

PROJETO DE LEI Nº 3.065/04
(do Poder Executivo)

Dispõe sobre o patrimônio de afetação de incorporações imobiliárias, Letra de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Bancário, altera o Decreto-lei nº 911, de 1º de outubro de 1969, as Leis nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, nº 4.728, de 14 de julho de 1965, e nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e dá outras providências.

EMENDA ADITIVA Nº /2004
(do Senhor Max Rosenmann)

Dê-se ao parágrafo único do art. 5º da Lei nº 7492, de 16 de junho de 1986, a seguinte redação:

“Parágrafo único: Incorre na mesma pena:

I – qualquer das pessoas mencionadas no art. 25 desta lei, que negociar direito, título ou qualquer outro bem móvel ou imóvel de que tem a posse, sem autorização de quem de direito;

II – o incorporador imobiliário que, ao tomar financiamento para realização de incorporação imobiliária, omitir da entidade financiadora a existência de anterior alienação de unidades integrantes do empreendimento e, bem assim, aquele que, ao alienar unidade imobiliária integrante de incorporação imobiliária sobre a qual incida gravame em garantia de financiamento do empreendimento, receber do adquirente valor destinado à quitação parcial ou total da dívida vinculada à unidade objeto da alienação, visando a baixa da respectiva garantia real, sem que, simultaneamente, obtenha do credor e forneça ao adquirente a quitação da dívida garantida.”

JUSTIFICAÇÃO

Para garantia dos financiamentos das incorporações imobiliárias, o incorporador constitui, em favor da entidade financiadora, hipoteca das unidades integrantes do empreendimento financiado. Em regra, parte do produto da alienação dessas unidades deve ser destinada à liquidação da dívida resultante do financiamento, daí se promovendo a liberação da hipoteca de cada unidade.

Veza por outra, entretanto, o incorporador não repassa à financiadora os valores pagos pelos adquirentes, deixando de pagar a dívida decorrente do financiamento, circunstância que leva a financiadora a promover a execução da dívida, com a penhora das unidades hipotecadas.

Tal situação tem gerado graves problemas, na medida em que as unidades hipotecadas são alvo de penhora no processo de execução, colocando os adquirentes sob risco de perdê-las. Inúmeros são os processos judiciais em que, diante desse risco, os adquirentes

interpõem embargos de terceiro visando livrar suas unidades da penhora, sendo, na maioria das vezes, bem sucedidos na demanda.

A prática é abusiva e afronta o princípio da função social do contrato de financiamento, comprometendo um dos mais importantes patrimônios sociais do país, constituído pelo Fundo de Garantia do Tempo de Serviço – FGTS, de onde provém parte ponderável dos recursos utilizados no financiamento das incorporações.

Para coibir essa prática, a emenda visa caracterizar como crime o fato de o incorporador apropriar-se de quantia destinada à baixa de garantia do financiamento sem que, simultaneamente, obtenha do credor e forneça ao adquirente a quitação da dívida objeto da garantia, viabilizando, assim, a plena realização da finalidade econômica e social do contrato de aquisição de imóvel financiado.

MAX ROSENMANN
Dep. Federal – PMDB/PR

