



CÂMARA DOS DEPUTADOS

PROJETO DE LEI N.º 384-B, DE 2003

(Do Sr. Maurício Rabelo)

Acrescenta parágrafo único ao art. 43 da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964; tendo pareceres: da Comissão de Desenvolvimento Urbano e Interior, pela rejeição (relator: DEP. DEVANIR RIBEIRO); e da Comissão de Defesa do Consumidor, pela aprovação (relator: DEP. CELSO RUSSOMANNO).

DESPACHO:

ÀS COMISSÕES DE DESENVOLVIMENTO URBANO E INTERIOR; DE DEFESA DO CONSUMIDOR, MEIO AMBIENTE E MINORIAS; E DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE REDAÇÃO (ART. 54 RICD)

APRECIÇÃO:

Proposição sujeita à apreciação conclusiva pelas Comissões - art. 24, II, "g"

SUMÁRIO

I - Projeto inicial

II - Na Comissão de Desenvolvimento Urbano e Interior:

- parecer do relator
- parecer da Comissão
- voto em separado

III – Na Comissão de Defesa do Consumidor:

- parecer do relator
- parecer da Comissão

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º Acrescente-se o seguinte parágrafo único ao art. 43 da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964:

Art. 43.....

Parágrafo único. Os adquirentes ou compromissários terão direito, sem prejuízo de outras verbas indenizatórias, ao pagamento de aluguel mensal de edificação correspondente àquela em construção enquanto aguardam a conclusão das obras. (NR)

Art. 2º Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

JUSTIFICAÇÃO

Com o projeto de lei que ora levamos à consideração dos demais parlamentares, buscamos refrear uma prática comum e que tantos transtornos vem causando àqueles que buscam realizar o sonho da moradia própria: o atraso na entrega do imóvel por parte da incorporadora ou da construtora.

Buscamos explicitar, na Lei nº 4.591, que já previa a indenização pelo atraso, que o montante mínimo será fixado tomando em consideração o valor da locação de um imóvel semelhante ao que está em construção.

Certamente essa medida trará mais responsabilidade ao setor, beneficiando, por consequência, àqueles que se desfazem de outros imóveis ou de todas as suas economias e passam até mesmo a pagar aluguel, em virtude da expectativa frustrada pelo atraso causado pelo incorporadores e construtores.

Sala das Sessões, em 18 de março 2003 .

Deputada MAURÍCIO RABELO

LEGISLAÇÃO CITADA ANEXADA PELA COORDENAÇÃO DE ESTUDOS LEGISLATIVOS - CEDI
--

LEI Nº 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 reajustamento, 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).

Art. 44. Após a concessão do "habite-se" pela autoridade administrativa, o incorporador deverá requerer (Vetado) a averbação da construção das edificações, para efeito de individualização e discriminação das unidades, respondendo perante os adquirentes pelas perdas e danos que resultem da demora no cumprimento dessa obrigação.

§ 1º Se o incorporador não requerer a averbação (Vetado) o construtor requerê-la-á (Vetado) sob pena de ficar solidariamente responsável com o incorporador perante os adquirentes.

§ 2º Na omissão do incorporador e do construtor, a averbação poderá ser requerida por qualquer dos adquirentes de unidade.

***Vide Medida Provisória nº 2.221, de 4 de setembro de 2001.**

MEDIDA PROVISÓRIA Nº 2.221, DE 4 DE SETEMBRO DE 2001.

ALTERA A LEI Nº 4.591, DE 16 DE DEZEMBRO DE 1964, INSTITUINDO O PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO NAS INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA, no uso da atribuição que lhe confere o art. 62 da Constituição, adota a seguinte Medida Provisória, com força de lei:

Art 1º A Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, passa a vigorar com as seguintes alterações:

"Art. 30-A. A critério do incorporador, a incorporação poderá ser submetida ao regime da afetação, pelo qual o terreno e as acessões objeto de incorporação imobiliária, bem como os demais bens e direitos a ela vinculados, manter-se-ão apartados do patrimônio do incorporador e constituirão patrimônio de afetação, destinado à consecução da incorporação correspondente e à entrega das unidades imobiliárias aos respectivos adquirentes.

§ 1º O patrimônio de afetação não se comunica com os demais bens, direitos e obrigações do patrimônio geral do incorporador ou de outros patrimônios de afetação por ele constituídos e só responde por dívidas e obrigações vinculadas à incorporação respectiva.

§ 2º O incorporador responde pelos prejuízos que causar ao patrimônio de afetação.

§ 3º Os bens e direitos integrantes do patrimônio de afetação somente poderão ser objeto de garantia real em operação de crédito cujo produto seja

integralmente destinado à consecução da edificação correspondente e à entrega das unidades imobiliárias aos respectivos adquirentes.

§ 4º No caso de cessão, plena ou fiduciária, de direitos creditórios oriundos da comercialização das unidades imobiliárias componentes da incorporação, o produto da cessão também passará a integrar o patrimônio de afetação, observado o disposto no § 6º.

§ 5º As quotas de construção correspondentes a acessões vinculadas a frações ideais serão pagas pelo incorporador até que a responsabilidade pela sua construção tenha sido assumida por terceiros, nos termos da parte final do § 6º do art. 35.

§ 6º Os recursos financeiros integrantes do patrimônio de afetação serão utilizados para pagamento ou reembolso das despesas inerentes à incorporação.

§ 7º O reembolso do preço de aquisição do terreno somente poderá ser feito quando da alienação das unidades autônomas, na proporção das respectivas frações ideais, considerando-se tão-somente os valores efetivamente recebidos pela alienação.

§ 8º Excluem-se do patrimônio de afetação:

I - os recursos financeiros que excederem a importância necessária à conclusão da obra (art. 44), considerando-se os valores a receber até sua conclusão e, bem assim, os recursos necessários à quitação de financiamento para a construção, se houver; e

II - o valor referente ao preço de alienação da fração ideal de terreno de cada unidade vendida, no caso de incorporação em que a construção seja contratada sob o regime de administração (art. 58).

§ 9º No caso de conjuntos de edificações de que trata o art. 8º, poderão ser constituídos patrimônios de afetação separados, tantos quantos forem os:

I - subconjuntos de casas para as quais esteja prevista a mesma data de conclusão (art. 8º, alínea "a"); e

II - edifícios de dois ou mais pavimentos (art. 8º, alínea "b").

§ 10. Nas incorporações objeto de financiamento, a comercialização das unidades deverá contar com a anuência da instituição financiadora ou deverá ser a ela cientificada, conforme vier a ser estabelecido no contrato de financiamento." (NR)

"Art. 30-B. Considera-se constituído o patrimônio de afetação mediante averbação, a qualquer tempo, no Registro de Imóveis, de termo firmado pelo incorporador e, quando for o caso, pelos titulares de direitos reais de aquisição sobre o terreno; a averbação não será obstada pela existência de ônus reais que tenham sido constituídos sobre o imóvel objeto da incorporação para garantia do pagamento do preço de sua aquisição ou do cumprimento de obrigação de construir o empreendimento.

§ 1º Nas hipóteses em que não seja exigível o arquivamento do memorial de incorporação, a afetação será definida, em qualquer fase da construção, em instrumento, público ou particular, de instituição de condomínio, nos termos e com as discriminações de que tratam os arts. 7º e 8º, considerando-se constituído o patrimônio de afetação mediante registro da instituição no Registro de Imóveis competente.

§ 2º Havendo financiamento para construção, o patrimônio de afetação poderá ser auditado por pessoa física ou jurídica legalmente habilitada, nomeada pela instituição financiadora da obra.

§ 3º As pessoas que, em decorrência do exercício da auditoria de que trata o § 2º deste artigo, obtiverem acesso às informações comerciais, tributárias e de qualquer outra natureza referentes ao patrimônio afetado responderão pela falta de zelo, dedicação e sigilo destas informações.

§ 4º O auditor nomeado pela instituição financiadora da obra deverá fornecer cópia de seu relatório ou parecer à Comissão de Representantes, a requerimento desta, não constituindo esse fornecimento quebra de sigilo de que trata o § 3º.

§ 5º Incumbe ao incorporador:

I - promover todos os atos necessários à boa administração e à preservação do patrimônio de afetação, inclusive mediante adoção de medidas judiciais;

II - manter apartados os bens e direitos objeto de cada incorporação;

III - diligenciar a captação dos recursos necessários à incorporação e aplicá-los na forma prevista na presente Lei, cuidando de preservar os recursos necessários à conclusão da obra;

IV - entregar à Comissão de Representantes, no mínimo a cada três meses, demonstrativo do estado da obra e de sua correspondência com o prazo pactuado ou com os recursos financeiros que integrem o patrimônio de afetação recebidos no período, firmados por profissionais habilitados, ressalvadas eventuais modificações sugeridas pelo incorporador e aprovadas pela Comissão de Representantes;

V - manter e movimentar os recursos financeiros do patrimônio de afetação em conta de depósito aberta especificamente para tal fim;

VI - entregar à Comissão de Representantes balancetes coincidentes com o trimestre civil, relativos a cada patrimônio de afetação;

VII - assegurar a auditor, pessoa física ou jurídica, nomeado nos termos do § 2º, o livre acesso à obra, bem como aos livros, contratos, movimentação da conta de depósito exclusiva referida no inciso V deste parágrafo e quaisquer outros documentos relativos ao patrimônio de afetação; e

VIII - manter escrituração contábil completa, ainda que optantes pela tributação com base no lucro presumido.

§ 6º Verificada alguma das hipóteses previstas no art. 43, incisos III e VI, a Comissão de Representantes assumirá a administração da incorporação e promoverá a imediata realização de assembléia geral, a esta competindo, por dois terços dos votos dos adquirentes, deliberar sobre o prosseguimento da incorporação ou a liquidação do patrimônio de afetação, bem como sobre as condições em que se promoverá uma ou outra.

§ 7º Na hipótese de que trata o parágrafo anterior, a Comissão de Representantes ficará investida de mandato irrevogável, válido mesmo depois de concluída a obra, para, em nome do incorporador, do titular do domínio e do titular dos direitos aquisitivos do imóvel objeto da incorporação, outorgar aos adquirentes das unidades autônomas, por instrumento público ou particular, o contrato definitivo a que o incorporador e os titulares de domínio e de direitos aquisitivos sobre o imóvel, em

decorrência de contratos preliminares, estiverem obrigados, podendo para esse fim transmitir domínio, direito, posse e ação, manifestar a responsabilidade do alienante pela evicção, imitar os adquirentes na posse das unidades respectivas, outorgando referidos contratos mesmo aos adquirentes que tenham obrigações a cumprir perante o incorporador ou a instituição financiadora, nestes casos desde que comprovadamente adimplentes, situação em que a outorga do contrato fica condicionada à constituição de garantia real sobre o imóvel, para assegurar o pagamento do débito remanescente.

§ 8º O patrimônio de afetação extinguir-se-á pela:

I - averbação da construção, registro dos títulos de domínio ou de direito de aquisição em nome dos respectivos adquirentes e, quando for o caso, extinção das obrigações do incorporador perante a instituição financiadora do empreendimento;

II - revogação em razão de denúncia da incorporação, depois de restituídas aos adquirentes as quantias por esses pagas (art. 36), ou de outras hipóteses previstas em lei;

III - liquidação deliberada pela assembléia geral nos termos do § 7º." (NR)

"Art. 30-C. A insolvência do incorporador não atingirá os patrimônios de afetação constituídos, não integrando a massa concursal o terreno, as acessões e demais bens, direitos creditórios, obrigações e encargos objeto da incorporação.

§ 1º Nos sessenta dias que se seguirem à decretação da falência do incorporador, o condomínio dos adquirentes, por convocação de sua Comissão de Representantes ou, na sua falta, de um sexto dos titulares de frações ideais, ou, ainda, por determinação do juiz da falência, realizará assembléia geral na qual, por maioria simples, ratificará o mandato da Comissão de Representantes ou elegerá novos membros, e, por dois terços dos votos dos adquirentes, instituirá o condomínio da construção, por instrumento público ou particular, e deliberará sobre os termos da continuação da obra ou da liquidação do patrimônio de afetação (art. 43, inciso III); havendo financiamento para construção, a convocação poderá ser feita pela instituição financiadora.

§ 2º Perde eficácia a deliberação pela continuação da obra a que se refere o § 1º caso não se verifique o pagamento das obrigações tributárias, previdenciárias e trabalhistas, vinculadas ao respectivo patrimônio de afetação, cujos fatos geradores tenham ocorrido até a data da decretação da falência, os quais deverão ser pagos pelos adquirentes no prazo de sessenta dias daquela deliberação.

§ 3º Na hipótese em que assumam a administração da obra, os adquirentes responderão solidariamente com o incorporador:

I - pelas obrigações previstas no § 2º, vinculadas a seu respectivo patrimônio de afetação, que tenham sido objeto de lançamento de ofício ou cujo pagamento tenha sido determinado na forma da legislação trabalhista, posteriormente àquela deliberação e até a extinção do patrimônio de afetação na forma prevista no inciso I do § 8º do art. 30-B;

II - pelos tributos resultantes da diferença entre o custo orçado e o custo efetivo verificada até a data da decretação da falência, correspondentes a seus respectivos empreendimentos imobiliários.

§ 4º Cada condômino responderá individualmente pelas obrigações na proporção dos coeficientes de construção atribuíveis às respectivas unidades, se outra forma não for deliberada em assembléia geral por dois terços dos votos dos adquirentes.

§ 5º As obrigações previstas nos §§ 2º e 3º serão arrecadadas à massa, sendo seus respectivos valores depositados em conta-corrente bancária específica e destinados, exclusivamente, ao pagamento de créditos privilegiados, observada a ordem de preferência estabelecida na legislação.

§ 6º As obrigações referidas no § 2º poderão ser pagas parceladamente, em até trinta meses, observando-se que:

I - as parcelas serão acrescidas de juros equivalentes à taxa referencial do Sistema Especial de Liquidação e de Custódia (Selic), para títulos federais, acumulada mensalmente, calculados a partir do primeiro dia do mês subsequente ao do vencimento da primeira parcela até o último dia do mês anterior ao do pagamento e de um por cento no mês do pagamento;

II - o síndico da massa falida deverá ser comunicado da opção pelo parcelamento das obrigações no prazo previsto no § 2º.

§ 7º Os proprietários ou titulares de direitos aquisitivos sobre as unidades imobiliárias integrantes do empreendimento, caso decidam pelo prosseguimento da obra, ficarão automaticamente sub-rogados nos direitos, nas obrigações e nos encargos relativos à incorporação, inclusive aqueles relativos ao contrato de financiamento da obra, se houver.

§ 8º Os condôminos responderão pelo saldo porventura existente entre o custo de conclusão da obra e os recursos a receber e os disponíveis na conta a que se refere o inciso V do § 5º do art. 30-B, na proporção dos coeficientes de construção atribuíveis às respectivas unidades, se outra forma não for deliberada em assembléia geral por dois terços dos votos dos adquirentes.

§ 9º Para assegurar as medidas necessárias ao prosseguimento das obras ou à liquidação do patrimônio de afetação, a Comissão de Representantes, no prazo de sessenta dias, a contar da data de realização da assembléia geral de que trata o parágrafo anterior, promoverá, em público leilão, com observância dos critérios estabelecidos pelo art. 63, a venda das frações ideais e respectivas acessões que, até a data da decretação da falência, não tiverem sido alienadas pelo incorporador.

§ 10. Na hipótese de que trata o § 9º, o arrematante ficará sub-rogado, na proporção atribuível à fração e acessões adquiridas, nos direitos e nas obrigações relativas ao empreendimento, inclusive nas obrigações de eventual financiamento, e, em se tratando da hipótese do art. 39 desta Lei, nas obrigações perante o proprietário do terreno.

§ 11. Dos documentos para anúncio da venda de que trata o § 7º e, bem assim, o inciso III do art. 43, constarão o valor das acessões não pagas pelo incorporador (art. 35, § 6º), e o preço da fração ideal do terreno e das acessões (arts. 40 e 41).

§ 12. No processo de venda de que trata o § 10, serão asseguradas, sucessivamente, em igualdade de condições com terceiros:

I - ao proprietário do terreno, nas hipóteses em que este seja pessoa distinta da pessoa do incorporador, a preferência para aquisição das acessões vinculadas à fração objeto da venda, a ser exercida nas vinte e quatro horas seguintes à data designada para a venda;

II - ao condomínio, caso não exercida a preferência de que trata o inciso anterior, ou caso não haja licitantes, a preferência para aquisição da fração ideal e acessões, desde que deliberada em assembléia geral, pelo voto da maioria simples dos adquirentes presentes, e exercida no prazo de quarenta e oito horas a contar da data designada para a venda.

§ 13. Realizada a venda, incumbirá à Comissão de Representantes, sucessivamente, nos cinco dias que se seguirem ao recebimento do preço:

I - pagar as obrigações trabalhistas, previdenciárias e tributárias, vinculadas ao respectivo patrimônio de afetação a que se refere o § 2º, observada a ordem de preferência prevista na legislação, em especial o disposto no art. 186 do Código Tributário Nacional;

II - reembolsar aos adquirentes as quantias que tenham adiantado, com recursos próprios, para pagamento das obrigações referidas no inciso I;

III - reembolsar a instituição financiadora a quantia que esta tiver entregue para a construção, salvo se outra forma não vier a ser convencionada entre as partes interessadas;

IV - entregar ao condomínio o valor que este tiver desembolsado para construção das acessões de responsabilidade do incorporador (§ 6º do art. 35 e § 5º do art. 30-A), na proporção do valor obtido na venda;

V - entregar ao proprietário do terreno, nas hipóteses em que este seja pessoa distinta da pessoa do incorporador, o valor apurado na venda, em proporção ao valor atribuído à fração ideal;

VI - arrecadar à massa falida o saldo que porventura remanescer.

§ 14. Na hipótese dos §§ 2o a 6o:

I - os valores arrecadados à massa constituirão crédito privilegiado dos adquirentes;

II - a extinção do patrimônio de afetação prevista no inciso I do § 8o do art. 30-B não poderá ocorrer enquanto não integralmente pagas as obrigações tributárias, trabalhistas e previdenciárias a ele vinculadas." (NR)

"Art. 30-D. Para efeito, exclusivamente, do disposto no § 2º do art. 30-C, a vinculação das obrigações ali referidas, devidas pela pessoa jurídica, inclusive por equiparação, nos termos da legislação do imposto de renda, dar-se-á pelo rateio:

I - do total das obrigações da pessoa jurídica relativas ao imposto de renda e à contribuição social sobre o lucro na proporção da receita bruta relativa a cada patrimônio de afetação em relação à receita bruta total da pessoa jurídica, considerando-se receita bruta aquela definida na legislação do imposto de renda;

II - do total das obrigações da pessoa jurídica relativas às Contribuições para os Programas de Integração Social e de Formação do Patrimônio do Servidor Público (PIS/PASEP) e à Contribuição para o Financiamento da

Seguridade Social (COFINS) na proporção da receita bruta relativa a cada patrimônio de afetação em relação à receita bruta total da pessoa jurídica, considerando-se receita bruta aquela definida na legislação específica dessas contribuições;

§ 1º Na hipótese das demais obrigações trabalhistas, tributárias e previdenciárias, a vinculação dar-se-á de forma direta, abrangendo tão-somente aquelas geradas no âmbito do próprio patrimônio de afetação, na forma das respectivas legislações de regência.

§ 2º As demais obrigações trabalhistas, tributárias e previdenciárias comuns dos patrimônios de afetação que não possam ser individualizadas a cada patrimônio serão rateadas na proporção do respectivo custo do patrimônio de afetação em relação ao custo total dos patrimônios de afetação.

§ 3º As demais obrigações trabalhistas, tributárias e previdenciárias, não vinculadas exclusivamente aos patrimônios de afetação, serão rateadas na proporção da receita bruta do respectivo patrimônio em relação à receita bruta total da pessoa jurídica, considerando-se receita bruta aquela definida na legislação do imposto de renda.

§ 4º Na impossibilidade de adoção do critério de rateio previsto no § 2º, em relação àquelas obrigações utilizar-se-á o critério previsto no § 3º.

§ 5º As obrigações, as receitas brutas e os custos referidos no caput e §§ 1º a 3º são os correspondentes aos respectivos períodos de apuração e serão considerados acumuladamente entre a data de início do empreendimento e a data da extinção do patrimônio de afetação, nos termos do § 8º do art. 30-B, ou da decretação da falência, se houver.

§ 6º Para os fins do disposto neste artigo, os patrimônios de afetação equiparam-se a estabelecimentos filiais, cabendo aos órgãos encarregados pela administração dos impostos e contribuições respectivos determinar as hipóteses em que o pagamento ou o recolhimento será efetuado por estabelecimento filial.

§ 7º O disposto no § 6º não implica atribuir a condição de sujeito passivo ao patrimônio de afetação.

§ 8º O incorporador deve informar, no demonstrativo trimestral a que se refere o inciso IV do § 5º do art. 30-B, a ser entregue à Comissão de Representantes, o montante das obrigações referidas no § 2º do art. 30-C vinculadas ao respectivo patrimônio de afetação.

§ 9º O incorporador deve assegurar ao auditor, pessoa física ou jurídica, nomeado nos termos do § 2º do art. 30-B, bem assim à Comissão de Representantes ou à pessoa por ela designada, o acesso a todas as informações necessárias à verificação do montante das obrigações referidas no § 2º do art. 30-C vinculadas ao respectivo patrimônio de afetação." (NR)

"Art. 30-E. O Poder Executivo poderá regulamentar o disposto nos arts. 30-C e 30-D, inclusive estabelecer obrigações acessórias destinadas ao controle do cumprimento das respectivas normas.

Parágrafo único. O Conselho Monetário Nacional poderá estabelecer normas específicas para a abertura e a movimentação da conta-corrente bancária a que se refere o § 4º do art. 30-C." (NR)

"Art. 30-F. Serão dirimidos mediante arbitragem, nos termos do disposto na Lei no 9.307, de 24 de setembro de 1996, os litígios decorrentes de contratos de incorporação imobiliária:

I - obrigatoriamente, quando relativos à vinculação de obrigações de que tratam o 2º do art. 30-C e o art. 30-D; e

II - facultativamente, nos demais casos." (NR)

"Art. 30-G. O disposto nos arts. 30-C e 30-D aplica-se, exclusivamente, aos empreendimentos imobiliários iniciados a partir de 5 de setembro de 2001." (NR)

"Art. 32.

§ 2º Os contratos de compra e venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de unidades autônomas são irretratáveis e, uma vez registrados, conferem direito real oponível a terceiros, atribuindo direito a adjudicação compulsória perante o incorporador ou a quem o suceder, inclusive na hipótese de insolvência posterior ao término da obra.

..... " (NR)

"Art. 43.

VII - em caso de insolvência do incorporador que tiver optado pelo regime da afetação e não sendo possível à maioria prosseguir na construção, a assembléia geral poderá, pelo voto de dois terços dos adquirentes, deliberar pela venda do terreno, das acessões e demais bens e direitos integrantes do patrimônio de afetação, mediante leilão ou outra forma que estabelecer, distribuindo entre si, na proporção dos recursos que comprovadamente tiverem aportado, o resultado líquido da venda, depois de pagas as dívidas do patrimônio de afetação e deduzido e entregue ao proprietário do terreno a quantia que lhe couber, nos termos do art. 40; não se obtendo, na venda, a reposição dos aportes efetivados pelos adquirentes, reajustada na forma da lei e de acordo com os critérios do contrato celebrado com o incorporador, os adquirentes serão credores privilegiados pelos valores da diferença não-reembolsada, respondendo subsidiariamente os bens pessoais do incorporador." (NR)

"Art. 50. Será designada no contrato de construção ou eleita em assembléia geral uma Comissão de Representantes composta de três membros, pelo menos, escolhidos entre os adquirentes, para representá-los perante o construtor ou, no caso do art. 43, ao incorporador, em tudo o que interessar ao bom andamento da incorporação, e, em especial, perante terceiros, para praticar os atos resultantes da aplicação dos arts. 30-A, 30-B, 30-C, e 30-D.

§ 2º A assembléia geral poderá, pela maioria absoluta dos votos dos adquirentes, alterar a composição da Comissão de Representantes e revogar qualquer de suas decisões, ressalvados os direitos de terceiros quanto aos efeitos já produzidos.

..... " (NR)

Art. 2o As contribuições para os Programas de Integração Social e de Formação do Patrimônio do Servidor Público (PIS/PASEP) e a Contribuição para o Financiamento da

Seguridade Social (COFINS), devidas pelas pessoas jurídicas, inclusive por equiparação, de que trata o art. 30 da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, seguirão o mesmo regime de reconhecimento de receitas previsto na legislação do imposto de renda.

Art. 3º Esta Medida Provisória entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 4º Fica revogada a alínea "e" do art. 20 do Decreto-Lei nº 73, de 21 de novembro de 1966.

Brasília, 4 de setembro de 2001; 180º da Independência e 113º da República.

FERNANDO HENRIQUE CARDOSO

Pedro Malan

COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO URBANO E INTERIOR

I - RELATÓRIO

O projeto de lei em análise pretende inserir no art. 43 da Lei das Incorporações Imobiliárias um parágrafo prevendo que os adquirentes ou compromissários terão direito, sem prejuízo de outras verbas indenizatórias, ao pagamento de um aluguel mensal de edificação correspondente àquela em construção, enquanto aguardam a conclusão das obras.

Na Justificação, explicita-se que a intenção é refrear o atraso na entrega do imóvel por parte da incorporadora ou da construtora. Pretende-se assegurar um montante mínimo para as indenizações a serem pagas em caso de atraso, no caso o valor de locação de um imóvel semelhante ao que está em construção.

No prazo regimental, não foram apresentadas emendas ao projeto de lei nesta Câmara Técnica.

É o nosso Relatório.

II - VOTO DO RELATOR

Cabe a esta Câmara Técnica o exame da proposição no que respeita a suas interferências com o tema desenvolvimento urbano e, mais especificamente, com o equilíbrio do mercado imobiliário. Outras facetas, como as interferências com as relações de consumo e com os direitos do consumidor, serão avaliadas nas

próximas etapas do trâmite legislativo do projeto.

Não obstante o mérito da preocupação do ilustre Deputado Maurício Rabelo, entendemos que a proposta em tela não deva ser transformada em lei. Explicaremos nossa posição.

Em primeiro lugar, o pagamento da indenização equivalente a um aluguel mensal enquanto se aguarda a conclusão das obras criará despesas adicionais para incorporadores que já estão com problemas para finalizar seus empreendimentos. Muitas vezes, a medida dificultará ainda mais a conclusão das obras.

Além disso, parece provável que, diante do risco de passar por esse problema, os incorporadores tenderão a contratar seguros específicos para a cobertura da indenização proposta. Isso poderá levar a um aumento do preço dos imóveis, uma vez que os custos dos seguros serão, com certeza, repassados para os adquirentes ou compromissários.

Por outro lado, como o próprio Autor da proposição lembra em sua Justificação, o próprio art. 43 da Lei 4.591/64 já prevê, em seu inciso II, que cabe ao incorporador “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”.

Note-se que a fixação genérica de uma indenização no valor de um aluguel por mês não vai eliminar as disputas judiciais em relação ao valor da indenização, nem mesmo em relação ao valor exato do aluguel a ser tomado como parâmetro para o pagamento previsto. Muito dificilmente os incorporadores efetivarão qualquer tipo de pagamento sem prévia decisão judicial.

Consideramos, pois, que a proposta apresenta efeitos potenciais negativos para o mercado imobiliário e para o desenvolvimento urbano.

Nosso voto é pela rejeição do Projeto de Lei nº 384, de 2003.

Sala das Sessões, em 20 de maio 2003

Deputado DEVANIR RIBEIRO

Relator

III - PARECER DA COMISSÃO

A Comissão de Desenvolvimento Urbano e Interior, em reunião ordinária realizada hoje, rejeitou o Projeto de Lei nº 384/2003, nos termos do Parecer do Relator, Deputado Devanir Ribeiro. O Deputado Rogério Silva apresentou voto em separado.

Estiveram presentes os Senhores Deputados:

Maria do Carmo Lara - Presidente, Terezinha Fernandes e Paulo Gouvêa - Vice-Presidentes, Ary Vanazzi, Barbosa Neto, Claudio Cajado, Devanir Ribeiro, Durval Orlato, João Tota, Joaquim Francisco, Pastor Frankembergen, Perpétua Almeida, Rogério Silva, Ronaldo Vasconcellos, Ronivon Santiago, Simplício Mário, Walter Feldman, Zezéu Ribeiro, Carlos Alberto Leréia, Eduardo Sciarra, Gustavo Fruet, Marinha Raupp e Pedro Fernandes.

Sala da Comissão, em 17 de setembro de 2003.

Deputada MARIA DO CARMO LARA

Presidente

VOTO EM SEPARADO DO DEPUTADO ROGÉRIO SILVA

O presente Projeto de Lei n.º 384/03 quer inserir no art. 43 da Lei das Incorporações Imobiliárias um parágrafo prevendo que os adquirentes ou compromissários terão direito, sem prejuízo de outras verbas indenizatórias, ao pagamento de um aluguel mensal de edificação correspondente àquela em construção, enquanto aguardam a conclusão das obras.

Contudo ousamos divergir do Parecer do Deputado, nos termos seguintes:

1 – o pagamento de um aluguel mensal por mês de atraso na obra ao compromissário comprador é medida justa, pois, se ele honrou todos os seus compromissos pagando-os em dia, não é de justiça que seja prejudicado pelo atraso injustificado por parte do incorporador.

Se este último está em dificuldades não o foi por culpa daquele que honrou seus compromissos em dia, inclusive pagando os escorchantes reajustes que lhe são impostos pelo incorporador, baseado no índice de custos da construção civil.

2 – as empresas incorporadoras sérias já fazem seguro, não só para a eventual entrega da unidade com atraso, mas também para uma eventual quebra ou concordata. De modo que não se justifica o fato de aumentar os preços dos imóveis pela só contratação de seguro.

É certo que já há previsão legal para que o prejudicado proponha ação de indenização contra o incorporador que atrase a entrega da obra, mas, se de antemão ficar estipulado um valor locatício para que ele vá indenizando o prejudicado pelo atraso, haverá um benefício para este último, haja vista a demora da prestação judicial ao pleito indenizatório.

Não há, deste modo, efeitos negativos para o mercado imobiliário e para o desenvolvimento urbano, ao contrário haverá a certeza de que o lesado pela entrega atrasada da obra seja indenizado.

Por todo o exposto, o nosso voto é pela aprovação do PL nº 384, de 2003.

Sala da Comissão, em 07 de julho de 2003 .

Deputado Rogério Silva

COMISSÃO DE DEFESA DO CONSUMIDOR

I - RELATÓRIO

O projeto de lei em questão pretende, mediante alteração da Lei n.º 4.591, de 16 de dezembro de 1964, que, "dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias", estabelecer que os adquirentes ou compromissários terão direito, sem prejuízo de outras verbas indenizatórias, ao pagamento de um aluguel mensal de edificação correspondente àquela em construção, enquanto aguardam a conclusão das obras.

O autor justifica sua iniciativa com a necessidade de se refrear o atraso na entrega de imóvel por parte da incorporadora ou da construtora, prática, no seu entendimento, comum e causadora de muitos transtornos aos que alimentam o sonho de conseguir a sua casa própria.

No prazo regimental, não foram apresentadas emendas.

II - VOTO DO RELATOR

Entendemos louvável a preocupação do ilustre autor, pelos motivos que abaixo relacionamos.

O pagamento de um aluguel mensal, por mês de atraso da obra, ao compromissário comprador, na verdade, trata-se de medida justa, pois, se o mesmo é obrigado a honrar todos os seus compromissos, da mesma forma ele não pode ser prejudicado por atraso injustificado por parte do incorporador ou da construtora. Nesses casos, a eventual dificuldade do incorporador ou da construtora não se deve àqueles adquirentes ou compromissários que pagaram, muitas vezes também com dificuldade, seus compromissos em dia, ressalte-se, sempre acrescidos de reajustes calculados com base no índice de custos da construção civil.

Por outro lado, a maioria das empresas incorporadoras e construtoras já fazem seguro, se protegendo não só contra o atraso na entrega da unidade, mas, também, para uma eventual quebra ou concordata.

Além disso, como já há previsão legal para que o prejudicado, nesse casos, proponha ação de indenização contra o incorporador, é oportuno, no nosso entender, que, de antemão, fique estipulado o que deve ser pago como indenização nessas situações, ou seja, o valor de um aluguel mensal de edificação correspondente àquela cuja construção atrasou, por mês de atraso, como se encontra proposto no PL n.º 384/03.

Finalmente, acreditamos que a medida beneficiará o mercado imobiliário pelo aprimoramento que introduz na relação entre promitentes compradores e as incorporadoras e construtoras.

Pelo exposto, votamos pela aprovação do Projeto de Lei nº 384, de 2003.

Sala da Comissão, em 26 de maio de 2004 .

Deputado Celso Russomanno
Relator

III - PARECER DA COMISSÃO

A Comissão de Defesa do Consumidor, em reunião ordinária realizada hoje, aprovou, unanimemente, o Projeto de Lei nº 384-A/2003, nos termos do Parecer do Relator, Deputado Celso Russomanno.

Estiveram presentes os Senhores Deputados:

Paulo Lima - Presidente, Julio Lopes - Vice-Presidente, Celso Russomanno, Dr. Rosinha, Jorge Gomes, José Carlos Machado, Leandro Vilela, Marcos Abramo, Maria do Carmo Lara, Maurício Rabelo, Paulo Kobayashi, Alex Canziani, André Luiz, Professora Raquel Teixeira e Silas Brasileiro.

Sala da Comissão, em 9 de junho de 2004.

Deputado PAULO LIMA
Presidente

FIM DO DOCUMENTO
