

COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA

PROJETO DE LEI Nº 748, DE 2007

Derroga o art. 9º da Lei nº 748, de 2007.

Autor: Deputado ROGÉRIO LISBOA

Relator: Deputado ELISEU PADILHA

I – RELATÓRIO

Trata-se de proposição, com o objetivo de impedir que, nas incorporações imobiliárias, os adquirentes sejam responsabilizados por dívidas do patrimônio de afetação ou do falido.

Argumenta o nobre Autor que:

“A transferência para os compradores da responsabilidade pelo pagamento das dívidas do patrimônio de afetação e/ou do falido, determinada pelo art. 9º, citado, é absolutamente injustificável do ponto de vista jurídico e social.

Estas 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.”

Na Comissão de Defesa do Consumidor, o Projeto de Lei foi aprovado com duas emendas de relator.

A Comissão de Desenvolvimento Urbano aprovou o Projeto de Lei e rejeitou as emendas da Comissão de Defesa do Consumidor.

Cabe a esta Comissão o pronunciamento quanto à constitucionalidade, juridicidade, técnica legislativa e ao mérito da proposição.

É o relatório.

II – VOTO DO RELATOR

O Projeto de Lei em análise bem como as emendas de relator da Comissão de Defesa do Consumidor atendem ao disposto nos arts. 22 e 61 da Constituição Federal, no que tange à competência da União para legislar sobre a matéria e quanto à legitimidade de iniciativa para apresentação de proposição legislativa. Não há reparos a fazer quanto à juridicidade e à técnica legislativa.

Passemos ao mérito.

O objetivo da proposição é impedir que compradores e trabalhadores sejam prejudicados com o descumprimento de obrigações tributária, previdenciárias e trabalhistas que são inerentes ao patrimônio de afetação, cujos fatos geradores tenham ocorrido até a data da decretação da falência, ou insolvência do incorporador.

Nos termos do que dispõe o art. 9º da Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, essas dívidas 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.

Ora, o objetivo da instituição do patrimônio de afetação é justamente a proteção dos adquirentes, diante do que a regra contida no artigo de lei citado fere o objetivo desse instituto e sobrecarrega os adquirentes com responsabilidades que deveriam ser exigidas apenas do incorporador.

Em caso de falência ou insolvência civil, os créditos tributários, previdenciários e trabalhistas já gozam de preferência o que torna desnecessária a transferência dessas obrigações para os adquirentes. Essa regra

como está disposta na lei vigente, beneficia o incorporador e apenas a parte mais vulnerável da relação jurídica, que é o consumidor, o qual acaba, no final, pagando pelos erros do incorporador.

A Emenda nº 1 da Comissão de Defesa do Consumidor estabelece a obrigatoriedade de submissão do empreendimento ao regime de afetação disposto na Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, a fim de que possa ser financiado com recursos do FGTS.

Essa regra parece benéfica ao consumidor, impedindo que este, a final, seja responsabilizado por obrigações que deveriam ser imputadas ao patrimônio de afetação, e não ao dos adquirentes. Sem a devida obediência a essa regra, o FGTS não poderá ser liberado para financiamento, protegendo-se o consumidor em última instância.

A Emenda nº 2 apenas reforma a ementa do Projeto para adequá-lo a essas modificações apresentadas pela Emenda nº 1 da Comissão de Defesa do Consumidor.

Todavia, tanto o Projeto como a Emenda da Comissão de Defesa do Consumidor utilizam-se do instituto da derrogação, quando, na verdade, trata-se de revogação do art. 9º - já que total, e não parcial. Esses equívocos serão corrigidos por emenda e subemenda apresentadas em anexo.

Desse modo, voto pela constitucionalidade, juridicidade e boa técnica legislativa do Projeto de Lei nº 748, de 2007, e das Emendas da Comissão de Defesa do Consumidor. No mérito, meu voto é pela aprovação do Projeto de Lei nº 748, de 2007, e das emendas da Comissão de Defesa do Consumidor, com a emenda e a subemenda apresentadas em anexo.

Sala da Comissão, em de de 2010.

Deputado ELISEU PADILHA
Relator

COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA

PROJETO DE LEI Nº 748, DE 2007

Derroga o art. 9º da Lei nº 748, de 2007.

Autor: Deputado ROGÉRIO LISBOA

Relator: Deputado ELISEU PADILHA

EMENDA ÚNICA

Substitua-se a expressão “derrogado”, contida no art. 1º do Projeto de Lei nº 748, de 2007, por “revogado”.

Sala da Comissão, em de de 2010.

Deputado ELISEU PADILHA

Relator

COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA

PROJETO DE LEI Nº 748, DE 2007

Derroga o art. 9º da Lei nº 748, de 2007.

Autor: Deputado ROGÉRIO LISBOA

Relator: Deputado ELISEU PADILHA

SUBEMENDA ÚNICA

Substitua-se a expressão “derroga”, contida na Emenda nº 02 da Comissão de Defesa do Consumidor, por “revoga”.

Sala da Comissão, em de de 2010.

Deputado ELISEU PADILHA

Relator