

COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO URBANO

PROJETO DE LEI Nº 748, DE 2007

Derroga o art. 9º da Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004.

Autor: Deputado ROGÉRIO LISBOA

Relator: Deputado RENATO AMARY

I - RELATÓRIO

A proposição em foco pretende abolir o art. 9º da Lei nº 10.931, de 2004, que 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 referido art. 9º assim determina:

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.

Alega o autor da proposta que o referido artigo transfere para os compradores a responsabilidade pelo pagamento das dívidas do



46F4334048

patrimônio de afetação ou do falido, sob pena de perda da eficácia da afetação, o que ele considera inaceitável dos pontos de vista jurídico e social.

Na Comissão de Defesa do Consumidor, primeiro órgão técnico desta Casa em que a proposição foi examinada, a relatora, Deputada Ana Arraes chegou a apresentar parecer pela rejeição, mas reconsiderou e opinou pela aprovação com emendas, em parecer que foi acatado pelo pleno da Comissão. A primeira emenda pretende incluir 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 trata apenas de um ajuste na redação da ementa da proposta, decorrente da própria alteração pretendida na Lei nº 8.036/90.

Nesta Comissão de Desenvolvimento Urbano não foram apresentadas emendas durante o prazo regimental.

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

É o nosso relatório.

II – VOTO DO RELATOR

O regime da 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). O § 1º do mesmo artigo citado estabelece que 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.

Uma das vantagens da adoção do patrimônio afetado, que justificou, em grande parte, sua inserção na legislação brasileira, é a proteção que ele oferece ao adquirente de unidades imobiliárias, assegurando que o patrimônio vinculado a uma incorporação específica não vai ser usado para saldar dívidas de outros empreendimentos. Nunca é demais lembrar que foi por operações desse tipo que a incorporadora Encol, considerada na época uma das maiores do país, levou milhares de famílias a uma situação desesperadora quando faliu em meados da década de 1990.

Com o advento do regime da afetação patrimonial, em situações de falência ou insolvência, o condomínio dos adquirentes pode assumir a obra, garantindo sua continuidade até a entrega das unidades. Quando isso não for possível ou vantajoso, a assembléia dos adquirentes pode decidir, ainda, pela liquidação do patrimônio de afetação (art. 31-F da Lei nº 4.591/64, inserido pela Lei nº 10.931/04). Cabe notar que, 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 do mesmo art. 31-F).

Ao transferir para o adquirente a 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, o art. 9º praticamente inviabiliza todos os procedimentos mencionados. Afinal, supondo-se que a afetação perca a eficácia, na hipótese da aplicação do referido art. 9º, o acervo da incorporação deixa de ser afetado e, portanto, deverá ser ajuntado à massa falida, só podendo ser liquidado ao final do processo de falência. Tal situação causa prejuízo não apenas aos adquirentes, mas a todos os credores do empreendimento.



Como bem aponta o autor, em sua justificação, essas 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. Assim, se o objetivo do instituto é proteger o adquirente do imóvel, conferindo maior segurança ao mercado imobiliário, o art. 9º da Lei nº 10.931/04 não tem razão de existir.

Quanto às emendas adotadas pela Comissão de Defesa do Consumidor, entendemos que são positivas, uma vez que exigem o regime da afetação patrimonial para os empreendimentos financiados com recursos do FGTS. Tal exigência é uma garantia adicional para os trabalhadores, que são os detentores de cotas desse fundo, na medida que impede que os recursos aplicados em determinada incorporação sejam desvirtuados e utilizados para outras finalidades.

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

Sala da Comissão, em de de 2008.

Deputado RENATO AMARY
Relator



46F4334048

ArquivoTempV.doc



46F4334048