

MPV 1085
00100
EMENDA À MEDIDA PROVISÓRIA Nº 1.085, DE 2021

Dispõe sobre o Sistema Eletrônico dos Registros Públicos - SERP, de que trata o art. 37 da Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, e altera a Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, a Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, a Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, a Lei nº 8.935, de 18 de novembro de 1994, a Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 - Código Civil, a Lei nº 11.977, de 2009, a Lei nº 13.097, de 19 de janeiro de 2015, e a Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017.



CD/22618.93017-00

EMENDA

Dê-se ao art. 31-E da Lei nº 4.591, de 1964, alterado pelo art. 10 da MP nº 1085/2021, a seguinte redação:

“Art.31-
E
.....

§3º A extinção no patrimônio de afetação nas hipóteses do inciso I e §1º do caput não implica na extinção do regime de tributação instituído pelo art. 1º da Lei 10.931, de 2 de agosto de 2004.

§4º Após a denúncia da incorporação, proceder-se-á ao cancelamento do patrimônio de afetação, mediante o cumprimento das obrigações previstas nos arts. 31-E e 34 e demais disposições legais.

JUSTIFICAÇÃO

A alteração do § 3º do art. 31-E visa deixar claro que o Regime Especial de Tributação – RET permanece vigente para a venda de unidades que fizerem parte da incorporação mesmo com a extinção do patrimônio de afetação, seja pela conclusão da obra ou pela extinção integral das obrigações do incorporador perante instituição financiadora do empreendimento. Essa determinação está clara no do artigo 11-A da Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, incluído pela Lei nº 13.970, de 26 de dezembro de 2019:

“Art. 11-A. O regime especial de tributação previsto nesta Lei será aplicado até o recebimento integral do valor das vendas de todas as unidades que compõem o memorial de incorporação registrado no cartório de imóveis competente, independentemente da data de sua comercialização, e, no caso de contratos de construção, até o



* C D 2 2 6 1 8 9 3 0 1 7 0 0 *

*recebimento integral do valor do respectivo contrato.
pela Lei nº 13.970, de 2019”.*

(Incluído

Aliás, essa redação do art. 11-A foi incluída pela Lei 13.970 de 2019, justamente para não deixar dúvidas sobre a possibilidade do regime do RET para todas as unidades do empreendimento, pois do contrário o incorporador, que não pode prever o momento de venda e prazo de pagamento de cada unidade, não teria como prever a carga tributária do empreendimento. O regime especial se justifica, ainda, em função de o incorporador ter optado por adotar o regime de patrimônio de afetação do empreendimento, que é facultativo, independentemente de quando promove a venda de cada unidade.

Quanto ao atual § 3º do mesmo art. 31-E, há uma incongruência: como o texto da MP determina o cancelamento do patrimônio de afetação juntamente com o cancelamento da incorporação, não pode condicionar que tal ato seja praticado pela apresentação de recibos de devolução aos adquirentes. Isso porque, primeiro se denuncia a incorporação (o que pode ser feito em até 180 dias), depois então se torna necessário proceder a devolução dos valores recebidos aos adquirentes, nos 30 dias subseqüentes (art. 36 da Lei 4.591/64). Por tal razão, o § 5º do art. 34 menciona “Será averbada no registro da incorporação a desistência de que trata o parágrafo anterior arquivando-se em cartório o respectivo documento.”, ou seja, unicamente o documento de desistência.

Assim, para não haver incompatibilidade na norma, é necessário que primeiro se promova a denúncia da incorporação, dentro do prazo legal de 180 dias, para então iniciar o prazo de 30 dias para devolução dos valores (art. 36) e, por fim, se cancelar o patrimônio de afetação.

Sala das Sessões, em de fevereiro de 2022.

Deputado Marcelo Ramos
PL/AM

