



Câmara dos Deputados
COMISSÃO DE FINANÇAS E TRIBUTAÇÃO

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR N.º 28, DE 2003

Cria o seguro obrigatório para prejuízos financeiros causados por incorporadores a promitentes compradores de imóveis em construção e dá outras providências.

Autor: Deputado Dr. Rosinha

Relator: Deputado Carlito Merss

I - RELATÓRIO

O projeto de lei complementar em questão, mediante alteração do art. 20 do Decreto-Lei n.º 73, de 21 de novembro de 1966, que “Dispõe sobre o Sistema Nacional de Seguros Privados, regula as operações de seguros e resseguros e dá outras providências”, cria novo seguro obrigatório para cobrir prejuízos financeiros causados por incorporadores a promitentes compradores de imóveis em construção.

Pelo projeto, cada promitente comprador, desde que adimplente contratualmente, será indenizado pelos valores que, comprovadamente, mediante depósito bancário, durante a fase de construção do referido imóvel, tenha pago ao incorporador, até o momento da falência deste. Neste caso, à seguradora, seria facultada a habilitação, junto à respectiva massa falida, pelo valor correspondente à indenização que tenha pago.

II - VOTO DO RELATOR

Cabe a esta Comissão, além do mérito, apreciar a matéria quanto à sua compatibilidade ou adequação com o plano plurianual, a lei de diretrizes orçamentárias e o orçamento anual, nos termos do Regimento Interno (art. 53, II) e de Norma Interna desta Comissão, de 29 de maio de 1996, que “estabelece procedimentos para o exame de compatibilidade ou adequação orçamentária e financeira”.

De acordo com o Regimento Interno, somente aquelas proposições que “importem aumento ou diminuição de receita ou de despesa pública” estão sujeitas ao exame de compatibilidade ou adequação financeira e orçamentária. Quanto à referida Norma Interna, seu art.9º dispõe, *in verbis*, que, “quando a matéria não tiver implicações orçamentária e financeira deve-se concluir no voto final que à Comissão não cabe afirmar se a proposição é adequada ou não.”

Nesse sentido, o Projeto de Lei Complementar n.º 28, de 2003, não tem repercussão direta nos orçamentos da União, uma vez que seu objetivo único é instituir seguro, de caráter obrigatório, para garantir eventuais prejuízos financeiros causados por incorporadores a promitentes compradores de imóveis em construção.

Quanto ao mérito, cumpre inicialmente ressaltar, como aliás fez questão de registrar o autor, que a iniciativa ora sob comento é uma reapresentação do Projeto de Lei Complementar n.º 29, de 1999, do Deputado Luciano Pizzato, regimentalmente arquivada pela não reeleição desse parlamentar.

Há que se louvar essa iniciativa, tendo em vista que a instituição de uma efetiva garantia para a poupança dos promitentes compradores, direcionada aos imóveis ainda na planta ou ao longo da construção, de há muito se faz necessária.

Atualmente, esses promitentes compradores não contam com garantia eficaz para os recursos que aportam, quase sempre com muito sacrifício, aos incorporadores, ao longo da construção, principalmente no caso da falência desses. Nesses casos, na condição, quase sempre de credores

quiografários , são os últimos a serem indenizados, isso, quando alguma coisa ainda sobra para ressarcir-los.

O presente projeto de lei complementar visa a preencher esta lacuna que tem implicado danosas repercussões sociais, de todos conhecidas, uma vez que sistematicamente divulgadas na imprensa.

Contudo, apesar de reconhecermos o problema e a relevância da iniciativa sob análise, lembramos que o Poder Executivo, sensível à frágil situação dos promitentes compradores de imóveis em construção e à necessidade de se estimular a construção civil, setor vital para a nossa economia e intensivo em mão-de-obra, recentemente encaminhou à esta Casa o Projeto de Lei n.º 3.065, de 2004. Este projeto, entre outras medidas para incentivar esse ramo de atividade, resolve a questão da insegurança dos promitentes compradores de imóveis na planta, ao aprimorar o patrimônio de afetação de incorporações imobiliárias.

O patrimônio de afetação, em síntese, é um instrumento legal que, desde o segundo semestre de 2001, vem permitindo a segregação de um empreendimento imobiliário em relação às demais operações de uma mesma empresa construtora ou incorporadora, o que, de fato, oferece maior segurança a quem compra ou tem seu imóvel financiado enquanto na planta. Este atraente instrumento, contudo, não pôde ainda apresentar os resultados esperados pois, até agora, a ele não se aplicam as obrigações tributárias com a União, isto é, pelas regras atuais, o comprador ainda corre o risco de ter que responder por eventuais dívidas tributárias da empresa, que podem até ser superiores ao do respectivo imóvel adquirido. Referido projeto corrige essa distorção, dando um tratamento tributário especial para as incorporações imobiliárias sob regime de afetação. Pelo disposto, respectivamente, no parágrafo único do art. 3º e no **caput** do art. 4º do PL n.º 3.065, de 2004, “o patrimônio da incorporadora responderá pelas dívidas tributárias da incorporação afetada”, e, “para cada incorporação submetida ao regime especial de tributação, a incorporadora ficará sujeita ao pagamento equivalente a sete por cento da receita mensal recebida, o qual corresponderá ao pagamento mensal unificado dos seguintes impostos e contribuições: Imposto de Renda das Pessoas Jurídicas - IRPJ; Contribuição para os Programas de Integração Social e de Formação do Patrimônio do Servidor Público - PIS/PASEP; Contribuição Social sobre o Lucro Líquido - CSLL; e, Contribuição para Financiamento da Seguridade Social – COFINS.”

Estamos convencidos de que as alterações acima propostas pelo Poder Executivo representam alternativa mais adequada para solucionar a insegurança dos promitentes compradores de imóveis na planta.

Pelo exposto, somos pela não implicação da matéria em aumento ou diminuição da receita ou da despesa públicas não cabendo pronunciamento quanto à sua adequação financeira e orçamentária, e, quanto ao mérito, votamos pela rejeição do Projeto de Lei Complementar n.º 28, de 2003.

Sala da Comissão, em 07 de ABRIL de 2004.

Deputado **Carlito Merss**

Relator