Presidente

A Sua Excelência o Senhor  
Deputado **MICHEL TEMER**  
Presidente da Câmara dos Deputados  
NESTA

SECRETARIA-GERAL DA MESA

Recebida	1626100
C/c/c/c	11.20
Ass.: <i>Presidente</i>	3491
Ass.: <i>Dengila</i>	

DEPARTAMENTO DE DEPUTADOS  
25/01/02 00

**SGM/P nº 468/00**

Brasília, 05 de junho de 2000.

Senhor Presidente,

Reportando-me ao Ofício-Pres. nº 174/00, datado de 24 de maio do corrente ano, contendo solicitação referente ao Projeto de Lei nº 2.811/00, do Senado Federal, que *altera dispositivos da Lei nº 5.172, de 25 de outubro de 1966 (Código Tributário Nacional), da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964 (Lei de Condomínios e Incorporações) e do Decreto-Lei nº 7.661, de 21 de junho de 1945 (Lei de Falências)*, informo a Vossa Excelência que, sobre o assunto, exarei o seguinte despacho:

*"Defiro. Renumere-se o presente Projeto de Lei como Projeto de Lei Complementar, mantendo-se o despacho de distribuição. Oficie-se e, após, publique-se."*

Colho ensejo para renovar a Vossa Excelência protestos de elevado apreço e distinta consideração.

  
**MICHEL TEMER**  
Presidente

A Sua Excelência o Senhor  
Deputado **ENIO BACCI**  
Presidente da Comissão de Economia, Indústria e Comércio  
N E S T A



CÂMARA DOS DEPUTADOS

## COMISSÃO DE ECONOMIA, INDÚSTRIA E COMÉRCIO

### PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 128, DE 2000

*Altera dispositivos da Lei nº 5.172, de 25 de outubro de 1966 (Código Tributário Nacional), da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964 (Lei de Condomínios e Incorporações) e do Decreto-Lei nº 7.661, de 21 de junho de 1945 (Lei de Falências).*

**Autor:** Senado Federal

**Relator:** Deputado RUBENS BUENO

#### I - RELATÓRIO

O Projeto de Lei Complementar sob epígrafe, de autoria do Senado Federal, pretende alterar três legislações de grande importância no dia-a-dia de nossa economia, quais sejam o Código Tributário Nacional (Lei nº 5.172/66), a Lei de Condomínios e Incorporações (Lei nº 4.591/64) e, finalmente, a Lei Falimentar (DL nº 7.661/45), em todas as situações com o propósito de alterar a ordem de preferência dos credores na hipótese de falência de uma construtora ou incorporadora de imóveis comerciais ou residenciais.

Na verdade, o objetivo principal da proposição é alterar a ordem de preferência dos credores no caso de falência de uma construtora ou incorporadora, permitindo que os créditos de adquirentes de unidades imobiliárias residenciais seja pago imediatamente após os credores trabalhistas, mas tendo precedência sobre todos os demais credores, inclusive os tributários.

A proposição encontra-se em regime de prioridade nesta Comissão, devendo, em seguida, ser apreciado nas Comissões de Finanças e Tributação e Constituição e Justiça e de Redação.



## II - VOTO DO RELATOR

A proposição tem o mérito de resgatar uma grave injustiça inserida na atual legislação falimentar, no tocante à preferência dos credores no caso de falência de uma construtora ou incorporadora de imóveis residenciais. Nos termos atuais, os adquirentes de imóveis residenciais ficam completamente desamparados, no caso de falência da construtora da qual compraram seus imóveis, uma vez que os credores trabalhistas e o Fisco têm preferência no recebimento de seus créditos, não restando qualquer ativo para resarcir os clientes/adquirentes de unidades habitacionais.

O exemplo mais marcante e dramático que tivemos recentemente diz respeito ao caso da construtora ENCOL, cuja falência se processa na cidade de Goiânia, no qual mais de 40 mil brasileiros foram lesados e se viram privados de reaver seus recursos empregados na compra de apartamentos, uma vez que os empregados da construtora, o Fisco e o INSS terão preferência absoluta para receber o que for apurado do ativo patrimonial da empresa falida.

Tal situação é de fato muito absurda, pois, como dizem os próprios autores da proposição no Senado Federal: “É absolutamente incompreensível que a situação atual, em que o Estado recebe o tributo antes de que as pessoas que depositaram parte de suas vidas na aquisição da moradia recebam de volta, integralmente, os valores que pagaram nessa finalidade.” Desse modo, faz-se necessário reconhecer, o mais rápido possível, sempre preservando a preferência inquestionável das verbas trabalhistas – que têm caráter alimentar -, a sobreposição dos créditos de adquirentes de unidades residenciais aos créditos tributários, até porque uma das políticas públicas do Governo Federal é exatamente buscar o aumento da oferta da casa própria para a sociedade brasileira.

Por outro lado, também concordamos inteiramente com os ilustres autores da proposição, no tocante à importância desta modificação na legislação para o incremento da construção civil, em consequência da maior segurança que as pessoas terão, doravante, com os seus investimentos em imóveis habitacionais, já que, previamente, terão a garantia de que seus recursos estarão preservados na eventualidade de falência da construtora. Tal medida, certamente, incentivará uma retomada no setor de construção de unidades



## CÂMARA DOS DEPUTADOS

residenciais, tão abalado após o caso ENCOL, provocando, inclusive, uma possível redução do alto déficit habitacional deste País.

Por todo o exposto, quanto ao mérito, **somos favoráveis à aprovação** do Projeto de Lei Complementar nº 128, de 2.000.

Sala da Comissão, em **15 de junho** de 2000.

  
Deputado **RUBENS BUENO**  
Relator

00687800.191



CÂMARA DOS DEPUTADOS

## COMISSÃO DE ECONOMIA, INDÚSTRIA E COMÉRCIO

### PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 128, DE 2000

#### III - PARECER DA COMISSÃO

A Comissão de Economia, Indústria e Comércio, em reunião ordinária realizada hoje, opinou unanimemente pela APROVAÇÃO do Projeto de Lei Complementar nº 128/00, nos termos do parecer do Relator, Deputado Rubens Bueno.

Estiveram presentes os Senhores Deputados:

Enio Bacci - Presidente; João Sampaio João Pizzolatti e Paulo Octávio - Vice-Presidentes; Alex Canziani, Antônio Cambraia, Antônio do Valle, Augusto Nardes, Clementino Coelho, Edison Andrino, Emerson Kapaz, Francisco Garcia, José Machado, Jurandil Juarez, Luiz Mainardi, Márcio Fortes, Maria Abadia, Nelson Proença, Ricardo Ferraço, Ronaldo Vasconcellos, Rubem Medina, Rubens Bueno e Zaire Rezende.

Sala da Comissão, em 28 de junho de 2000.

Deputado **ENIO BACCI**  
Presidente



CÂMARA DOS DEPUTADOS

## COMISSÃO DE FINANÇAS E TRIBUTAÇÃO

### PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR N° 128, DE 2000

Altera dispositivos da Lei nº 5.172, de 25 de outubro de 1966 (Código Tributário Nacional), da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964 (Lei de Condomínios e Incorporações) e do Decreto-Lei nº 7.661, de 21 de junho de 1945 (Lei de Falências).

**Autor:** Senado Federal

**Relator:** Deputado Mussa Demes

#### I - RELATÓRIO

O projeto de lei complementar aqui apreciado é de autoria do Senado Federal, e pretende alterar três leis para modificar dispositivos que tratam da ordem de preferência dos credores no caso de falência de construtora ou incorporadora. No rol das preferências, pelo projeto os créditos de adquirentes de unidades imobiliárias residenciais são incluídos logo após os denominados “créditos trabalhistas”.

A primeira das leis alteradas é o Código Tributário Nacional (Lei nº 5.172, de 25 de outubro de 1966). Mediante nova redação de seu art. 186, os adquirentes das unidades imobiliárias seguem, imediatamente, os credores em decorrência da legislação trabalhista, e se posicionam antes dos credores tributários.

O art. 2º do projeto altera o art. 43 da Lei de Condomínios e Incorporações (Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964) para, em caso de falência do incorporador, garantir aos adquirentes de unidades residenciais a



## CÂMARA DOS DEPUTADOS

devolução das quantias pagas ao incorporador, com prioridade sobre outros créditos, exceto os decorrentes da legislação do trabalho.

A alteração contida no art. 3º do projeto, referente ao art. 102 da Lei de Falências (Decreto-Lei nº 7.661, de 21 de junho de 1945), interpõe os créditos de adquirentes de unidades imobiliárias residenciais entre os créditos trabalhistas e os dos credores por encargos ou dívidas da massa.

O art. 4º do projeto estatui que as alterações promovidas pelos arts. 2º (na Lei de Condomínios e Incorporações) e 3º (na Lei de Falências) terão vigência equivalente à de lei ordinária.

Nesta Casa, o projeto foi inicialmente distribuído como PL nº 2.811, de 2000; posteriormente o equívoco foi corrigido, a pedido do presidente da Comissão de Economia, Indústria e Comércio.

O Projeto de Lei Complementar nº 128, de 2000, foi aprovado por unanimidade na Comissão de Economia, Indústria e Comércio, tendo o ilustre Relator, em seu voto, lembrado o caso da construtora Encol e a situação de milhares de adquirentes de unidades residenciais que “se viram privados de reaver seus recursos empregados na compra de apartamentos, uma vez que os empregados da construtora, o Fisco e o INSS terão preferência absoluta para receber o que for apurado no ativo patrimonial da empresa falida”.

## II - VOTO DO RELATOR

Muito embora não se constitua em matéria pertinente a esta Comissão, não posso deixar de me referir, inicialmente, ao art. 4º do projeto, que manda considerar como se de lei ordinária se tratassem, as alterações legais que prevê em seus arts. 2º e 3º. Como é sabido, a Lei nº 5.172, de 1966 - o Código Tributário Nacional – embora lei ordinária, foi recepcionada pela Constituição como lei complementar, porque à época de sua publicação não havia esse tipo de diploma legal. Esse tem sido o entendimento uniforme do Supremo Tribunal Federal, como se pode ler na ementa do acórdão do Recurso Extraordinário nº 93.850-8: “O C.T.N, segundo a jurisprudência do S.T.F., é lei complementar”. Certamente, a Comissão de Constituição e Justiça e de Redação irá apreciar a constitucionalidade dos arts. 2º e 3º e a técnica legislativa empregada na redação do projeto. Tenho para mim, no entanto, que não se pode considerar amparada



## CÂMARA DOS DEPUTADOS

no texto constitucional a tramitação, em um único projeto, de normas que necessitem de quorum qualificado para aprovação e de normas que não o exigem.

Antes de manifestarmo-nos sobre o mérito, gostaríamos de transcrever trecho de correspondência por nós recebida da Assessoria Parlamentar do Banco do Brasil nesta Casa:

*"Esta proposta poderá provocar um acentuado aumento no risco para as instituições financeiras, na concessão de empréstimos para construtoras e incorporadoras. Isso, porque o Projeto produz uma inversão no direito na preferência hoje existente. Assim, em caso de falência dessas empresas, os bancos (normalmente detentores de créditos assegurados por garantias reais), estarão em condições de desvantagens.*

(...)

*Não restam dúvidas, portanto, que as instituições financeiras terão de se cercarem (sic) de maiores cuidados na concessão de empréstimos às empresas construtoras e incorporadoras, pois, em caso de falência dessas empresas, seus créditos só serão honrados pela massa após a satisfação dos créditos dos promitentes – compradores de unidades imobiliárias residenciais que, a nosso ver, podem se apresentar como o maior passivo da massa falida."*

Achamos por bem efetuar a transcrição para salientar o temor que o projeto inspira a essa instituição financeira oficial, que deve ser o mesmo da Caixa Econômica Federal. Esses bancos são conhecidos como os que mais incentivam a construção imobiliária entre nós, e suas atuações estão de tal maneira alinhadas à política habitacional da União, que qualquer risco para o setor representará, certamente, risco para o erário federal.

O projeto, inegavelmente, apresenta um elevado objetivo social. Em bom número de casos, a falência de incorporadoras ou construtoras leva ao desespero inúmeras famílias cujo sonho da casa própria se desfaz com a quebra. O caso da Encol foi emblemático, e medidas deverão ser tomadas para aliviar, daqui para a frente, os perversos efeitos da falência em casos semelhantes.



Soluções devem ser encontradas e nesta Casa já tramitam alguns projetos que sugerem meios para reduzir os efeitos da má administração das empresas sobre os recursos aplicados pelos compradores.

O Projeto de Lei nº 2.109, de 1999, por exemplo, separa o terreno e as acessões, objeto de incorporação imobiliária, do patrimônio do incorporador, e com eles constitui patrimônio de afetação destinado exclusivamente à edificação contratada. Esse acervo não se comunica nem se confunde com os bens do incorporador ou com outro patrimônio de afetação. A insolvência do incorporador não atingirá os patrimônios de afetação, devendo os adquirentes deliberar sobre a continuação da obra ou liquidação do patrimônio.

O Projeto de Lei nº 3.455, de 2000, segue a mesma linha e também institui o patrimônio de afetação, apartado do patrimônio do incorporador.

É interessante anotar as palavras de conhecida autoridade na matéria, o Dr. Melhim Chalhub, em artigo publicado no Correio Brasiliense, em setembro passado:

"A afetação dará efeito prático aos mecanismos de controle e fiscalização das incorporações imobiliárias, mediante criação de reserva patrimonial destinada à conclusão da obra e entrega aos adquirentes, bastando ver que, se as incorporações já fossem objeto de afetação, os adquirentes da Encol não sofreriam os prejuízos de que foram vítimas."

Não somos especialistas nessa matéria, e não podemos, portanto, afirmar que esses projetos de lei trilham o melhor caminho para a solução do problema. A citação de especialista e desses projetos serve, no entanto, para comprovar que se podem encontrar soluções de mercado, e que preocupações nesse sentido deram ensejo a oportunas e valiosas iniciativas de dois colegas.

A solução para o problema da falência das incorporadoras deve ser de mercado, e a lei poderá e deverá ajudar a encontrá-la. Não se pode, em sã consciência, admitir que a conta seja paga pelo Tesouro, no caso não só o federal, mas também os dos Estados e Municípios.

Abrir mão de receita para favorecer uma determinada classe de pessoas será sempre uma exceção que beneficiará alguns e prejudicará a maioria.



Esta Comissão deve se manifestar, também, sobre a admissibilidade do projeto. A questão resume-se em saber se o deslocamento do segundo para o terceiro lugar na ordem de preferência de cobrança do crédito tributário implica concessão de benefício fiscal para quem passou ao segundo lugar. No caso, o projeto está estabelecendo que os recursos da massa falida servirão, primeiramente, para o pagamento dos créditos trabalhistas. Se houver sobra, serão pagos os adquirentes de unidades residenciais. E, se ainda houver sobra, aí sim, o Fisco será contemplado. Resta evidente, portanto, que há um claro benefício em favor dos adquirentes de unidades residenciais, que passam a ocupar o lugar privilegiado, hoje ocupado pelo Fisco. Sendo assim, segundo o art. 66 da Lei de Diretrizes Orçamentárias a ser observada na elaboração do Orçamento de 2001, devem ser atendidas as exigências do art. 14 da Lei Complementar nº 101, de 2000, a chamada Lei de Responsabilidade Fiscal. Para a concessão de benefício de natureza tributária esse artigo impõe a observância de três obrigações: a) estimativa do impacto orçamentário-financeiro no exercício em que deva iniciar sua vigência e nos dois seguintes; b) atendimento ao disposto na lei de diretrizes orçamentárias; c) atendimento a uma das suas seguintes condições: 1) demonstração, pelo proponente, de que a renúncia foi considerada na estimativa de receita da lei orçamentária e de que não afetará as metas fiscais da LDO; 2) inclusão de medidas de compensação por meio de aumento de receita proveniente da elevação de alíquotas, ampliação da base de cálculo, ou majoração ou criação de tributo ou contribuição.

O projeto não se faz acompanhar da estimativa de impacto orçamentário-financeiro. A exigência de atendimento ao que dispõe a LDO, nesse caso, é tautológico, pois é a própria LDO que determina o cumprimento do art. 14 da Lei de Responsabilidade Fiscal. O proponente não demonstra que o benefício foi considerado na estimativa da receita orçamentária, nem inclui medidas tributárias que restaurem a receita.

O § 1º do art. 14, após exemplificar os casos de renúncia fiscal – anistia, remissão, subsídio e outros –, acrescenta: "e outros benefícios que correspondam a tratamento diferenciado". Ora, o objetivo, a meta do projeto é justamente permitir que uma categoria de pessoas seja beneficiada, mediante tratamento diferenciado, pelo deslocamento do Poder Público do segundo para o terceiro lugar no concurso de preferências.

Vê-se, pois, que a perda de receita da União (no projeto, também dos Estados e Municípios) decorrente do seu deslocamento na ordem de

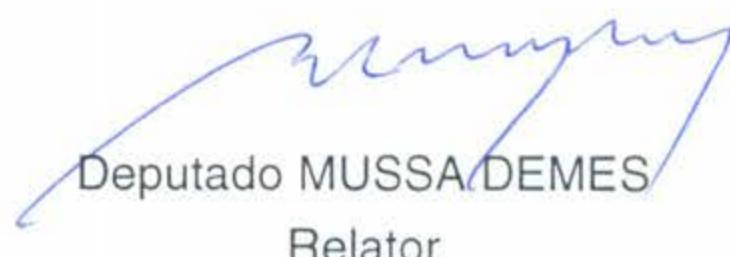


## CÂMARA DOS DEPUTADOS

preferência, em caso de falência de construtora ou incorporadora, impede que se possa considerar o projeto compatível ou adequado com relação à Lei de Diretrizes Orçamentária e ao Orçamento Anual.

À vista de todo o exposto, manifestamo-nos, primeiramente, pela inadequação do Projeto de Lei Complementar nº 128, de 2000. No mérito, votamos pela rejeição do projeto.

Sala da Comissão, em 6 de dezembro de 2000.



Deputado MUSSADEMES  
Relator



CÂMARA DOS DEPUTADOS

COMISSÃO DE FINANÇAS E TRIBUTAÇÃO

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 128, DE 2000

III - PARECER DA COMISSÃO

A Comissão de Finanças e Tributação, em reunião ordinária realizada hoje, opinou, unanimemente, pela inadequação financeira e orçamentária do Projeto de Lei Complementar nº 128/00, nos termos do parecer do relator, Deputado Mussa Demes.

Estiveram presentes os Senhores Deputados Michel Temer, Presidente; Jorge Tadeu Mudalen, José Carlos Fonseca Jr. e José Pimentel, Vice-Presidentes; Félix Mendonça, José Militão, Max Rosenmann, Rodrigo Maia, Rommel Feijó, Sampaio Dória, Sebastião Madeira, Jorge Khoury, Mussa Demes, Pauderney Avelino, Armando Monteiro, Germano Rigotto, João Eduardo Dado, Milton Monti, Carlito Merss, João Coser, Ricardo Berzoini, Edinho Bez, Enivaldo Ribeiro, Fetter Júnior, João Mendes, Olímpio Pires, Pedro Eugênio, Eujálio Simões, Roberto Argenta, Juquinha, Luiz Carlos Hauly, Adolfo Marinho, Gilberto Kassab, Marcos Cintra, Nice Lobão, João Henrique e Gonzaga Patriota.

Sala da Comissão, em 28 de março de 2001.

  
Deputado MICHEL TEMER  
Presidente

**\*PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR N° 128-A, DE 2000  
(DO SENADO FEDERAL)  
PLS N° 671/99**

Altera dispositivos da Lei nº 5.172, de 25 de outubro de 1966 (Código Tributário Nacional), da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964 (Lei de Condomínios e Incorporações) e do Decreto-Lei nº 7.661, de 21 de junho de 1945 (Lei de Falências); tendo pareceres: da Comissão de Economia, Indústria e Comércio, pela aprovação (relator: DEP. RUBENS BUENO); e da Comissão de Finanças e Tributação, pela inadequação financeira e orçamentária (relator: DEP. MUSSA DEMES).

(ÀS COMISSÕES DE ECONOMIA, INDÚSTRIA E COMÉRCIO; DE FINANÇAS E TRIBUTAÇÃO (MÉRITO); E DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE REDAÇÃO)

*\*Projeto inicial publicado no DCD de 01/06/00*

**S U M Á R I O**

**PARECER DA COMISSÃO DE ECONOMIA INDÚSTRIA E COMÉRCIO**

- parecer do relator
- parecer da Comissão

**PARECER DA COMISSÃO DE FINANÇAS E TRIBUTAÇÃO**

- parecer do relator
- parecer da Comissão

CÂMARA DOS DEPUTADOS

**PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 128-A, DE 2000**  
(DO SENADO FEDERAL)  
PLS Nº 671/99

Altera dispositivos da Lei nº 5.172, de 25 de outubro de 1966 (Código Tributário Nacional), da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964 (Lei de Condomínios e Incorporações) e do Decreto-Lei nº 7.661, de 21 de junho de 1945 (Lei de Falências); tendo pareceres: da Comissão de Economia, Indústria e Comércio, pela aprovação (relator: DEP. RUBENS BUENO); e da Comissão de Finanças e Tributação, pela inadequação financeira e orçamentária (relator: DEP. MUSSA DEMES).

(ÀS COMISSÕES DE ECONOMIA, INDÚSTRIA E COMÉRCIO; DE FINANÇAS E TRIBUTAÇÃO (MÉRITO); E DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE REDAÇÃO)

**S U M Á R I O**

I - Projeto Inicial

II - Na Comissão de Economia, Indústria e Comércio:

- parecer do relator
- parecer da Comissão

III - Na Comissão de Finanças e Tributação:

- parecer do relator
- parecer da Comissão



CÂMARA DOS DEPUTADOS

Ofício nº 009/01 – CFT

Publique-se.

Em 04/04/01



AÉCIO NEVES  
Presidente



Documento : 516 - 1



CÂMARA DOS DEPUTADOS

COMISSÃO DE FINANÇAS E TRIBUTAÇÃO

Of.P- nº 009/2001

Brasília, 28 de março de 2001.

Senhor Presidente,

Comunico a Vossa Excelência, em cumprimento ao disposto no art. 58, do Regimento Interno, a apreciação por este Órgão Técnico, nesta data, do Projeto de Lei Complementar nº 128/00, do Senado Federal.

Cordiais Saudações.

Deputado MICHEL TEMER  
Presidente

A Sua Excelência o Senhor  
**Deputado AÉCIO NEVES**  
Presidente da Câmara dos Deputados

Caixa: 9  
Lote: 21  
PLP Nº 128/2000  
51

SECRETARIA - DIA	DATA
Recebido	
O:ção	cep
Data:	4/4/01
Ass:	SMS
	n.º 1136/01
	Hora: 18:00
	Ponto: 2566

Coordenação de Comissões Permanentes

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 128, de 2000

(DO SENADO FEDERAL)

Altera dispositivos da Lei nº 5.172, de 25 de outubro de 1966 (Código Tributário Nacional), da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964 (Lei de Condomínios e Incorporações) e do Decreto-Lei nº 7.661, de 21 de junho de 1945 (Lei de Falências).

DESPACHO: 31/05/2000 - (ÀS COMISSÕES DE ECONOMIA, INDÚSTRIA E COMÉRCIO; DE FINANÇAS E TRIBUTAÇÃO (MÉRITO); E DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE REDAÇÃO)

PRIORIDADE

01/06/2000 - DCD



\_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_ - À publicação

\_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_ - À CEIC

01/05/2000 - Entrada na Comissão

10/05/2000 - Distribuído Ao Sr. Deputado Rubens Bueno

15/06/2000 - Devolução da Proposição com parecer: favorável

28/06/2000 - aprovado unanimemente o parecer do relator

04/07/2000 - Saída da Comissão

04/07/2000 - Entrada na Comissão

31/07/2000 - Distribuído Ao Sr. MUSSA DEMES

06/12/2000 - Devolução da Proposição com parecer: pela inadequação financeira e orçamentária

28/03/2001 - Devolução à CCP - SIM -

29/03/2001 - DCD - LETRA A ✓

03/04/2001 - LETRA A - PUBLICAÇÃO DOS PARECERES DA CEIC E CFT - ENCERRAMENTO ✓

bh



documento 1 de 1

---

Identificação: PLP (PROJETO LEI COMPLEMENTAR (CD)) 00128 de 2000**ID. Origem:** PLS 00671 de 1999**Autor(es):**

CPI DO PODER JUDICIARIO (CPIPJU)

**Origem:** LE**Ementa:**

ALTERA DISPOSITIVOS DA LEI 5172, DE 25 DE OUTUBRO DE 1966 (CÓDIGO TRIBUTÁRIO NACIONAL), DA LEI 4591, DE 16 DE DEZEMBRO DE 1964 (LEI DE CONDOMÍNIOS E INCORPORAÇÕES) E DO DECRETO-LEI 7661, DE 21 DE JUNHO DE 1945 (LEI DAS FALÊNCIAS). (POR TRANSFORMAÇÃO DO PL. 2811/00 - EM 31 05 00).

**Explicação da Ementa:**

GARANTINDO AOS ADQUIRENTES DA UNIDADES RESIDENCIAIS, PREFERENCIA DE CREDITO, LOGO APÓS OS CREDITOS TRABALHISTAS, NO CASO DE FALENCIA DE CONSTUTORA OU INCORPORADORA.

**Indexação:**

ALTERAÇÃO, CODIGO TRIBUTARIO NACIONAL, LEI DO CONDOMINIO, LEI DE FALENCIAS, GARANTIA, DIREITO DE PREFERENCIA, CREDITO IMOBILIARIO, CREDOR PRIVILEGIADO, ADQUIRENTE, AQUISIÇÃO, IMOVEL RESIDENCIAL, PRIORIDADE, RESSARCIMENTO, EXCEÇÃO, CREDITO TRABALHISTA, EMPREGADO, HIPOTESE, DECRETAÇÃO, FALENCIA, INCORPORADOR, EMPRESA DE ENGENHARIA E CONSTRUÇÃO, CONSTRUÇÃO CIVIL.

**Poder Conclusivo :** NÃO**Legislação Citada:**

DEL 007661 de 1945  
LEI 004591 de 1964  
LEI 005172 de 1966

**Despacho Atual:**

COMISSÃO DE ECONOMIA, INDÚSTRIA E COMÉRCIO (CEIC)  
COMISSÃO DE FINANÇAS E TRIBUTAÇÃO (CFT)  
COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE REDAÇÃO (CCJR)

**Última Ação:**

TRCOM - EM TRAMITAÇÃO NAS COMISSÕES  
31 07 2000 - CFT - COMISSÃO DE FINANÇAS E TRIBUTAÇÃO  
RELATOR DEP MUSSA DEMES.

**Regime de Tramitação:**

ORDINÁRIA

**Tramitação:**

**31 05 2000 - MESA (MESA)**  
DESPACHO INICIAL À CEIC, CFT (MÉRITO) E CCJR.

**01 06 2000 - COORDENAÇÃO DE COMISSÕES PERMANENTES (CCP)**  
ENCAMINHADO À COMISSÃO DE ECONOMIA, INDÚSTRIA E COMÉRCIO.

**10 06 2000 - COMISSÃO DE ECONOMIA, INDÚSTRIA E COMÉRCIO (CEIC)**  
RELATOR DEP RUBENS BUENO.

**15 06 2000 - COMISSÃO DE ECONOMIA, INDÚSTRIA E COMÉRCIO (CEIC)**  
PARECER FAVORAVEL DO RELATOR, DEP RUBENS BUENO.

**28 06 2000 - COMISSÃO DE ECONOMIA, INDÚSTRIA E COMÉRCIO (CEIC)**  
APROVAÇÃO UNANIME DO PARECER FAVORAVEL DO RELATOR, DEP RUBENS BUENO.

**04 07 2000 - COMISSÃO DE ECONOMIA, INDÚSTRIA E COMÉRCIO (CEIC)**  
ENCAMINHADO À COMISSÃO DE FINANÇAS E TRIBUTAÇÃO.



# Projeto de lei Complementar nº 128/00

Altera dispositivos da Lei nº 5.172, de 25 de outubro de 1966 (Código Tributário Nacional), da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964 (Lei de Condomínios e Incorporações) e do Decreto-Lei nº 7.661, de 21 de junho de 1945 (Lei de Falências).

O Congresso Nacional decreta:

**Art. 1º** O art. 186 da Lei nº 5.172, de 25 de outubro de 1966 (Código Tributário Nacional) passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 186. O crédito tributário prefere a qualquer outro, seja qual for a natureza ou o tempo da constituição deste, ressalvados os créditos decorrentes da legislação do trabalho e os relativos à aquisição de unidades imobiliárias residenciais nas falências de construtoras ou incorporadoras.” (NR)

**Art. 2º** O art. 43 da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964 (Lei de Condomínios e Incorporações) passa a vigorar acrescido do seguinte inciso III-A:

“III –A. tratando-se de unidades residenciais, além das garantias previstas, as quantias pagas ao incorporador serão resarcidas com prioridade sobre quaisquer outros créditos, à exceção dos decorrentes da legislação do trabalho;” (AC) \*

**Art. 3º** O *caput* do art. 102 do Decreto-Lei nº 7.661, de 21 de junho de 1945 (Lei de Falências) passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 102. Ressalvada a preferência dos créditos dos empregados, por salários e indenizações trabalhistas, sobre cuja legitimidade não haja dúvida, ou quando houver, em conformidade com a decisão que for proferida na Justiça do Trabalho, e depois deles, dos créditos de adquirente de unidades imobiliárias residenciais e, então, de credores por encargos ou dívidas da massa (art. 124), a classificação dos créditos, na falência, obedece à seguinte ordem:” (NR)

.....”

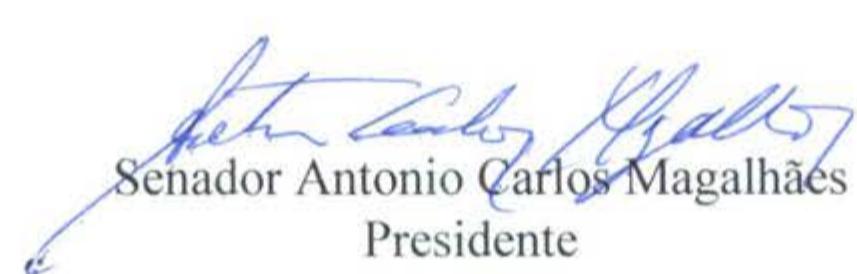
**Art. 4º** As alterações promovidas pelos arts. 2º e 3º terão vigência equivalente à de lei ordinária.

\* AC = Acréscimo.



**Art. 5º** Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

Senado Federal, em 05 de ABRIL de 2000



Senador Antonio Carlos Magalhães

Presidente