



CONGRESSO NACIONAL

Senado Federal
Subsecretaria de Apoio às Comissões Mistas
Recebido em 28/10/2008, às 18h
Ivanilde / Matr.: 46544

MPV - 443

00066

APRESENTAÇÃO DE EMENDAS

Data 28/10/08	proposição Medida Provisória nº 443/08
------------------	--

autor Deputado Ayrton Xerez	Nº do prontuário
---------------------------------------	------------------

1 ☐ Supressiva	2. ☐ substitutiva	3. modificativa	4. ☒ aditiva	5. ☐ Substitutivo global
---------------------------------------	--	-----------------	--	---

Página	Artigo	Parágrafo	Inciso	alínea
--------	--------	-----------	--------	--------

TEXTO / JUSTIFICAÇÃO

Acrescenta-se ao art.4º a seguinte parágrafo único:

Art.4º.....

Parágrafo único. Aos financiamentos e à comercialização das incorporações imobiliárias, especialmente com recursos oriundos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço, aplicar-se-á o regime da segregação patrimonial regulamentada pelos arts.31 A e 31F da lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964.

Justificativa

As medidas de proteção da nossa economia contra os efeitos da crise global, especialmente as que autorizam a Caixa Econômica Federal a injetar recursos nas incorporações imobiliárias, podem efetivamente contribuir para a estabilidade da economia, mas não previram com clareza os mecanismos de segurança jurídica próprios para os negócios da produção imobiliária.

Com efeitos, o clima de incerteza generalizada reclama garantias eficazes para os recursos que vierem a ser aportados nas empresas de construção, e o mais moderno mecanismo de garantia é a segregação patrimonial, regulamentada pelos arts 31 a e 31 f da lei nº 4.591/64, que protege a instituição financiadora, os trabalhadores e adquirentes de imóveis na planta, além dos demais credores vinculados diretamente à obra.

O patrimônio de afetação é averbado no Registro de Imóveis, na matrícula do imóvel objeto do empreendimento, e vincula todos os créditos oriundos do financiamento e da venda das unidades ao pagamento dos credores do próprios empreendimentos, com exclusão das demais credores, aos quais é vedado penhorar bens ou direitos vinculados à incorporação financiada.

O mecanismo é oriundo do Projeto de Lei nº 2.109/1999, de nossa autoria, e assegura prerrogativa aos credores e adquirentes de darem prosseguimento à obra em caso de falência ou recuperação judicial da empresa, por meio da comissão de representantes dos adquirentes.

Os procedimentos são todos extrajudiciais, de modo que não há risco de disputas judiciais que se eternizam e causam graves prejuízos às financiadoras, aos trabalhadores, à previdência e aos adquirentes.

É sabido que no mercado é usual utilizar a forma da sociedade de propósito específico (SPE), mas essa figura não produz o mesmo efeito da afetação, pois a SPE é uma sociedade empresária como outra qualquer e, assim sendo, se houver falência, os credores terão que ir a Juízo buscar seus direitos, o que é de todo desaconselhável, sobretudo no atual momento de incerteza.



Isso não ocorre com o patrimônio de afetação, no qual tudo se resolve extrajudicialmente, no prazo legal de 60 dias, como dispõe o art. 31F da Lei 4.591/64.

Não se justifica desprezar esse extraordinário mecanismo, que dá celeridade à solução de eventuais desequilíbrios econômico-financeiros das empresas construtoras.

Aspecto de extraordinária relevância é que, em caso de falência, a lei confere poderes à comissão de representantes para outorgar as escrituras de compra e venda com financiamento e garantia, independente de requerimento de alvará ao juiz da falência.

Outro aspecto relevante é o desdobramento dos direitos e obrigações do financiamento entre os adquirentes, pelo qual cada um fica torna-se credor das parcelas do financiamento e devedor na proporção do coeficiente de construção da unidade imobiliária que cada um adquiriu.

Neste momento de grave crise, não podemos desprezar a lição de passado tão recente, em que a falência da Encol deixou à míngua mais de quarenta mil famílias em todo o país.

É imprescindível a adoção do patrimônio de afetação mediante simples registro do memorial de incorporação no registro de imóveis, pois neste caso está em jogo não só o dinheiro do FGTS e das instituições financeiras, mas, principalmente, as poupanças dos adquirentes, que pagam grande parte do preço ainda durante a construção, sem receber suas unidades.

PARLAMENTAR

