



CÂMARA DOS DEPUTADOS

PROJETO DE LEI N.º 6.530-A, DE 2006

(Da Sra. Socorro Gomes)

Assegura aos adquirentes de imóveis em construção o direito de exigir dos responsáveis pelo empreendimento a comprovação de recolhimento aos confres do INSS e da CEF; tendo parecer da Comissão de Defesa do Consumidor, pela rejeição (relator: DEP. RICARDO IZAR).

DESPACHO:

ÀS COMISSÕES DE:

DEFESA DO CONSUMIDOR;

DESENVOLVIMENTO URBANO E

CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA (ART. 54 RICD)

APRECIÇÃO:

Proposição Sujeita à Apreciação Conclusiva pelas Comissões - Art. 24 II

S U M Á R I O

I – Projeto inicial

II – Na Comissão de Defesa do Consumidor:

- Parecer do relator
- Parecer da Comissão

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º Fica assegurado aos adquirentes de imóveis em construção o direito de exigir dos responsáveis em construção o direito de exigir dos responsáveis pelo empreendimento, com relação a este, comprovação de que efetuaram, regulamente, os respectivos recolhimentos à conta do Instituto Nacional de Seguro – INSS e o Fundo de Garantia por tempo de Serviços – FGTS.

Art. 2º A não-comprovação de que trata o art.1º desobriga os adquirentes daqueles imóveis de efetuarem os pagamentos contratualmente estabelecidos, nas datas aprazadas, não lhes sendo imputáveis as penas de inadimplemento contratuais ou qualquer outro ônus, financeiro ou não, em razão da postergação dos pagamentos.

Parágrafo único. Comprovados os recolhimentos exigíveis dos responsáveis pelo empreendimento, cessará a desobrigação a que se refere o caput”.

Art. 3º Esta Lei entra em vigor em 180 (cento e oitenta) dias após sua publicação.

JUSTIFICAÇÃO

Com o esgotamento das fontes de recursos que lastreiam os empréstimos habitacionais concedidos pelos agentes financeiros, ou seja, as cadernetas de poupança e o Fundo de Garantia por Tempo de Serviço – FGTS, proliferam em todo o país, com uma saudável alternativa para o setor, os empreendimentos auto-financiáveis.

Nesses casos, torna-se imperiosa a fiscalização quanto aos recolhimentos devidos pelas obras aos cofres do INSS e da Caixa Econômica Federal, gerenciadora do FGTS. Isso para que ao final delas não surjam situações inesperadas e com repercussão social negativa em que compradores, apesar de terem quitado suas unidades habitacionais, não possam receber as respectivas escrituras porque as empresas construtoras ou incorporadas não reconheceram, na época ceta, as contribuições correspondentes ao INSS e ao FGTS.

Vale ressaltar, que, nas obras financiadas com recursos do Sistema Financeiro da Habitação – SFH, os agentes financeiros exercem também um papel fiscalizador daquelas contribuições, não liberando novos valores aos construtores sem que estes comprovem, primeiro, aqueles recolhimentos relativos aos meses anteriores.

Acredito que os melhores fiscais desses recolhimentos, no caso, sejam os próprios compradores, pois estariam agindo em defesa de seu próprio interesse.

Mencionese que a defesa do consumidor e a propriedade privada constituem princípios constitucionais da ordem econômica, fundada na valorização do trabalho humano e na livre iniciativa, conforme disposto no art. 170, II e V, da Constituição Federal.

A lacuna legal acerca da matéria em discussão, muitas vezes, pode dar azo a danos cometidos contra o cliente por construtora ou incorporadas. A empresa, mesmo de boa-fé, pode ficar inadimplente com o INSS e o FGTS, por estar em dificuldades financeiras transitórias ou até mesmo em risco de falência iminente, o que tende a aumentar os prejuízos causados ao consumidor, se este continuar obrigado a cumprir os seus pagamentos nos prazos acordados.

O presente Projeto de Lei reveste de inegável relevância social, cabendo lembrar, a propósito, os problemas enfrentados por grande número de adquirentes de imóveis em situação irregular, dos quais constitui exemplo recente os vendidos pela ENCOL.

Estas as razões que me levam a propor este projeto de lei, para o qual espero o apoio e a contribuição dos nobres colegas.

Sala das Sessões, em 23 de janeiro de 2006.

Deputada **SOCORRO GOMES**

PcdoB /PA

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

**CONSTITUIÇÃO
DA
REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
1988**

.....

**TÍTULO VII
DA ORDEM ECONÔMICA E FINANCEIRA**

**CAPÍTULO I
DOS PRINCÍPIOS GERAIS DA ATIVIDADE ECONÔMICA**

Art. 170. A ordem econômica, fundada na valorização do trabalho humano e na livre iniciativa, tem por fim assegurar a todos existência digna, conforme os ditames da justiça social, observados os seguintes princípios:

- I - soberania nacional;
- II - propriedade privada;
- III - função social da propriedade;
- IV - livre concorrência;
- V - defesa do consumidor;

VI - defesa do meio ambiente, inclusive mediante tratamento diferenciado conforme o impacto ambiental dos produtos e serviços e de seus processos de elaboração e prestação;

** Inciso IV com redação dada pela Emenda Constitucional nº 42, de 19/12/2003.*

VII - redução das desigualdades regionais e sociais;

VIII - busca do pleno emprego;

IX - tratamento favorecido para as empresas de pequeno porte constituídas sob as leis brasileiras e que tenham sua sede e administração no País.

** Inciso IX com redação dada pela Emenda Constitucional nº 6, de 15/08/1995.*

Parágrafo único. É assegurado a todos o livre exercício de qualquer atividade econômica, independentemente de autorização de órgãos públicos, salvo nos casos previstos em lei.

Art. 171. (Revogado pela Emenda Constitucional nº 6, de 15/08/1995)

.....

.....

COMISSÃO DE DEFESA DO CONSUMIDOR

I – RELATÓRIO

O projeto de lei sob exame propõe-se a assegurar aos adquirentes de imóveis em construção o direito de exigir dos responsáveis pela construção a comprovação de que efetuaram os recolhimentos à conta do Instituto Nacional do Seguro Social – INSS e do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço – FGTS. Determina que a não-comprovação dos recolhimentos desobriga os adquirentes de efetuarem, nas datas aprazadas, os pagamentos contratualmente estabelecidos, sem que lhes sejam impostas as penas de inadimplemento ou qualquer outro ônus em razão da postergação dos pagamentos. Estabelece finalmente que a comprovação dos recolhimentos pelos responsáveis pelo empreendimento cessa a desobrigação de pagamento decorrente do atraso ou falta dos recolhimentos referidos.

Na Justificação, o Autor assinala como foco do projeto de lei os empreendimentos autofinanciáveis, ou seja, aqueles em que a incorporadora ou construtora vende as unidades habitacionais “na planta” e, com os recursos provenientes dos pagamentos mensais, contrata a construção ou constrói o imóvel. Argumenta ainda que a fiscalização pelos compradores destina-se a evitar que haja problemas quando da assinatura da escritura de venda do imóvel, que não pode se realizar sem a correspondente quitação das contribuições citadas, muito embora o comprador já tenha quitado o contrato de financiamento. Observa também que os compradores são os melhores fiscais dos empreendimentos, uma vez que estarão agindo em seu próprio interesse.

Aberto o prazo regimental de 5 (cinco) sessões, no período de 16 a 23-02-2006, para o recebimento de emendas, nenhuma emenda foi apresentada nesta Comissão.

II - VOTO DO RELATOR

O objetivo da proposição é, sem dúvida, meritório, pois busca proporcionar mais segurança aos adquirentes de imóveis em construção lançados no mercado sob a forma de autofinanciamento. Entretanto, a fórmula proposta, a

concessão de poder de fiscalização aos adquirentes de imóveis combinado com o direito de suspensão dos pagamentos devidos em caso de inadimplência do construtor com o recolhimento de contribuições sociais, pode se revelar desastrosa para a continuidade e finalização da construção do imóvel, em detrimento dos interesses dos próprios adquirentes.

Não se discute aqui o direito dos adquirentes de imóveis de obter da incorporadora informações sobre o andamento da obra e a aplicação dos recursos por eles pagos para a construção das unidades habitacionais, entretanto a constituição legal dessas pessoas em fiscais do recolhimento das contribuições do FGTS e do INSS é medida dispensável e inadequada, uma vez que o poder público já conta com estrutura própria de fiscalização do recolhimento destas contribuições sociais, dotada de pessoal habilitado e competente.

Mais inconveniente, contudo, é a outorga, dada pelo projeto de lei aos adquirentes imóveis, de suspenderem os pagamentos contratados sem que lhes sejam imputadas quaisquer penas contratuais por inadimplência, em represália ao não recolhimento das contribuições pela incorporadora. Esta medida, embora à primeira vista pareça ser coercitiva para a pontualidade dos recolhimentos, poderá, por outro lado, levar à paralisação da obra e ao colapso financeiro do empreendimento, uma vez que os pagamentos mensais dos adquirentes são a sua principal fonte de financiamento.

Se a construtora, em razão de negociações com fornecedores (adiantamentos ou compra antecipada para obter preço menor) ou para prevenir-se de uma situação climática desfavorável – como chuvas durante a realização das fundações – optar pelo adiantamento do cronograma físico-financeiro da obra, postergando o pagamento das contribuições sociais, estará agindo no interesse dos compradores, mas terá inviabilizada a continuidade do empreendimento se estes compradores, utilizando-se da prerrogativa proposta pelo projeto de lei, suspenderem os pagamentos.

Por outro lado, o projeto de lei não especifica se, quando a construtora comprovar a atualização dos recolhimentos ao INSS e ao FGTS, serão retomados os pagamentos contratados na periodicidade normal, ou se será paga, de uma só vez, toda a soma dos valores mensais suspensos durante o período de

inadimplência. Se o entendimento se inclinar para a primeira hipótese, a recuperação do cronograma físico-financeiro do empreendimento será mais demorada e sujeita a riscos financeiros, por conta da dificuldade de recuperar o cronograma de obras e de eventuais conflitos com fornecedores por atraso de pagamentos.

Quanto aos riscos citados pelo Autor do projeto, de impossibilidade de transferência dos imóveis aos adquirentes após a quitação dos contratos, cabe assinalar que os recolhimentos previdenciários nas obras de construção civil não guardam relação com o custo efetivo da mão-de-obra, pois são cobrados mediante avaliações segundo parâmetros estabelecidos pelo próprio INSS e podem ser feitos ao final da obra, quando do requerimento da CND (Certidão Negativa de Débito) do empreendimento.

Além disso, a Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, que “dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias”, teve incluído em seu texto, pela Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, o Capítulo I-A, que trata do Patrimônio de Afetação, instituto pelo qual o terreno e as acessões objeto da incorporação imobiliária, bem como os demais bens e direitos a ela vinculados, são apartados do patrimônio do incorporador e de outros patrimônios de afetação, e só respondem por dívidas e obrigações vinculadas à incorporação respectiva.

Esta lei determina ainda que, designada no contrato de construção ou eleita por assembléia geral, seja constituída Comissão de Representantes, escolhidos entre os adquirentes, para representá-los perante o construtor ou incorporador, em tudo o que interessar ao bom andamento da incorporação. A Comissão de Representantes, por sua vez pode nomear, às suas expensas, pessoa física ou jurídica para fiscalizar e acompanhar o patrimônio de afetação.

Constata-se, portanto, que a legislação em vigor dispõe de solução para o problema de fiscalização da incorporadora e acompanhamento físico-financeiro do empreendimento, sendo dispensável o estabelecimento de mais um mecanismo de controle, que, ao final das contas, pode se revelar contrário ao

interesse dos adquirentes de unidades habitacionais sob a forma de autofinanciamento.

Diante do exposto, votamos pela rejeição do Projeto de Lei nº 6.530, de 2006.

Sala da Comissão, em 23 de maio de 2006.

Deputado Ricardo Izar
Relator

III - PARECER DA COMISSÃO

A Comissão de Defesa do Consumidor, em reunião ordinária realizada hoje, rejeitou o Projeto de Lei nº 6.530/2006, nos termos do Parecer do Relator, Deputado Ricardo Izar.

Estiveram presentes os Senhores Deputados:

Jonival Lucas Junior - Vice-Presidente, Ana Guerra, Antonio Cruz, Celso Russomanno, Fleury, Osmâio Pereira, Pastor Pedro Ribeiro, Selma Schons, Alex Canziani, Edinho Bez, Maria do Carmo Lara, Mussa Demes e Paulo Lima.

Sala da Comissão, em 6 de dezembro de 2006.

Deputado JONIVAL LUCAS JUNIOR
Presidente em exercício

FIM DO DOCUMENTO
