

CÂMARA DOS DEPUTADOS - DETAQ REDAÇÃO FINAL

Número Sessão: 149.2.52.O Tipo: Extraordinária - CD

Data: 7/7/2004 Montagem: 4171

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) - Concedo a palavra, para oferecer parecer ao projeto, ao Deputado Ricardo Izar. Antes, solicito a S.Exa. que registre presença na Casa.

O SR. RICARDO IZAR (PTB-SP. Para emitir parecer. Sem revisão do orador.) - Sr. Presidente, Sras. e Srs. Deputados, gostaria de esclarecer a todos que esta matéria é uma das mais importantes enviadas ao Congresso Nacional, especificamente à Câmara dos Deputados.

Há 11 anos o Governo não envia a esta Casa mensagem que beneficie a construção civil e a habitação no Brasil. A última proposta importante para o setor de habitação enviada pelo Governo a esta Casa foi a Lei do Inquilinato, há 11 anos.

Depois disso, nunca mais se falou em habitação neste País. Nos últimos 15, 20 anos, nenhum Governo colocou o item "habitação" na pauta nem se preocupou em enviar ao Congresso Nacional mensagem para resolver o problema do déficit habitacional.

Diversos institutos afirmam que o déficit habitacional, no Brasil, pode chegar a 10 milhões de unidades. Falam em 5 milhões, em 6 milhões, em 7 milhões. Alguns não analisam as favelas, os cortiços. Mas hoje o déficit habitacional deve estar entre 7 e 10 milhões de unidades. O Governo e a sociedade precisam fazer alguma coisa.

Na minha opinião, essa mensagem enviada pelo Governo é o primeiro passo para resolvemos o problema do déficit habitacional no País.

Em 2001, foi apresentada medida provisória que falava do patrimônio de afetação, mas não entrava em detalhes, não dizia como ele funcionaria — e realmente não funcionou. Hoje, o Governo envia a esta Casa este importante projeto, que trata do patrimônio de afetação nas incorporações imobiliárias.

Quais as suas vantagens? Em primeiro lugar, teremos a centralização dos impostos. Vai haver praticamente um SIMPLES ou um imposto único, de 7%, para as incorporadoras. Isso será dividido com Imposto de Renda, PIS, COFINS e outros impostos. Na realidade, é um incentivo. Deveremos pagar apenas 7% de imposto.

Mas, na minha opinião, o mais importante do projeto é a segurança para o mutuário, para o financiador, para a construtora.

Este projeto foi elaborado devido à situação em que se viram os condôminos da ENCOL. Quando essa construtora falou, os mutuários não sabiam o que fazer, se continuariam a obra ou não, como iriam se organizar.

O projeto determina como será a organização de um grupo que comprou imóvel de uma construtora que falou. Essas pessoas vão se organizar numa comissão de mutuários ou numa comissão representativa para, a partir da falência da empresa, poder continuar a obra e pagar os impostos.

Quando a ENCOL falou, os mutuários conseguiram se organizar e tocar a obra, mas ficaram devendo determinados impostos. Essa situação não se repetirá

mais, porque, desde a compra do imóvel, uma comissão vai fazer fiscalização trimestral ou mesmo mensal. E as financeiras vão fiscalizar a aplicação do dinheiro mensalmente.

Então, quando da falência de uma construtora, a dívida específica do patrimônio afetado vai ser muito pequena — se houver dívida —, porque na realidade cada empreendimento terá contabilidade própria. Haverá uma única contabilidade para cada empreendimento.

Outro aspecto muito importante do projeto é que vai haver mais dinheiro no mercado da construção civil, principalmente para a habitação de classe média. Por quê? Porque serão criadas as letras imobiliárias, as cédulas imobiliárias, com segurança. Se alguém emprestar dinheiro para um empreendimento seguro, logicamente vai haver mais dinheiro no mercado, maior concorrência entre os bancos e as financeiras, e os juros devem cair.

Outro dia o Ministro Palocci estava nos dizendo que, após a implantação da alienação fiduciária nos automóveis e nas cédulas específicas para eles, passaram a ser vendidos com taxa de juro quase zero. Isso poderá ocorrer também no setor imobiliário, com as letras e as cédulas imobiliárias.

Também fizemos algumas modificações no projeto. Mudamos, inclusive, o Código Civil, que fala na hipoteca de 20 anos. Estamos aumentando para 30 anos, a fim de facilitar o financiamento da casa própria. Após a falência da construtora, a comissão de representantes ficará encarregada de continuar a obra, mas também de pagar o débito existente.

No meu substitutivo incluí o pagamento dos débitos tributários e previdenciários e também dos trabalhistas. Infelizmente, na redação não consta a expressão “trabalhistas”. Gostaria de acrescentá-la, Sr. Presidente.

A pedido da maioria dos Srs. Deputados, no acordo que fizemos, estamos retirando do projeto o art. 53.

O SR. CELSO RUSSOMANNO (PP-SP. Pela ordem. Sem revisão do orador.)

- Deputado Ricardo Izar, gostaria de um esclarecimento de V.Exa.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) - Deputado Celso Russomanno, deixe S.Exa. terminar de apresentar o parecer.

O SR. CELSO RUSSOMANNO - Depois vou poder pedir esclarecimentos?

O SR. RICARDO IZAR - V.Exa. vai poder pedir esclarecimentos. O importante nesse projeto, em que algumas modificações foram feitas, é que atendi a grande parte das emendas dos Srs. Deputados — 20 delas foram acatadas.

O projeto foi ampliado e aprimorado. Então, tentamos arrumar tudo que estava errado nos setores de habitação e de construção civil.

Logicamente, sofremos pressão de todos os lados, porque os interesses são muito grandes, começando pelos mutuários e suas associações. Realizamos duas audiências públicas. Ouvimos pessoas, sindicatos e associações.

Na realidade, o projeto inicial é de 1999. Posteriormente, houve uma medida provisória e agora temos este projeto. Então, o assunto foi discutido.

A regulamentação deste projeto é muito importante, porque o patrimônio de afetação já existia numa medida provisória que não entrava em detalhes, em minúcias. Então, de nada adiantou. Agora entra em detalhes sobre a forma como vai funcionar na parte de financiamento e assim por diante.

Realmente, trata-se de projeto muito importante para a construção civil,

especificamente para a habitação.

Ouço com prazer o Deputado Celso Russomanno.

O SR. CELSO RUSSOMANNO (PP-SP. Sem revisão do orador.) - Deputado Ricardo Izar, a minha dúvida é a seguinte: V.Exa. afirmou há pouco que, no caso de falência, a comissão se reunirá para tocar a obra.

O SR. RICARDO IZAR - Isso.

O SR. CELSO RUSSOMANNO - Só que os mutuários ficarão responsáveis pela dívida da falência. Eles terão de pagar, em primeiro lugar, a dívida trabalhista — se houver dívida trabalhista, quem vai pagar é o consumidor. Ora, eles já estão pagando o imóvel. Muitas vezes já terminaram de pagá-lo; vão, assim, pagar duas vezes. Depois vão pagar também as dívidas tributárias. Quer dizer, fica complicado para os consumidores.

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) - Deputado Ricardo Izar, vou solicitar a V.Exa. que termine a apresentação do parecer e remeta-o à Mesa para que possamos fazer a distribuição.

O SR. CELSO RUSSOMANNO - S.Exa. já havia terminado, Sr. Presidente. Estava apenas me dando um esclarecimento.

O SR. RICARDO IZAR - Nobre Deputado, o patrimônio da afetação é diferente. Ele é blindado. Por quê? Porque a garantia é total. O empreendimento será de uma construtora, que terá contabilidade própria, mensalmente fiscalizada pelo financiador. O banco será obrigado a saber onde foi aplicado o dinheiro da obra — portanto, não se misturará com o patrimônio da construtora. É completamente diferente. Suponhamos que essa construtora peça falência. O máximo que poderá ocorrer será o atraso dos impostos em 1 mês.

A maior preocupação deste projeto é com o mutuário. Haverá também garantia para todos. Havendo garantia, haverá dinheiro no mercado. Portanto, o mutuário está em primeiro lugar.

Ouvimos por duas vezes, em audiência pública, a associação dos mutuários da ENCOL. Eles mostraram suas dificuldades, disseram como conseguiram tocar a obra em uma cidade e em outra, não. Então, começamos a procurar uma fórmula para que nunca mais ocorresse isso. Não há possibilidade de a construtora ter dívida por mais de 30 dias. O importante disso tudo é a garantia do mutuário. Entendo que o projeto é perfeito nesse ponto.

O SR. CELSO RUSSOMANNO - V.Exa. afirma que a conta é individual, não é isso?

O SR. PRESIDENTE (João Paulo Cunha) - Deputado Ricardo Izar, peço a V.Exa. que encerre a apresentação de seu parecer e o encaminhe à Mesa, a fim de que iniciemos a discussão. Há vários Deputados inscritos.

O SR. RICARDO IZAR - Sr. Presidente, Sras. e Srs. Deputados, em função do exposto, com relação ao Projeto de Lei nº 2.109, de 1999, ao Projeto de Lei nº 3.751, de 2000, ao Projeto de Lei nº 3.065, de 2004, bem como a todas as emendas remanescentes apresentadas — foram retiradas pelos autores as Emendas nºs 2, 32, 38, 47 e 51 —, somos pela constitucionalidade, juridicidade e boa técnica legislativa de todas essas iniciativas; pela não-implicação da matéria em aumento ou diminuição da receita ou da despesa pública, não cabendo pronunciamento quanto à adequação financeira e orçamentária para todas essas iniciativas.

Quanto ao mérito, votamos pela rejeição das Emendas nºs 3, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 18, 22, 24, 28, 31, 33, 34, 35, 36, 37, 39, 40, 41, 42, 43, 45, 46, 48, 50, 53, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64 e 65; pela aprovação do Projeto de Lei nº 2.109, de 1999, do Projeto de Lei nº 3.751, de 2000, do Projeto de Lei nº 3.065, de 2004, e das Emendas nºs 1, 4, 17, 19, 20, 21, 23, 25, 26, 27, 29, 30, 44, 49, 52, 54 e 66, na forma do terceiro substitutivo em anexo.

Sala das Comissões.

Deputado Ricardo Izar, Relator.

PARECER ESCRITO ENCAMINHADO À MESA