

COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 28, DE 2003

Cria 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 **Luiz Piauhyllino**

I - RELATÓRIO

O Projeto de Lei Complementar nº 28, de 2003, de autoria do **Dr. Rosinha**, tenciona acrescentar alínea ao art. 20 do Decreto-Lei nº 73, de 21 de novembro de 1966, a fim de criar seguro obrigatório para cobrir prejuízos financeiros causados por incorporadores a promitentes compradores de imóveis em construção.

Os prejuízos financeiros cobertos pelo seguro compreendem, para cada promitente comprador adimplente, indenização correspondente ao montante pago durante a fase de construção ao incorporador que venha a ter sua falência decretada.

O pagamento da indenização, facultará à seguradora habilitação junto à massa falida, pelo valor correspondente àquele pagamento.

Segundo a Justificação, o projeto visa a preencher lacuna observada na lei, no sentido não só de proteger a poupança popular investida no setor, mas também de fortalecer o mercado da construção civil.

A Comissão de Economia, Indústria, Comércio e Turismo, por unanimidade, opinou pela aprovação do projeto, nos termos do Parecer do Relator, Deputado **Rubens Otoni**.

Já a Comissão de Finanças e Tributação, também por unanimidade, opinou pela não implicação da matéria com aumento ou diminuição da receita ou da despesa públicas, não cabendo pronunciamento quanto à adequação financeira e orçamentária, e, no mérito, pela rejeição do projeto, com fundamento no Parecer do Relator, Deputado **Carlito Merss**.

É o relatório.

II - VOTO DO RELATOR

Consoante o disposto no art. 32, inciso IV, alínea a, do Regimento Interno, cabe à Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania, manifestar-se sobre a proposição sob os aspectos de constitucionalidade, juridicidade e técnica legislativa.

A matéria nela tratada se insere na competência legislativa da União, prevista nos arts. 22, inciso VII, e 48, *caput*, da Constituição Federal.

A iniciativa legislativa concorrente obedece ao disposto no art. 61, *caput*, da Carta Política.

Quanto ao aspecto de juricidade, cumpre observar que o Poder Executivo encaminhou a esta Casa o Projeto de Lei nº 3.065, de 2004, que, entre outras medidas para incentivar a construção civil, criou mecanismo destinado a enfrentar a questão da insegurança dos promitentes compradores de imóveis na planta, mediante o aprimoramento do patrimônio de afetação de incorporações imobiliárias.

Esse instrumento jurídico permite a segregação de um empreendimento imobiliário em relação às demais operações de uma mesma empresa construtora ou incorporadora, oferecendo, assim, real segurança aos compradores.

O referido projeto deu tratamento tributário especial para as incorporações imobiliárias sob regime de afetação, afastando o risco de o comprador responder por eventuais dívidas tributárias da empresa.

A matéria tramitou em regime de urgência, apensada ao Projeto de Lei nº 2.109, de 1999, e se converteu na Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, em cujo texto se lê:

“Art. 3º O terreno e as acessões objeto da incorporação imobiliária sujeitas ao regime especial de tributação, bem como os demais bens e direitos a ela vinculados, não responderão por dívidas tributárias da incorporadora relativas ao Imposto de Renda das Pessoas Jurídicas – IRPJ, à Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – CSLL, à Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS e à Contribuição para os Programas de Integração Social e de Formação do Patrimônio do Servidor Público – PIS/PASEP, exceto aquelas calculadas na forma do art. 4º sobre as receitas auferidas no âmbito da respectiva incorporação.

Parágrafo único. O patrimônio da incorporadora responderá pelas dívidas tributárias da incorporação afetada.

Art. 4º 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:

I – Imposto de Renda das Pessoas Jurídicas – IRPJ;

II – Contribuição para os Programas de Integração Social e de Formação do Patrimônio do Servidor Público – PIS/PASEP;

III – Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – CSLL; e

IV – Contribuição para Financiamento da Seguridade Social – COFINS.”

Como se vê, com a edição da Lei nº 10.931, de 2004, entendemos que a legislação em vigor já resguarda os promitentes compradores de eventuais prejuízos financeiros causados por incorporadores.

Isto posto, o voto é sentido de que seja declarada a prejudicialidade do Projeto de Lei Complementar nº 28, de 2003, por haver perdido a oportunidade, com fundamento no art. 164, inciso I, do Regimento Interno.

Sala da Comissão, em de de 2005.

Deputado **Luiz Piauhyllino**
Relator