

COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO URBANO

PROJETO DE LEI Nº 748, DE 2007

Derroga o art. 9º da Lei 10.931, de 02 de agosto de 2004.

Autor: Deputado Rogério Lisboa

Relator: Deputado José Carlos Machado

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