

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 **José Carlos Machado**

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 é uma medida positiva. Como bem apontou o Deputado Renato Amary em seu parecer, a exigência constitui uma garantia adicional para os trabalhadores, que são os detentores de cotas desse fundo, à 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 2009.

Deputado **José Carlos Machado**
Relator