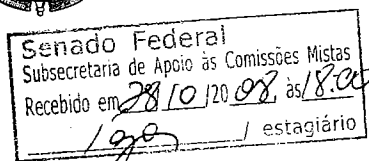




CÂMARA DOS DEPUTADOS
Gabinete do Deputado Federal ROGERIO LISBOA



Medida Provisória nº 443, de
22 de outubro de 2008.

MPV - 443

EMENDA ADITIVA

00069

Acrescente-se ao art. 4º um parágrafo, com a seguinte redação:

§ 4º Para concessão de financiamento das incorporações imobiliárias, pelas instituições financeiras, em geral, especialmente com recursos oriundos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço, e comercialização das unidades, deverá ser adotado o regime da segregação patrimonial regulamentada pelos arts. 31A a 31F da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964.

JUSTIFICAÇÃO

As autoridades vêm agindo com presteza para blindar nossa economia contra os efeitos da crise global e agora quer autorizar a Caixa Econômica a criar empresa de participação para comprar ações de empresas, inclusive de incorporação imobiliária, visando injetar recursos para manter o ritmo da produção.

A medida pode contribuir para a estabilidade da economia, mas não oferece a segurança jurídica necessária ao financiamento das incorporações imobiliárias.

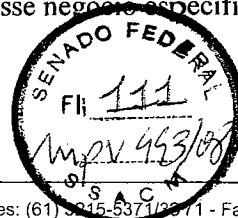
Com efeito, a grave algumas empresas do mercado das incorporações imobiliárias investiram muitos recursos na compra de terrenos, estão com grande estoque e precisam de financiamento para execução das obras.

Dado o clima de incerteza gerado pela crise financeira generalizada, os financiamentos destinados à execução de incorporações devem cercar-se das mais eficazes garantias, e para este caso o mecanismo mais eficaz é a segregação patrimonial, regulamentada pelos arts. 31A a 31F da Lei 4.591/64, que protege a instituição financiadora, os trabalhadores e adquirentes de imóveis na planta, além dos demais credores vinculados diretamente à obra.

Se não for adotado esse regime, a instituição financiadora sujeitar-se-á a todo o risco patrimonial da empresa incorporadora, risco esse que deve ser peremptoriamente afastado nesse momento de crise e incerteza quanto aos resultados das empresas em geral.

É necessário, portanto, que, o empreendimento a ser financiado fique imunizado contra os riscos da empresa, e a única maneira se efetivar tal imunização é a criação de um patrimônio de afetação para cada empreendimento financiado.

O patrimônio de afetação é averbado no Registro de Imóveis, na matrícula do imóvel objeto do empreendimento, e vincula todos os créditos oriundos da venda ao pagamento exclusivo dos credores que aportaram recursos à obra. É um regime de vinculação de receitas, que impede o desvio de recursos para outras obras ou para outras finalidades. No patrimônio de afetação, o empreendimento financiado responde pelas suas próprias dívidas e só responde por elas, não correndo risco de ser penhorado por dívidas não-vinculadas a esse negócio específico.





CÂMARA DOS DEPUTADOS
Gabinete do Deputado Federal ROGERIO LISBOA

A prática do mercado de colocar o empreendimento numa sociedade de propósito específico (SPE) não produz o mesmo efeito, pois a SPE é uma sociedade empresária como outra qualquer e, assim sendo, se houver desequilíbrio econômico-financeiro dessa empresa, poderá ser decretada sua falência, o que não ocorre com o patrimônio de afetação.

Efetivamente, enquanto os problemas de desequilíbrio de uma SPE precisam ser submetidos, necessariamente, ao Poder Judiciário, os problemas do patrimônio de afetação são resolvidos extrajudicialmente.

É que, no patrimônio de afetação, se houver falência ou recuperação de empresa da incorporadora, a obra é assumida por uma comissão de representantes dos adquirentes, que promove a alienação das unidades da incorporadora, mediante leilão extrajudicial, e prossegue a obra livre dos efeitos da falência, sem nenhuma interferência do Juízo da falência, só tendo que arrecadar à massa falida o saldo que resultar do empreendimento, e isso só depois de concluída a obra, averbada a construção e outorgadas as escrituras aos adquirentes.

E, ressalte-se, a outorga das escrituras é feita diretamente pela comissão de representantes, independente de requerimento de altera ao juiz da falência.

Nesse caso, o art. 31F da Lei 4.591/64 estabelece expressamente que, uma vez verificada a falência e dando-se prosseguimento à obra, os adquirentes ficam sub-rogados nos direitos e obrigações relativos ao contrato de financiamento da construção, ou seja, independente de qualquer formalidade, os adquirentes passam a receber as parcelas do financiamento, para aplicar na obra, e tornam-se responsáveis pelo pagamento do financiamento, mas cada um na proporção do coeficiente de construção da unidade imobiliária que adquiriu.

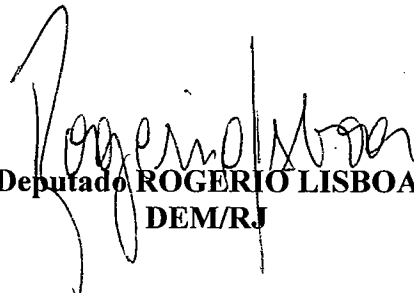
Neste momento de grave crise, não podemos desprezar a lição de passado tão recente, em que a falência da Encol deixou à míngua mais de quarenta mil famílias em todo o país.

É indispensável que, neste momento, passemos a adotar regularmente o patrimônio de afetação.

Trata-se de mecanismo que vem sendo adotado em todo o mundo para que o risco do investidor fique limitado ao negócio específico, sem possibilidade de contaminação com riscos decorrentes de outros negócios.

Nas incorporações imobiliárias a afetação é mecanismo indispensável, pois aí está em jogo não só o dinheiro do FGTS e das instituições financeiras, como, principalmente, a economia popular, pois os adquirentes pagam grande parte do preço ainda durante a construção, sem receber suas unidades.

Brasília, 28 de outubro de 2008


Deputado ROGERIO LISBOA
DEM/RJ

