



CÂMARA DOS DEPUTADOS

PROJETO DE LEI N.º 748-B, DE 2007

(Do Sr. Rogerio Lisboa)

Derroga o art. 9º da Lei 10.931, de 02 de agosto de 2004; tendo pareceres: da Comissão de Defesa do Consumidor, pela aprovação, com emendas (relatora: DEP. ANA ARRAES); e da Comissão de Desenvolvimento Urbano, pela aprovação deste e pela rejeição das emendas da Comissão de Defesa do Consumidor (relator: DEP. JOSÉ CARLOS MACHADO).

DESPACHO:

ÀS COMISSÕES DE:

DEFESA DO CONSUMIDOR;

DESENVOLVIMENTO URBANO; E

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

APRECIACÃO:

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 da relatora
- emendas oferecidas pela relatora (2)
- parecer da Comissão

III – Na Comissão de Desenvolvimento Urbano:

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

O Congresso Nacional decreta:

Art.1º Fica derogado o artigo 9º da Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, que estabelece regime tributário especial para as incorporações imobiliárias submetidas ao regime de afetação patrimonial, de que tratam os artigos 31A a 31F da Lei nº 4591/1964.

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

JUSTIFICAÇÃO

Os artigos 1º a 11 da Lei 10.931/2004 estabelecem um regime tributário especial para as incorporações imobiliárias submetidas ao regime da afetação patrimonial, de que tratam os arts. 31A a 31F d Lei 4.591/64.

Assim dispõe o art. 9º da referida Lei nº 10.931/2004:

“Art. 9º Perde eficácia a deliberação pela continuação da obra a que se refere o § 1º do art. 31 F da Lei 4.591, de dezembro de 1964, bem como os efeitos do regime de afetação instituído por esta lei, 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, ou insolvência do incorporador, as quais deverão ser pagas pelos adquirentes em até um ano daquela deliberação, ou até a data da concessão do habite-se, se este ocorrer em prazo inferior.”

A transferência para os compradores da responsabilidades pelo pagamento das dívidas do patrimônio de afetação e /ou do falido, determinada pelo art. 9º, citado, é absolutamente injustificável do ponto de vista jurídico e social.

Estas dívidas são do patrimônio de afetação e têm que ser pagas com os recursos deste, não sendo admissível que o patrimônio pessoal dos compradores seja comprometido diretamente.

De outra parte, a perda de eficácia da afetação, caso os adquirentes não paguem as dívidas do incorporador no prazo de um ano, como previsto nesse dispositivo, causa prejuízo não só aos adquirentes, mas principalmente aos trabalhadores, que perderão o direito de receber seus créditos do patrimônio de afetação e serão obrigados a habilitá-los na massa falida, somente podendo receber após a liquidação final do ativo da falência.

Este artigo viola, a um só tempo, os princípios da isonomia, da defesa do consumidor e do devido processo legal.

Em primeiro lugar, a exigência é arbitrária e desnecessária, pois o § 11 do art. 31F da Lei 4.591/64 já contempla a sub-rogação dos adquirentes nos direitos e obrigações da incorporadora, e nestas estão incluídos os débitos fiscais, previdenciários e trabalhistas vinculados à respectiva incorporação.

Além disso, o próprio patrimônio de afetação correspondente ao acervo da incorporação, garante tais débitos, tal como dispõe o § 1º do art. 31A, pelo qual é ativo do patrimônio de afetação que responde pelas obrigações (ressalvada, obviamente, a responsabilidade do incorporador pelos prejuízos que causar).

Ademais, considerando que a afetação visa compensar a vulnerabilidade econômica e técnica dos adquirentes, nada justifica que se imponha aos adquirentes condições de pagamento mais rigorosas do que as que são asseguradas às empresas em geral. Trata-se de flagrante violação da isonomia.

E, além de proteger os adquirentes, a afetação protege, igualmente, os demais credores do empreendimento, destacando-se entre eles os trabalhadores, a previdência e o fisco.

Pois bem.

Admitindo-se que, por aplicação do referido 9º, a afetação venha a perder a eficácia, o acervo da incorporação deixa de ser afetado e, portanto, deverá ser arrecado à massa falida, só podendo ser liquidado ao final do processo de falência. A submissão dos trabalhadores às vicissitudes do processo de falência causa, evidentemente, graves prejuízos, pois, no regime da afetação, eles receberiam seus créditos diretamente do patrimônio de afetação, mas por efeito da aplicação do referido 9º serão obrigados a habilitar seus créditos no processo de falência, devendo aguardar seu encerramento para recebê-los, o que só ocorrerá após a realização do ativo da massa falida.

O art. 9º da Lei 10.931/2004, portando, deve ser derogado, por contrapor-se ao próprio fundamento axiológico da afetação da incorporação imobiliária.

Sala das Sessões, em 17 de abril de 2007.

Deputado **ROGÉRIO LISBOA**

LEGISLAÇÃO CITADA ANEXADA PELA COORDENAÇÃO DE ESTUDOS LEGISLATIVOS - CEDI

LEI Nº 10.931, DE 2 DE AGOSTO DE 2004

Dispõe sobre o patrimônio de afetação de incorporações imobiliárias, Letra de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Bancário, altera o Decreto-Lei nº 911, de 1º de outubro de 1969, as Leis ns. 4.591, de 16 de dezembro de 1964, nº 4.728, de 14 de julho de 1965, e ns 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e dá outras providências.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA

Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

CAPÍTULO I

DO REGIME ESPECIAL TRIBUTÁRIO DO PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO

Art. 1º Fica instituído o regime especial de tributação aplicável às incorporações imobiliárias, em caráter opcional e irrevogável enquanto perdurarem direitos de crédito ou obrigações do incorporador junto aos adquirentes dos imóveis que compõem a incorporação.

Art. 2º A opção pelo regime especial de tributação de que trata o art. 1º será efetivada quando atendidos os seguintes requisitos:

I - entrega do termo de opção ao regime especial de tributação na unidade competente da Secretaria da Receita Federal, conforme regulamentação a ser estabelecida; e

II - afetação do terreno e das acessões objeto da incorporação imobiliária, conforme disposto nos arts. 31-A a 31-E da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964.

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.

§ 1º Para fins do disposto no **caput**, considera-se receita mensal a totalidade das receitas auferidas pela incorporadora na venda das unidades imobiliárias que compõem a incorporação, bem como as receitas financeiras e variações monetárias decorrentes desta operação.

§ 2º O pagamento dos tributos e contribuições na forma do disposto no **caput** deste artigo será considerado definitivo, não gerando, em qualquer hipótese, direito à restituição ou à compensação com o que for apurado pela incorporadora.

**Redação dada pela Lei nº 11.196, de 2005.*

§ 3º As receitas, custos e despesas próprios da incorporação sujeita a tributação na forma deste artigo não deverão ser computados na apuração das bases de cálculo dos tributos e contribuições de que trata o **caput** deste artigo devidos pela incorporadora em virtude de suas outras atividades empresariais, inclusive incorporações não afetadas.

**Redação dada pela Lei nº 11.196, de 2005.*

§ 4º Para fins do disposto no § 3º deste artigo, os custos e despesas indiretos pagos pela incorporadora no mês serão apropriados a cada incorporação na mesma proporção representada pelos custos diretos próprios da incorporação, em relação ao custo direto total da incorporadora, assim entendido como a soma de todos os custos diretos de todas as incorporações e o de outras atividades exercidas pela incorporadora.

**Redação dada pela Lei nº 11.196, de 2005.*

§ 5º A opção pelo regime especial de tributação obriga o contribuinte a fazer o recolhimento dos tributos, na forma do **caput** deste artigo, a partir do mês da opção.

**Incluído pela Lei nº 11.196, de 2005.*

Art. 5º O pagamento unificado de impostos e contribuições efetuado na forma do art. 4º deverá ser feito até o décimo dia do mês subsequente àquele em que houver sido auferida a receita.

Parágrafo único. Para fins do disposto no **caput**, a incorporadora deverá utilizar, no Documento de Arrecadação de Receitas Federais - DARF, o número específico de inscrição da incorporação no Cadastro Nacional das Pessoas Jurídicas - CNPJ e código de arrecadação próprio.

Art. 6º Os créditos tributários devidos pela incorporadora na forma do disposto no art. 4º não poderão ser objeto de parcelamento.

Art. 7º O incorporador fica obrigado a manter escrituração contábil segregada para cada incorporação submetida ao regime especial de tributação.

Art. 8º Para fins de repartição de receita tributária e do disposto no § 2º do art. 4º, o percentual de sete por cento de que trata o **caput** do art. 4º será considerado:

- I - três por cento como COFINS;
- II - zero vírgula sessenta e cinco por cento como Contribuição para o PIS/PASEP;
- III - 2,2% (dois vírgula dois por cento) como IRPJ; e
- IV - 1,15% (um vírgula quinze por cento) como CSLL.

Art. 9º Perde eficácia a deliberação pela continuação da obra a que se refere o [§ 1º do art. 31-F da Lei nº 4.591, de 1964](#), bem como os efeitos do regime de afetação instituídos por esta Lei, 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, ou insolvência do incorporador, as quais deverão ser pagas pelos adquirentes em até um ano daquela deliberação, ou até a data da concessão do habite-se, se esta ocorrer em prazo inferior.

Art. 10. O disposto no art. 76 da Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, não se aplica ao patrimônio de afetação de incorporações imobiliárias definido pela [Lei nº 4.591, de 1964](#).

[Art. 11 \(Revogado pela Lei nº 11.196, de 2005\).](#)

CAPÍTULO II DA LETRA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO

Art. 12. Os bancos comerciais, os bancos múltiplos com carteira de crédito imobiliário, a Caixa Econômica Federal, as sociedades de crédito imobiliário, as associações de poupança e empréstimo, as companhias hipotecárias e demais espécies de instituições que, para as operações a que se refere este artigo, venham a ser expressamente autorizadas pelo Banco Central do Brasil, poderão emitir, independentemente de tradição efetiva, Letra de Crédito Imobiliário - LCI, lastreada por créditos imobiliários garantidos por hipoteca ou por alienação fiduciária de coisa imóvel, conferindo aos seus tomadores direito de crédito pelo valor nominal, juros e, se for o caso, atualização monetária nelas estipulados.

§ 1º A LCI será emitida sob a forma nominativa, podendo ser transferível mediante endosso em preto, e conterá:

- I - o nome da instituição emitente e as assinaturas de seus representantes;
- II - o número de ordem, o local e a data de emissão;
- III - a denominação "Letra de Crédito Imobiliário";
- IV - o valor nominal e a data de vencimento;
- V - a forma, a periodicidade e o local de pagamento do principal, dos juros e, se for o caso, da atualização monetária;
- VI - os juros, fixos ou flutuantes, que poderão ser renegociáveis, a critério das partes;
- VII - a identificação dos créditos caucionados e seu valor;
- VIII - o nome do titular; e
- IX - cláusula à ordem, se endossável.

§ 2º A critério do credor, poderá ser dispensada a emissão de certificado, devendo a LCI sob a forma escritural ser registrada em sistemas de registro e liquidação financeira de títulos privados autorizados pelo Banco Central do Brasil.

.....
.....

LEI Nº4.591, DE 16 DE DEZEMBRO DE 1964

Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias.

TÍTULO II DAS INCORPORAÇÕES

CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 31. A iniciativa e a responsabilidade das incorporações imobiliárias caberão ao incorporador, que somente poderá ser:

a) o proprietário do terreno, o promitente comprador, o cessionário deste ou promitente cessionário com título que satisfaça os requisitos da alínea *a* do art. 32;

b) o construtor (Decretos ns. 23.569, de 11 de dezembro de 1933, e 3.995, de 31 de dezembro de 1941, e Decreto-lei nº 8.620, de 10 de janeiro de 1946) ou corretor de imóveis (Lei nº 6.530, de 12 de maio de 1978).

§ 1º No caso da alínea *b*, o incorporador será investido, pelo proprietário do terreno, o promitente comprador e cessionário deste ou o promitente cessionário, de mandato outorgado por instrumento público, onde se faça menção expressa desta Lei e se transcreva o disposto no § 4º do art. 35, para concluir todos os negócios tendentes à alienação das frações ideais de terreno, mas se obrigará pessoalmente pelos atos que praticar na qualidade de incorporador.

§ 2º Nenhuma incorporação poderá ser proposta à venda sem a indicação expressa do incorporador, devendo também seu nome permanecer indicado ostensivamente no local da construção.

§ 3º Toda e qualquer incorporação, independentemente da forma por que seja constituída, terá um ou mais incorporadores solidariamente responsáveis, ainda que em fase subordinada a período de carência, referido no art. 34.

CAPÍTULO I-A DO PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO

** Capítulo I-A acrescido pela Lei nº 10.931, de 02/08/2004.*

Art. 31-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.

** Artigo, caput, acrescido pela Lei nº 10.931, de 02/08/2004.*

§ 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.

** § 1º acrescido pela Lei nº 10.931, de 02/08/2004 .*

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

** § 2º acrescido pela Lei nº 10.931, de 02/08/2004.*

§ 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.

** § 3º acrescido pela Lei nº 10.931, de 02/08/2004.*

§ 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.

** § 4º acrescido pela Lei nº 10.931, de 02/08/2004.*

§ 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.

** § 5º acrescido pela Lei nº 10.931, de 02/08/2004.*

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

** § 6º acrescido pela Lei nº 10.931, de 02/08/2004.*

§ 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.

** § 7º acrescido pela Lei nº 10.931, de 02/08/2004.*

§ 8º Excluem-se do patrimônio de afetação:

** § 8º, caput, acrescido pela Lei nº 10.931, de 02/08/2004.*

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

** Inciso I acrescido pela Lei nº 10.931, de 02/08/2004.*

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 por empreitada (art. 55) ou por administração (art. 58).

** Inciso II acrescido pela Lei nº 10.931, de 02/08/2004.*

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

** § 9º, caput, acrescido pela Lei nº 10.931, de 02/08/2004.*

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

** Inciso I acrescido pela Lei nº 10.931, de 02/08/2004.*

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

** Inciso II acrescido pela Lei nº 10.931, de 02/08/2004.*

§ 10. A constituição de patrimônios de afetação separados de que trata o § 9º deverá estar declarada no memorial de incorporação.

** § 10 acrescido pela Lei nº 10.931, de 02/08/2004.*

§ 11. Nas incorporações objeto de financiamento, a comercialização das unidades deverá contar com a anuência da instituição financiadora ou deverá ser a ela certificada, conforme vier a ser estabelecido no contrato de financiamento.

** § 11 acrescido pela Lei nº 10.931, de 02/08/2004.*

§ 12. A contratação de financiamento e constituição de garantias, inclusive mediante transmissão, para o credor, da propriedade fiduciária sobre as unidades imobiliárias integrantes da incorporação, bem como a cessão, plena ou fiduciária, de direitos creditórios decorrentes da comercialização dessas unidades, não implicam a transferência para o credor de nenhuma das obrigações ou responsabilidades do cedente, do incorporador ou do construtor, permanecendo estes como únicos responsáveis pelas obrigações e pelos deveres que lhes são imputáveis.

** § 12 acrescido pela Lei nº 10.931, de 02/08/2004.*

Art. 31-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, também pelos titulares de direitos reais de aquisição sobre o terreno.

** Artigo, caput, acrescido pela Lei nº 10.931, de 02/08/2004.*

Parágrafo único. 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.

** § único, acrescido pela Lei nº 10.931, de 02/08/2004.*

Art. 31-C. A Comissão de Representantes e a instituição financiadora da construção poderão nomear, às suas expensas, pessoa física ou jurídica para fiscalizar e acompanhar o patrimônio de afetação.

** Artigo, caput, acrescido pela Lei nº 10.931, de 02/08/2004.*

§ 1º A nomeação a que se refere o *caput* não transfere para o nomeante qualquer responsabilidade pela qualidade da obra, pelo prazo de entrega do imóvel ou por qualquer outra obrigação decorrente da responsabilidade do incorporador ou do construtor, seja legal ou a oriunda dos contratos de alienação das unidades imobiliárias, de construção e de outros contratos eventualmente vinculados à incorporação.

** § 1º acrescido pela Lei nº 10.931, de 02/08/2004.*

§ 2º A pessoa que, em decorrência do exercício da fiscalização de que trata o *caput* deste artigo, obtiver acesso às informações comerciais, tributárias e de qualquer outra natureza referentes ao patrimônio afetado responderá pela falta de zelo, dedicação e sigilo destas informações.

** § 2º acrescido pela Lei nº 10.931, de 02/08/2004.*

§ 3º A pessoa nomeada pela instituição financiadora 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 § 2º deste artigo.

** § 3º acrescido pela Lei nº 10.931, de 02/08/2004.*

Art. 31-D. Incumbe ao incorporador:

** Artigo, caput, acrescido pela Lei nº 10.931, de 02/08/2004.*

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

** Inciso I acrescido pela Lei nº 10.931, de 02/08/2004.*

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

** Inciso II acrescido pela Lei nº 10.931, de 02/08/2004.*

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

** Inciso III acrescido pela Lei nº 10.931, de 02/08/2004.*

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;

** Inciso IV acrescido pela Lei nº 10.931, de 02/08/2004.*

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

** Inciso V acrescido pela Lei nº 10.931, de 02/08/2004.*

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

** Inciso VI acrescido pela Lei nº 10.931, de 02/08/2004.*

VII - assegurar à pessoa nomeada nos termos do art. 31-C o livre acesso à obra, bem como aos livros, contratos, movimentação da conta de depósito exclusiva referida no inciso V deste artigo e quaisquer outros documentos relativos ao patrimônio de afetação; e

** Inciso VII acrescido pela Lei nº 10.931, de 02/08/2004.*

VIII - manter escrituração contábil completa, ainda que esteja desobrigado pela legislação tributária.

** Inciso VIII acrescido pela Lei nº 10.931, de 02/08/2004.*

Art. 31-E. O patrimônio de afetação extinguir-se-á pela:

** Artigo, caput, acrescido pela Lei nº 10.931, de 02/08/2004.*

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;

** Inciso I acrescido pela Lei nº 10.931, de 02/08/2004.*

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

** Inciso II acrescido pela Lei nº 10.931, de 02/08/2004.*

III - liquidação deliberada pela assembléia geral nos termos do art. 31-F, § 1º.

** Inciso III acrescido pela Lei nº 10.931, de 02/08/2004.*

Art. 31-F. Os efeitos da decretação da falência ou da insolvência civil do incorporador não atingem 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.

** Artigo, caput, acrescido pela Lei nº 10.931, de 02/08/2004.*

§ 1º Nos sessenta dias que se seguirem à decretação da falência ou da insolvência civil do incorporador, o condomínio dos adquirentes, por convocação da sua Comissão de Representantes ou, na sua falta, de um sexto dos titulares de frações ideais, ou, ainda, por determinação do juiz prolator da decisão, realizará assembléia geral, na qual, por maioria simples, ratificará o mandato da Comissão de Representantes ou elegerá novos membros, e, em primeira convocação, por dois terços dos votos dos adquirentes ou, em segunda convocação, pela maioria absoluta desses votos, 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.

** § 1º acrescido pela Lei nº 10.931, de 02/08/2004.*

§ 2º O disposto no § 1º aplica-se também à hipótese de paralisação das obras prevista no art. 43, inciso VI.

** § 2º acrescido pela Lei nº 10.931, de 02/08/2004.*

§ 3º Na hipótese de que tratam os §§ 1º e 2º, a Comissão de Representantes ficará investida de mandato irrevogável para firmar com os adquirentes das unidades autônomas o contrato definitivo a que estiverem obrigados o incorporador, o titular do domínio e o titular dos direitos aquisitivos do imóvel objeto da incorporação em decorrência de contratos preliminares.

** § 3º acrescido pela Lei nº 10.931, de 02/08/2004.*

§ 4º O mandato a que se refere o § 3º será válido mesmo depois de concluída a obra.

** § 4º acrescido pela Lei nº 10.931, de 02/08/2004.*

§ 5º O mandato outorgado à Comissão de Representantes confere poderes para transmitir domínio, direito, posse e ação, manifestar a responsabilidade do alienante pela evicção e imitar os adquirentes na posse das unidades respectivas.

** § 5º acrescido pela Lei nº 10.931, de 02/08/2004.*

§ 6º Os contratos definitivos serão celebrados mesmo com os adquirentes que tenham obrigações a cumprir perante o incorporador ou a instituição financiadora, 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.

** § 6º acrescido pela Lei nº 10.931, de 02/08/2004.*

§ 7º Ainda na hipótese dos §§ 1º e 2º, a Comissão de Representantes ficará investida de mandato irrevogável para, em nome dos adquirentes, e em cumprimento da decisão da assembléia geral que deliberar pela liquidação do patrimônio de afetação, efetivar a alienação do terreno e das acessões, transmitindo posse, direito, domínio e ação, manifestar a responsabilidade pela evicção, imitar os futuros adquirentes na posse do terreno e das acessões.

** § 7º acrescido pela Lei nº 10.931, de 02/08/2004.*

§ 8º Na hipótese do § 7º, será firmado o respectivo contrato de venda, promessa de venda ou outra modalidade de contrato compatível com os direitos objeto da transmissão.

** § 8º acrescido pela Lei nº 10.931, de 02/08/2004.*

§ 9º A Comissão de Representantes cumprirá o mandato nos termos e nos limites estabelecidos pela deliberação da assembléia geral e prestará contas aos adquirentes, entregando-lhes o produto líquido da alienação, no prazo de cinco dias da data em que tiver recebido o preço ou cada parcela do preço.

** § 9º acrescido pela Lei nº 10.931, de 02/08/2004.*

§ 10. Os valores pertencentes aos adquirentes não localizados deverão ser depositados em Juízo pela Comissão de Representantes.

** § 10 acrescido pela Lei nº 10.931, de 02/08/2004.*

§ 11. Caso decidam pela continuação da obra, os adquirentes 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.

** § 11 acrescido pela Lei nº 10.931, de 02/08/2004.*

§ 12. Para os efeitos do § 11 deste artigo, cada adquirente responderá individualmente pelo saldo porventura existente entre as receitas do empreendimento e o custo da conclusão da incorporação na proporção dos coeficientes de construção atribuíveis

às respectivas unidades, se outro critério de rateio não for deliberado em assembléia geral por dois terços dos votos dos adquirentes, observado o seguinte:

** § 12, caput acrescido pela Lei nº 10.931, de 02/08/2004.*

I - os saldos dos preços das frações ideais e acessões integrantes da incorporação que não tenham sido pagos ao incorporador até a data da decretação da falência ou da insolvência civil passarão a ser pagos à Comissão de Representantes, permanecendo o somatório desses recursos submetido à afetação, nos termos do art. 31-A, até o limite necessário à conclusão da incorporação;

** Inciso I acrescido pela Lei nº 10.931, de 02/08/2004.*

II - para cumprimento do seu encargo de administradora da incorporação, a Comissão de Representantes fica investida de mandato legal, em caráter irrevogável, para, em nome do incorporador ou do condomínio de construção, conforme o caso, receber as parcelas do saldo do preço e dar quitação, bem como promover as medidas extrajudiciais ou judiciais necessárias a esse recebimento, praticando todos os atos relativos ao leilão de que trata o art. 63 ou os atos relativos à consolidação da propriedade e ao leilão de que tratam os arts. 26 e 27 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, devendo realizar a garantia e aplicar na incorporação todo o produto do recebimento do saldo do preço e do leilão;

** Inciso II acrescido pela Lei nº 10.931, de 02/08/2004.*

III - consideram-se receitas do empreendimento os valores das parcelas a receber, vincendas e vencidas e ainda não pagas, de cada adquirente, correspondentes ao preço de aquisição das respectivas unidades ou do preço de custeio de construção, bem como os recursos disponíveis afetados; e

** Inciso III acrescido pela Lei nº 10.931, de 02/08/2004.*

IV - compreendem-se no custo de conclusão da incorporação todo o custeio da construção do edifício e a averbação da construção das edificações para efeito de individualização e discriminação das unidades, nos termos do art. 44.

** Inciso IV acrescido pela Lei nº 10.931, de 02/08/2004.*

§ 13. Havendo saldo positivo entre as receitas da incorporação e o custo da conclusão da incorporação, o valor correspondente a esse saldo deverá ser entregue à massa falida pela Comissão de Representantes.

** § 13 acrescido pela Lei nº 10.931, de 02/08/2004.*

§ 14. 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 § 1º, promoverá, em leilão público, com observância dos critérios estabelecidos pelo art. 63, a venda das frações ideais e respectivas acessões que, até a data da decretação da falência ou insolvência não tiverem sido alienadas pelo incorporador.

** § 14 acrescido pela Lei nº 10.931, de 02/08/2004.*

§ 15. Na hipótese de que trata o § 14, 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.

** § 15 acrescido pela Lei nº 10.931, de 02/08/2004.*

§ 16. Dos documentos para anúncio da venda de que trata o § 14 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).

** § 16 acrescido pela Lei nº 10.931, de 02/08/2004.*

§ 17. No processo de venda de que trata o § 14, serão asseguradas, sucessivamente, em igualdade de condições com terceiros:

** § 17, caput, acrescido pela Lei nº 10.931, de 02/08/2004.*

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; e

** Inciso I acrescido pela Lei nº 10.931, de 02/08/2004.*

II - ao condomínio, caso não exercida a preferência de que trata o inciso I, 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.

** Inciso II acrescido pela Lei nº 10.931, de 02/08/2004.*

§ 18. Realizada a venda prevista no § 14, incumbirá à Comissão de Representantes, sucessivamente, nos cinco dias que se seguirem ao recebimento do preço:

** § 18 acrescido pela Lei nº 10.931, de 02/08/2004.*

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

** Inciso I acrescido pela Lei nº 10.931, de 02/08/2004.*

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

** Inciso II acrescido pela Lei nº 10.931, de 02/08/2004.*

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

** Inciso III acrescido pela Lei nº 10.931, de 02/08/2004.*

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. 31-A), na proporção do valor obtido na venda;

** Inciso IV acrescido pela Lei nº 10.931, de 02/08/2004.*

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; e

** Inciso V acrescido pela Lei nº 10.931, de 02/08/2004.*

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

** Inciso VI acrescido pela Lei nº 10.931, de 02/08/2004.*

§ 19. O incorporador deve assegurar à pessoa nomeada nos termos do art. 31-C, o acesso a todas as informações necessárias à verificação do montante das obrigações referidas no § 12, inciso I, do art. 31-F vinculadas ao respectivo patrimônio de afetação.

** § 19 acrescido pela Lei nº 10.931, de 02/08/2004.*

§ 20. Ficam excluídas da responsabilidade dos adquirentes as obrigações relativas, de maneira direta ou indireta, ao imposto de renda e à contribuição social sobre o lucro, devidas pela pessoa jurídica do incorporador, inclusive por equiparação, bem como as obrigações oriundas de outras atividades do incorporador não relacionadas diretamente com as incorporações objeto de afetação.

** § 20 acrescido pela Lei nº 10.931, de 02/08/2004.*

CAPÍTULO II DAS OBRIGAÇÕES E DIREITOS DO INCORPORADOR

Art. 32. O incorporador somente poderá negociar sobre unidades autônomas após ter arquivado, no cartório competente de Registro de Imóveis, os seguintes documentos:

a) título de propriedade de terreno, ou de promessa, irrevogável e irretratável, de compra e venda ou de cessão de direitos ou de permuta, do qual conste cláusula de imissão na posse do imóvel, não haja estipulações impeditivas de sua alienação em frações ideais e inclua consentimento para demolição e construção, devidamente registrado;

b) certidões negativas de impostos federais, estaduais e municipais, de protesto de títulos, de ações cíveis e criminais e de ônus reais relativamente ao imóvel, aos alienantes do terreno e ao incorporador;

c) histórico dos títulos de propriedade do imóvel, abrangendo os últimos 20 (vinte) anos, acompanhado de certidão dos respectivos registros;

d) projeto de construção devidamente aprovado pelas autoridades competentes;

e) cálculo das áreas das edificações, discriminando, além da global, a das partes comuns, e indicando, para cada tipo de unidade, a respectiva metragem de área construída;

f) certidão negativa de débito para com a Previdência Social, quando o titular de direitos sobre o terreno for responsável pela arrecadação das respectivas contribuições;

g) memorial descritivo das especificações da obra projetada, segundo modelo a que se refere o inciso IV, do art. 53, desta Lei;

h) avaliação do custo global da obra, atualizada à data do arquivamento, calculada de acordo com a norma do inciso III, do art. 53, com base nos custos unitários referidos no art. 54, discriminando-se, também, o custo de construção de cada unidade, devidamente autenticada pelo profissional responsável pela obra;

i) discriminação das frações ideais de terreno, com as unidades autônomas que a elas corresponderão;

j) minuta da futura Convenção de Condomínio que regerá a edificação ou o conjunto de edificações;

l) declaração em que se defina a parcela do preço de que trata o inciso II, do art. 39;

m) certidão do instrumento público de mandato, referido no § 1º do art. 31;

n) declaração expressa em que se fixe, se houver, o prazo de carência (art. 34);

o) atestado de idoneidade financeira, fornecido por estabelecimento de crédito que opere no País há mais de 5 (cinco) anos;

p) declaração, acompanhada de plantas elucidativas, sobre o número de veículos que a garagem comporta e os locais destinados à guarda dos mesmos.

** Alínea p acrescentada pela Lei nº 4.864, de 29 de novembro de 1965.*

§ 1º A documentação referida neste artigo, após o exame do oficial de registro de imóveis, será arquivada em cartório, fazendo-se o competente registro.

§ 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.

** § 2º com redação dada pela Lei nº 10.931, de 02/08/2004.*

§ 3º O número do registro referido no § 1º, bem como a indicação do cartório competente, constará, obrigatoriamente, dos anúncios, impressos, publicações, propostas, contratos, preliminares ou definitivos, referentes à incorporação, salvo dos anúncios "classificados".

§ 4º O Registro de Imóveis dará certidão ou fornecerá, a quem o solicitar, cópia fotostática, heliográfica, termofax, microfilmagem ou outra equivalente, dos documentos especificados neste artigo, ou autenticará cópia apresentada pela parte interessada.

§ 5º A existência de ônus fiscais ou reais, salvo os impeditivos de alienação, não impedem o registro, que será feito com as devidas ressalvas, mencionando-se, em todos os documentos, extraídos do registro, a existência e a extensão dos ônus.

§ 6º Os oficiais de registro de imóveis terão 15 (quinze) dias para apresentar, por escrito, todas as exigências que julgarem necessárias ao arquivamento, e, satisfeitas as referidas exigências, terão o prazo de 15 (quinze) dias para fornecer certidão, relacionando a documentação apresentada e devolver, autenticadas, as segundas vias da mencionada documentação, com exceção dos documentos públicos. Em casos de divergência, o oficial levantará a dúvida segundo as normas processuais aplicáveis.

§ 7º O oficial do registro de imóveis responde, civil e criminalmente, se efetuar o arquivamento de documentação contraveniente à lei ou der certidão ...(Vetado)... sem o arquivamento de todos os documentos exigidos.

§ 8º O oficial do registro de imóveis que não observar o prazo previsto no § 6º ficará sujeito à penalidade imposta pela autoridade judiciária competente em montante igual ao dos emolumentos devidos pelo registro de que trata este artigo, aplicável por quinzena ou fração de quinzena de superação de cada um daqueles prazos.

** § 8º acrescentado pela Lei nº 4.864, de 29 de novembro de 1965.*

§ 9º O oficial do registro de imóveis não responde pela exatidão dos documentos que lhe forem apresentados para arquivamento em obediência ao disposto nas alíneas *e, g, h, p* deste artigo, desde que assinados pelo profissional responsável pela obra.

** § 9º acrescentado pela Lei nº 4.864, de 29 de novembro de 1965.*

§ 10. As plantas do projeto aprovado (alínea *d* deste artigo) poderão ser apresentadas em cópia autenticada pelo profissional responsável pela obra, acompanhada de cópia de licença de construção.

** § 10 acrescentado pela Lei nº 4.864, de 29 de novembro de 1965.*

§ 11. Até 30 de junho de 1966, se, dentro de 15 (quinze) dias da entrega ao cartório do Registro de Imóveis da documentação completa prevista, neste artigo, feita por carta enviada pelo Ofício de Títulos e Documentos, não tiver o Cartório de Imóveis entregue a certidão de arquivamento e registro, nem formulado, por escrito, as exigências previstas no § 6º, considerar-se-á de pleno direito completado o registro provisório.

** § 11 acrescentado pela Lei nº 4.864, de 29 de novembro de 1965.*

§ 12. O registro provisório previsto no parágrafo anterior autoriza o incorporador a negociar as unidades da incorporação, indicando na sua publicação o número do Registro de Títulos e Documentos referente à remessa dos documentos ao Cartório de Imóveis, sem prejuízo, todavia, da sua responsabilidade perante o adquirente da unidade e da obrigação de satisfazer as exigências, posteriormente formuladas pelo Cartório, bem como de completar o registro definitivo.

** § 12 acrescentado pela Lei nº 4.864, de 29 de novembro de 1965.*

.....

.....

COMISSÃO DE DEFESA DO CONSUMIDOR

I – RELATÓRIO

O Projeto de Lei em epígrafe, de autoria do nobre Deputado Rogério Lisboa, busca aprimorar aspectos relacionados com incorporação imobiliária submetida ao regime de afetação patrimonial e ao regime tributário especial.

Pretende o ilustre autor, ao propor a derrogação do art. 9º da Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, assegurar que a responsabilidade pelo pagamento de dívidas não seja transferida para os compradores, em caso de decretação de falência ou insolvência civil do incorporador.

O art. 9º da Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, reza que o condomínio de adquirentes deve efetuar o pagamento das obrigações tributárias, previdenciárias e trabalhistas do empreendimento imobiliário, no prazo de um ano a contar da data da assembléia que deliberou pela continuação da obra. Caso não sejam efetuados estes pagamentos nos prazos previstos, perde eficácia a deliberação pela continuação da obra, bem como os efeitos do regime de afetação, isto é, o patrimônio de afetação passa a integrar a massa concursal.

A matéria foi enviada a este órgão técnico para análise de mérito, nos termos do art. 32, inciso III, do Regimento Interno da Câmara dos Deputados. Transcorrido o prazo legal de cinco sessões, não foram apresentadas emendas à matéria.

Inicialmente, julgamos que a derrogação do supracitado artigo reduziria a adesão dos incorporadores e das construtoras ao regime de patrimônio de afetação, conseqüentemente reduzindo a oferta de imóveis submetidos a esse regime patrimonial, o que não seria do interesse do consumidor.

Entretanto, a fase de discussão da matéria foi profícua e ensejou o surgimento de novos elementos acerca do mérito da proposição em causa, que passamos a considerar.

Ao transferir aos consumidores que adquirem apartamentos em construção a responsabilidade pelo pagamento de dívidas da empresa incorporadora falida, o art. 9º da Lei nº 10.931, de 2004, viola o princípio da proteção do consumidor, estabelecido nos arts. 5º, XXXII, e 170, V, da Constituição Federal, e lhes causa prejuízos irreparáveis, na medida em que impede a aplicação dos procedimentos extrajudiciais que permitem a conclusão da obra e leva os adquirentes ao processo judicial de falência, com a inevitável perda das suas economias.

O art. 9º é incongruente com o fundamento axiológico que justifica a afetação patrimonial do acervo da incorporação imobiliária. De fato, a afetação é um regime de proteção especial aos adquirentes de imóveis em construção; visa assegurar a continuidade da obra e para tal torna incomunicável o patrimônio da incorporação e estabelece mecanismos extrajudiciais que, de forma simples e célere, asseguram a continuidade da obra.

Pois bem.

Antagonicamente a essa função da lei, o art. 9º, em primeiro lugar, retira a proteção dos adquirentes, ao obrigar-lhes, absurdamente, a assumir dívida da empresa falida; em segundo lugar, impede a continuidade da obra e, em terceiro lugar, impede a aplicação dos procedimentos extrajudiciais e leva todo o acervo da incorporação para a massa falida.

Além disso, o art. 9º se contrapõe ao § 20 do art. 31F da Lei 4.591/64 (com a redação dada pela própria Lei nº 10.931/2004), pois, enquanto este parágrafo exclui qualquer responsabilidade dos adquirentes pelas dívidas fiscais da empresa incorporadora, o art. 9º lhes impõe a obrigação de pagar tais dívidas em um ano.

O art. 9º, portanto, não pode prevalecer.

De acordo com a estrutura legal e a dinâmica do patrimônio de afetação, em caso de falência da incorporadora, o pagamento das dívidas vinculadas à incorporação imobiliária afetada será efetivado com os recursos das prestações pagas pelos adquirentes no decorrer da obra, limitada sua responsabilidade ao preço pactuado nos respectivos contratos de promessa de compra de seus apartamentos.

A quitação de qualquer pendência ocorrerá normalmente, por força da continuidade do pagamento das prestações e do andamento da obra.

Não se justifica que os adquirentes sejam apenados com a desafetação (ou seja, a retirada da proteção da afetação) caso essas obrigações não sejam pagas no prazo de um ano, a contar da decretação da falência, seja porque tais obrigações não são imputáveis a eles, adquirentes, mas, sim, à empresa incorporadora, seja porque, se deliberarem pela continuação da obra, tais obrigações serão naturalmente satisfeitas com os recursos que pagarem a título das prestações dos seus respectivos contratos.

Trata-se de ato de extrema truculência contra os consumidores, do qual não se encontra similar nem na legislação imposta pela ditadura.

Importa observar que a revogação do art. 9º da Lei nº 10.931, de 2004, conta com o respaldo das mais representativas entidades de defesa da ordem jurídica e da defesa do consumidor.

Sucede que a iniciativa de adoção do regime de afetação patrimonial é do Instituto dos Advogados Brasileiros, nos termos do anteprojeto que, com modificações, veio a ser convertido em 4 projetos de lei na Câmara e na Medida Provisória nº 2.221/2001, esta última revogada pela Lei nº 10.931/2004, que resgatou em grande parte o anteprojeto do IAB.

Posteriormente, juristas e magistrados brasileiros de todos os níveis, desde os Ministros do STJ até os juízes de primeiro grau, reunidos na III Jornada de Direito Civil, em outubro de 2006, promovida pelo Conselho da Justiça Federal, aprovaram por unanimidade proposição legislativa do Professor Melhim

Namem Chalhub no sentido da derrogação do referido art. 9º, tendo em vista que a imposição de responsabilidade por dívidas da empresa falida constitui flagrante violação dos princípios constitucionais de proteção do consumidor, estabelecidos nos arts. 5º, XXXII, e 170 da Constituição Federal.

Posteriormente, engajada na luta pela proteção do consumidor, a Ordem dos Advogados do Brasil, Seção do Estado do Rio de Janeiro, pela sua Comissão de Defesa do Consumidor, deu sua chancela a essa proposição, aprovando-a também por unanimidade.

A credibilidade das instituições que patrocinaram a proposição sob comento e sua tradição na luta histórica pelo aperfeiçoamento da ordem jurídica evidenciam a seriedade da iniciativa e justificam sua aprovação.

Como se sabe, o patrimônio de afetação regulamentado pelos arts. 31A a 31F da Lei 4.591/64 cria uma reserva patrimonial para proteção dos direitos dos consumidores, uma “blindagem” do acervo da incorporação e institui um regime de vinculação de receitas, que impede o desvio de recursos de uma obra para outra ou para outras atividades da empresa incorporadora.

Essa reserva patrimonial permanece imune a eventual falência da incorporadora, continuando a obra pelos próprios adquirentes, sem que sua responsabilidade, entretanto, ultrapasse o preço pactuado no contrato de compra do apartamento.

Trata-se de extraordinária conquista dos consumidores, que não admite retrocessão.

O art. 9º da Lei 10.931/2004, entretanto, recoloca os consumidores sob esse grave risco, ao ameaçar também submetê-los à falência, caso não paguem do seu próprio bolso, no prazo de um ano da data da falência da incorporadora, as dívidas fiscais, previdenciárias e trabalhistas da incorporadora falida (repita-se: DÍVIDAS DA INCORPORADORA FALIDA).

Recordemos a falência da ENCOL, que deixou mais de 700 obras paralisadas e submeteu ao processo de falência mais de 40 mil famílias que ainda hoje lutam na Justiça para recolher algumas migalhas do que sobrar do acervo.

A desafetação prevista no art. 9º é um retrocesso, pois importará na arrecadação do acervo à massa falida e com isso causará prejuízos a todos.

De outra parte, a afetação não é garantia somente dos consumidores, mas também de todos os credores vinculados à obra, em conformidade com a ordem legal de preferência, beneficiando em primeiro lugar os trabalhadores, seguidos da Previdência e do Fisco, de modo que com a continuação da obra esses credores nada perderão; serão beneficiados com a continuação garantida pela afetação, ao invés de serem prejudicados pela desafetação prevista no art. 9º.

É que, com a afetação, os adquirentes continuarão recolhendo suas mensalidades mediante depósito em conta específica, administrada por uma comissão formada pelos adquirentes; com esses recursos a obra prosseguirá; os empregos dos operários serão mantidos, serão pagos regularmente seus salários, as contribuições previdenciárias, os impostos, os fornecedores, o banco financiador, e os adquirentes receberão seus apartamentos.

Já a desafetação, ao contrário, provoca desde logo a perda dos empregos e da oportunidade de pagamento das contribuições sociais e dos impostos, bem como a frustração das legítimas expectativas dos consumidores.

O risco da desafetação, portanto, precisa ser afastado e só poderá ser definitivamente banido mediante derrogação do art. 9º da Lei nº 10.931/2004, que prevê a desafetação, com o devastador efeito que a falência produzirá no patrimônio das pessoas envolvidas na obra, sobretudo os trabalhadores e os adquirentes.

No entanto, em nosso entendimento, não basta banir o risco da desafetação. É preciso estabelecer incentivos para aumentar o nível de adesão ao sistema, pois em 2006 havia apenas 90 empreendimentos imobiliários sujeitos à afetação. Esse baixo nível de adesão pode ser explicado por diversos motivos, entre eles o desconhecimento do consumidor, o desinteresse e o despreparo dos incorporadores para adotar um regime contábil mais sofisticado, que segrega os ativos

Como sabemos, a adoção do patrimônio de afetação beneficia o consumidor. No entanto, cabe unicamente às construtoras e incorporadoras decidirem pela sua adoção. Assim, essas empresas devem ser incentivadas a optarem pelo patrimônio de afetação.

Nesse sentido, propomos emenda à proposição em pauta para estabelecer que a construção de unidades habitacionais em incorporações imobiliárias só poderá ser financiada com recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço – FGTS se o empreendimento for submetido ao regime da afetação patrimonial.

O Fundo de Garantia do Tempo de Serviço – FGTS é talvez o mais importante patrimônio do trabalhador brasileiro. Sua estrutura e regulamentação está contida na Lei nº 8.036, de 11 de maio de 1990.

Destina-se o Fundo a assegurar a existência de recursos financeiros para o trabalhador utilizar por ocasião da sua aposentadoria e em outras hipóteses previstas na lei, entre elas a compra de moradia própria.

De acordo com o art. 9º da referida Lei nº 8.036, os recursos do Fundo serão aplicados em financiamento habitacional e de saneamento básico, dentre outros, devendo as operações serem cobertas por garantias suficientes, nas quais seja assegurada rentabilidade que garanta a satisfação dos juros a que fazem jus os trabalhadores depositários do Fundo.

Como se sabe, as garantias reais constituem os meios mais eficazes de retorno dos empréstimos, pois tal espécie de garantia vincula

determinados bens ao pagamento da dívida decorrente do financiamento, de modo que, em caso de inadimplemento do devedor, os bens vinculados ao empréstimo são executados para satisfação do crédito.

No caso do FGTS, a densidade social da situação torna imperioso maior rigor das garantias de retorno dos capitais, de modo que em qualquer aplicação de seus recursos esteja assegurada, de modo inquestionável, a vinculação de bens ou de receitas que garantam a reposição ao patrimônio do Fundo dos valores dali tirados para financiamento.

É por essa razão, de natureza econômica e social, que o art. 9º da Lei 8.036/90 elege como primeiro requisito das aplicações dos recursos do Fundo a garantia real.

Além desse requisito, de natureza genérica, aplicável a todo e qualquer financiamento, há situações que reclamam o emprego de mecanismos específicos de vinculação de receitas que garantam a reposição dos recursos que saem do Fundo, e, entre essas situações, destaca-se o financiamento de incorporações imobiliárias, que, como se sabe, dizem respeito à produção e comercialização de imóveis em construção, em condomínios e edifícios.

Para esses casos, visando assegurar proteção patrimonial aos adquirentes de imóveis em construção, abrangendo os direitos de todos os demais credores relacionados à edificação em construção, a recente Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, regulamentou um regime especial de vinculação de receitas, mediante constituição de patrimônio de afetação, pelo qual o acervo da incorporação afetada (terreno, acessões, direitos creditórios oriundos da comercialização, recursos do financiamento da construção etc.) passa a constituir um “patrimônio de afetação”, que se mantém separado do patrimônio da empresa incorporadora tomadora do financiamento e se destina à consecução do empreendimento e pagamento dos créditos vinculados àquela incorporação específica.

Por esse modo, tanto os adquirentes como os trabalhadores, a previdência, o fisco, o financiador etc., vinculados ao empreendimento, têm garantida a receita suficiente para satisfação dos seus direitos (os adquirentes, o direito de receber suas unidades imobiliárias e os demais, o direito de receber seus créditos).

Sucede, entretanto, que tal garantia – a afetação – é facultativa, regulamentada que foi como prerrogativa da empresa devedora do financiamento, a empresa incorporadora, e não em atenção ao interesse da economia popular e do trabalhador.

Ora, a afetação nas incorporações imobiliárias é garantia de relevante interesse social, na medida em que visa proteger a economia popular, no contexto da captação de recursos que se realiza nas incorporações imobiliárias, correspondente ao recebimento de prestações da compra dos apartamentos ainda durante a construção. Pela afetação fica estabelecido um regime de vinculação de receitas, que assegura os meios necessários à conclusão da obra em caso de sua paralisação ou atraso injustificado, bem como no caso mais grave de falência da empresa incorporadora.

Em qualquer desses casos, o regime jurídico da afetação, regulamentado pelos arts. 31A a 31F da Lei nº 4.591/64, vincula os bens, direitos e obrigações da incorporação à função social e econômica do contrato, que é a conclusão da obra e o pagamento dos credores.

E, mais, a solução desses problemas, no regime de afetação, se dá por meios extrajudiciais, mediante procedimentos simples e céleres, que possibilitam a retomada da obra em prazos exíguos e independente do processo judicial de falência da incorporadora.

O interesse social em que está envolvida toda e qualquer incorporação imobiliária exige que a afetação incida compulsoriamente em todo e qualquer empreendimento, independente de manifestação da empresa incorporadora.

No caso dos recursos do FGTS, tal compulsoriedade é indispensável, pois aí os recursos compõem um fundo social no qual são recolhidos recursos do próprio trabalhador, não se justificando de forma alguma que tal garantia fique a critério da empresa que irá tomar o dinheiro desse acervo.

Assim, o emprego dos recursos do FGTS não pode ser feito sem essa garantia de tamanha eficácia, sendo certo que não está incluída entre os requisitos das aplicações, enumerados no art. 9º da Lei nº 8.036/90, porque na ocasião da formulação dessa lei a afetação das incorporações imobiliárias ainda não se encontrava regulamentada no direito positivo brasileiro.

Vindo a ser introduzida essa garantia no direito brasileiro a partir do ano de 2004, é indispensável seja ela adotada compulsoriamente nas incorporações imobiliárias que venham a ser financiadas com recursos do FGTS.

II - VOTO DA RELATORA

Por tais razões, considerando que o art. 9º da Lei nº 10.931/2004 se contrapõe aos princípios de defesa do consumidor (CF, arts. 5º, XXXII, e 170) e ao próprio fundamento axiológico de proteção dos adquirentes de imóveis em construção, sendo antagônico até mesmo ao próprio texto dessa mesma lei (§ 20 do art. 31F da Lei 4.591/64, com a redação dada pelo art. 53 da Lei 10.931/2004), bem como a conveniência da ampliação do nível de adesão ao regime de patrimônio de afetação, nosso voto é pela aprovação do Projeto de Lei nº 748, de 2007, com as duas emendas anexas.

Sala da Comissão, em 27 de novembro de 2007.

Deputada ANA ARRAES
Relatora

EMENDA Nº 1

Acrescente-se ao projeto de lei o seguinte art. 2º, renumerando-se o atual art. 2º para art. 3º:

“Art. 2º O art. 9º da Lei nº 8.036, de 11 de maio de 1990, passa a vigorar acrescido do seguinte parágrafo 9º:

“Art. 9º

.....

§ 9º A construção de unidades habitacionais em incorporações imobiliárias só poderá ser financiada com recursos do FGTS se o empreendimento for submetido ao regime da afetação patrimonial de que tratam os arts. 31 A a 31F da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964. (NR)”

Sala da Comissão, em 27 de novembro de 2007.

Deputada ANA ARRAES

EMENDA No 2

Dê-se à ementa do projeto a seguinte redação:

“Derroga o art. 9º da Lei nº 10.981, de 2 de agosto de 2004, e altera o art. 9º da Lei nº 8.036, de 11 de maio de 1990.”

Sala da Comissão, em 27 de novembro de 2007.

Deputada ANA ARRAES

III - PARECER DA COMISSÃO

A Comissão de Defesa do Consumidor, em reunião ordinária realizada hoje, aprovou, unanimemente, com duas emendas, o Projeto de Lei nº 748/2007, nos termos do Parecer da Relatora, Deputada Ana Arraes.

Estiveram presentes os Senhores Deputados:

Cezar Silvestri - Presidente; Walter Ihoshi - Vice-Presidente; Ana Arraes, Barbosa Neto, Chico Lopes, Eduardo da Fonte, Felipe Bornier, Fernando Melo, José Carlos Araújo, Júlio Delgado, Léo Alcântara, Luciana Costa, Luiz Bassuma, Luiz Bittencourt, Ricardo Izar, Vinicius Carvalho, Bruno Araújo, Celso Russomanno e Leandro Vilela.

Sala da Comissão, em 19 de dezembro de 2007.

Deputado CEZAR SILVESTRI
Presidente

COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO URBANO

I - Relatório

Chega para a análise desta Comissão o projeto de lei em epígrafe, que pretende abolir o art. 9º da Lei nº 10.931, de 2004, a qual estabelece regime tributário especial para as incorporações imobiliárias submetidas ao regime de afetação patrimonial de que tratam os arts. 31-A a 31-F da Lei nº 4.591, de 1964. O art. 9º, objeto de nosso exame, dispõe o seguinte:

Art. 9º Perde eficácia a deliberação pela continuação da obra a que se refere o § 1º do art. 31-F da Lei no 4.591, de 1964, bem como os efeitos do regime de afetação instituídos por esta Lei, 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, ou insolvência do incorporador, as quais deverão ser pagas pelos adquirentes em até um ano daquela deliberação, ou até a data da concessão do habite-se, se esta ocorrer em prazo inferior.

O autor da proposta defende sua iniciativa argumentando que o dispositivo a ser abolido transfere para os compradores a responsabilidade pelo pagamento das dívidas do patrimônio de afetação ou do falido, sob pena de perda da eficácia da afetação. Tal consequência, em sua opinião, é inaceitável, tanto juridicamente, como socialmente.

A proposição foi examinada inicialmente pela Comissão de Defesa do Consumidor, onde chegou a receber parecer pela rejeição. Entretanto, a relatora, Deputada Ana Arraes, reconsiderou sua posição e opinou pela aprovação

com duas emendas, em parecer que foi aprovado pelo pleno da Comissão. A primeira dessas emendas inclui um § 9º ao art. 9º da Lei nº 8.036, de 1990, que disciplina o Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS), para determinar que a construção de unidades habitacionais em incorporações imobiliárias só poderá ser financiada com recursos do FGTS se o empreendimento for submetido ao regime da afetação patrimonial. A segunda emenda apenas altera a redação da ementa do projeto de lei, para ajustá-la ao que foi proposto pela primeira emenda oferecida pela relatora.

Nesta Comissão de Desenvolvimento Urbano não foram apresentadas emendas durante o prazo regimental. Na sessão legislativa de 2008, a proposição esteve sob a relatoria do Deputado Renato Amary, que apresentou parecer pela aprovação da proposta original e das emendas adotadas pela Comissão de Defesa do Consumidor. Esse parecer, contudo, não chegou a apreciado.

Na sequência, o projeto de lei, que tramita em regime conclusivo, deve ser examinado pela Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania.

É o nosso relatório.

II – Voto do Relator

Por definição, a afetação patrimonial é o regime 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” (art. 31-A da Lei nº 4.591/64, inserido pela Lei nº 10.931/04). De acordo com o texto em vigor, 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 (art. 31-A, § 1º).

A inclusão da figura da afetação patrimonial no arcabouço jurídico brasileiro justificou-se pela proteção que esse instrumento oferece ao adquirente de unidades imobiliárias, por garantir que o patrimônio vinculado a uma incorporação específica não vai ser usado para saldar dívidas de outros empreendimentos. Vale registrar que a falência da incorporadora Encol, que já foi considerada uma das maiores empresas brasileiras do ramo imobiliário, deveu-se, em grande parte, por utilização indevida de receita de um determinado empreendimento para alavancar outro.

Com a adoção do patrimônio afetado, o condomínio dos adquirentes pode assumir a obra, em situações de falência ou insolvência do incorporador, o que garantiria o término dos trabalhos e a entrega das unidades. A assembléia dos adquirentes pode optar, ainda, pela liquidação do patrimônio de afetação, na hipótese de a continuação da obra não ser possível ou vantajosa (art. 31-F da Lei nº 4.591/64, inserido pela Lei nº 10.931/04). É importante ressaltar que o § 11 do mesmo art. 31-F estabelece, em caso de continuação da obra, a sub-rogação automática dos adquirentes nos direitos, nas obrigações e nos encargos relativos à incorporação, inclusive aqueles relativos ao contrato de financiamento da obra, se houver.

Diante disso, o art. 9º que se pretende eliminar soa contraditório. O ilustre Deputado Renato Amary, que nos antecedeu na análise da proposição bem aponta a incoerência, ao observar que a transferência para o adquirente da responsabilidade pelo pagamento das obrigações tributárias, previdenciárias e trabalhistas, vinculadas ao respectivo patrimônio de afetação, em caso de falência ou insolvência do incorporador, sob pena da perda da eficácia da afetação, prevista pelo art. 9º, praticamente inviabiliza a continuidade da obra.

Aplicando-se o art. 9º e suprimindo-se a eficácia da afetação, o patrimônio da incorporação vai compor a massa falida, prejudicando os

adquirentes e os próprios credores do empreendimento. Dessa forma, concordamos com o autor da proposição que, se o objetivo do patrimônio afetado é proteger o adquirente do imóvel e proporcionar maior segurança ao mercado imobiliário, o art. 9º da Lei nº 10.931/04 não pode ser mantido. Afinal, as dívidas tributárias, previdenciárias e trabalhistas obrigam o patrimônio de afetação, não sendo justo comprometer o patrimônio pessoal dos adquirentes no pagamento de tais débitos.

Quanto à obrigatoriedade de adoção do patrimônio afetado em empreendimentos financiados com recursos do FGTS, preconizada pelas emendas adotadas na Comissão de Defesa do Consumidor, entendemos que não se trata de uma medida positiva. Entendemos que a afetação do patrimônio é um instrumento facultativo, que deve ser analisado de acordo com inúmeras variáveis do negócio imobiliário, que prevê outros mecanismos de segregação patrimonial tão seguros quanto à afetação do patrimônio, como, por exemplo, a Sociedade de Propósito Específica (SPE), mas que atende melhor aos interesses dos adquirentes, investidores, agentes financeiros, mercados de capitais e incorporadores que atuam no setor.

A título de exemplo, a própria Caixa econômica Federal que opera quase 100% (cem por cento) dos recursos orçamentários do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço só contrata operações de financiamentos destinados à produção imobiliária quando ela tem toda a gestão dos recursos. Em outras palavras, a instituição exige que a operação seja estruturada de tal forma que ela sempre, durante o período de construção, detenha os recursos destinados ao final da construção do empreendimento. Sendo assim, quase que inexistente a possibilidade do empreendimento não terminar e os compradores serem prejudicados. Além disso, exige ainda, a contratação e o pagamento de Seguro de Garantia de Término de Obra, o que mitiga totalmente o risco da Caixa Econômica Federal e do FGTS.

Segundo dados da Caixa Econômica Federal, em 28 de outubro do corrente, já haviam dado entrada naquela instituição quase 1.500 (um mil e quinhentos) empreendimentos enquadrados no Programa Minha Casa, Minha Vida e, destes, quase nenhum incorporado sob o regime de Patrimônio de Afetação.

Por isso, acreditamos que a exigência de afetação de todos os empreendimentos que se utilizarem de recursos do FGTS é um retrocesso desnecessário e dificultará a participação de empresas, principalmente as micro e pequenas, que são grande maioria do setor, no programa de governo ou de qualquer outra operação com recursos do FGTS.

Diante do exposto, somos pela **aprovação** do Projeto de Lei nº 748, de 2007, e pela **rejeição** das Emendas de Relator nº 1 e 2, adotadas pela Comissão de Defesa do Consumidor.

Sala da Comissão, em de de 2009.

Deputado **José Carlos Machado**
Relator

III - PARECER DA COMISSÃO

A Comissão de Desenvolvimento Urbano, em reunião ordinária realizada hoje, aprovou o Projeto de Lei nº 748/2007, e rejeitou as Emendas de Relator 1 e 2 da CDC, nos termos do Parecer do Relator, Deputado José Carlos Machado. A Deputada Emilia Fernandes apresentou voto em separado pela rejeição do projeto.

Estiveram presentes os Senhores Deputados:

Eduardo Sciarra - Presidente, João Bittar e Fernando Chucre - Vice-Presidentes, Angela Amin, Flaviano Melo, João Carlos Bacelar, José Carlos Machado, Mário Heringer, Milton Barbosa, Osmar Júnior, Jurandy Loureiro e Onyx Lorenzoni.

Sala da Comissão, em 16 de dezembro de 2009.

Deputado **EDUARDO SCIARRA**
Presidente

VOTO EM SEPARADO DA DEPUTADA EMÍLIA FERNANDES

O **Projeto de Lei nº. 748/2007**, de autoria do Deputado Rogério Lisboa, “Derroga o art. 9º da Lei 10.931, de 02 de agosto de 2004” com o objetivo de anular o dispositivo que determina a perda da eficácia da deliberação dos adquirentes pela continuação da obra e os efeitos do regime de afetação patrimonial, caso não se verifique o pagamento – pelos adquirentes – das obrigações tributárias, previdenciárias e trabalhistas.

Foi despachado às seguintes Comissões: Defesa do Consumidor; onde já foi aprovado com duas emendas; Desenvolvimento Urbano, onde se encontra no momento e cujo Relator manifestou-se pela aprovação do projeto e pela rejeição das emendas apresentadas na Comissão anterior, e Constituição e Justiça e de Cidadania. As emendas da Comissão de Defesa do Consumidor determinaram a obrigatoriedade de adoção do patrimônio de afetação para todos os empreendimentos imobiliários financiados com recurso do FGTS (acréscimo de um parágrafo ao art. 9º da Lei nº 8.036, de 1990, que disciplina o Fundo de Garantia do Tempo de Serviço – FGTS)

A proposição está sujeita à Apreciação Conclusiva pelas Comissões (Art. 24 II) com Regime de Tramitação Ordinária. No prazo regimental não se apresentaram emendas nesta CDU.

De acordo com o Autor da proposição, não se justifica a transferência das responsabilidades pelo pagamento das dívidas do patrimônio de afetação para o adquirente, tal como determina o artigo que se pretende seja anulado da referida Lei.

A afetação patrimonial foi recentemente tratada pela Lei Nº 10.931/04, tendo como principal destaque a definição de Regime Especial Tributário do Patrimônio de Afetação das Incorporações, de que trata a MPV-2.221/01.

O principal mecanismo da nova lei para atingir seu objetivo é conferir efetividade ao instrumento denominado patrimônio de afetação das incorporações imobiliárias, conforme já definido pela MPV-2.221/01. Esse instrumento define que as contas de um determinado empreendimento imobiliário fique a ele afetado, quer dizer, separado das contas do empreendedor, com o que se busca evitar casos de desvios como os ocorridos no caso clássico da falida Encol, que muitos prejuízos causou a seus clientes.

É, pois, do interesse dos adquirentes de imóveis através de incorporações imobiliárias que essa separação seja feita. Porém, como o procedimento previsto é o da adesão, havia necessidade de maiores atrativos para os próprios empreendedores. É isso que se pretende com a adoção de um regime tributário especial para os empreendimentos que optarem pelo mecanismo do patrimônio de afetação.

Voltando ao projeto, em primeiro lugar, considero importante deixar explícito que as obrigações tributárias, previdenciárias e trabalhistas têm que compor o custo estimado das obras e, em princípio, estariam segregadas do patrimônio do empreendedor. Assim sendo, no caso de falência deste, deveria haver recursos suficientes no próprio Patrimônio de Afetação para cobrir tais despesas.

Caso os referidos recursos não tenham sido aportados ao Patrimônio de Afetação, sua utilização para os fins previstos no Art. 9º da Lei nº. 10.931/04 fará com que os recursos se tornem insuficientes para a conclusão do empreendimento e, então, os adquirentes terão que arcar com recursos próprios para tanto.

Em outras palavras, no caso de falência da construtora, a decisão pela continuidade da produção do empreendimento somente poderá ser tomada se for apresentada solução para todas as pendências, entre elas a quitação de todos os encargos tributários eventualmente pendentes de pagamento.

Na hipótese de supressão do artigo a que alude o PL 748/2007, a primeira consequência seria inviabilizar a continuidade do empreendimento, uma vez que, legalmente, este não tem como prosseguir na presença de débitos tributários. O desdobramento provável seria a liquidação do Patrimônio de Afetação para arrecadar os recursos necessários para quitação das dívidas.

Igualmente, é possível que o Agente Financeiro, para minimizar prejuízos financeiros decorrentes de eventual liquidação do Patrimônio de Afetação, tenha que assumir, às suas expensas, a responsabilidade pela quitação dos encargos tributários em atraso. Assim, a exigência do Patrimônio de Afetação perde um atrativo importante junto às instituições financeiras.

É de se notar, portanto, que o PL 748/2007 não reúne os requisitos para prosperar já que, ao invés de incentivar a utilização do Patrimônio de Afetação – que é, sem dúvida, um grande avanço para conferir maior segurança aos adquirentes de imóveis na planta – irá dificultar e reduzir os incentivos para que os agentes financeiros adotem o referido mecanismo. Nunca é demais lembrar que a adoção do Patrimônio de Afetação é facultativo, mas os empreendimentos que o adotam tendem a ser melhor posicionados junto aos potenciais adquirentes, ao mesmo tempo em que gozam de tributação especial.

Assim, em face das razões acima expostas, manifesto meu Voto pela **REJEIÇÃO** do Projeto de Lei nº 748/2007.

Sala da Comissão, em 05 de novembro de 2008.

DEPUTADA EMÍLIA FERNANDES
PT/RS

FIM DO DOCUMENTO