

COMISSÃO DE DEFESA DO CONSUMIDOR

PROJETO DE LEI N° 6.530, DE 2006

Assegura aos adquirentes de imóveis em construção o direito de exigir dos responsáveis pelo empreendimento a comprovação de recolhimento aos cofres do INSS e da CEF.

Autora: Deputada Socorro Gomes

Relator: Deputado Ricardo Izar

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



41C53A4E25

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 de de 2006.

Deputado Ricardo Izar
Relator

2006_4397_Ricardo Izar_044



41C53A4E25