

COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO, INDÚSTRIA E COMÉRCIO.

PROJETO DE LEI Nº 5.092, DE 2013

(Apensado o PL nº 6.641/13)

Altera a redação do art. 31-A da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, que dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias.

Autor: Deputado WELLINGTON FAGUNDES

Relator: Deputado LAERCIO OLIVEIRA

I – RELATÓRIO

O projeto ementado, da lavra do ilustre Deputado Wellington Fagundes, modifica o art. 31-A da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, de forma a tornar obrigatória a instituição do patrimônio de afetação em edificações e em incorporações imobiliárias.

Em sua justificação, o nobre autor informa que a atual redação do referido artigo, ao facultar às incorporações imobiliárias a adoção do patrimônio de afetação, não protege o consumidor, haja vista um número inexpressivo de incorporadoras terem adotado o regime voluntariamente.

Em consonância com o inciso II do artigo 24 do Regimento Interno desta Casa, a proposição está sujeita à apreciação conclusiva por este Colegiado, que ora a examina, pela Comissão de Defesa do Consumidor e pela Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania para o exame de constitucionalidade e juridicidade do projeto, bem como de seu mérito.

No prazo regimental, o PL nº 5.092, de 2013, recebeu duas emendas, ambas de autoria do ínclito Deputado Paes Landim.

A Emenda nº 01/13 altera a Lei do FGTS, de forma a incluir a obrigatoriedade preconizada pelo projeto em apreço para o subconjunto de edificações financiadas com recursos do FGTS. O autor argumenta que as incorporações financiadas com recursos do FGTS merecem tratamento especial, visto constituírem o “mais importante patrimônio do trabalhador brasileiro”.

A Emenda nº 02/13 acrescenta, por meio de alteração da redação do art. 18 da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, o parcelamento do solo entre as atividades que também serão obrigadas a adotarem o instituto do patrimônio de afetação. Desta forma, segundo o autor, é possível cumprir a função social da propriedade, mesmo em circunstâncias de alto risco patrimonial.

Nos termos dos arts. 139, inciso I, e 142 do Regimento Interno, foi apensado, em 06/11/2013, o Projeto de Lei de nº 6.641, de 2013, de autoria da Comissão de Legislação Participativa, por tratar de matéria correlata à do epigrafado. A proposição apensada obriga a instituição do patrimônio de afetação para sociedades que tiverem simultaneamente três obras ou mais, sob pena de aplicação da multa prevista no art. 35 da Lei nº 4.591/64.

Coube-nos, nos termos do art. 32, inciso VI, a honrosa tarefa de relatar os PLs 5.092/13 e 6.641/13, bem como as emendas apresentadas neste Colegiado.

É o relatório.

II – VOTO DO RELATOR

Os projetos de lei em tela visam a tornar obrigatório o instituto do patrimônio de afetação em edificações e incorporações imobiliárias e as emendas apresentadas ampliam o regime para os loteamentos e para os empreendimentos que utilizam recursos do FGTS

Cumpramos observar que a obrigatoriedade de adoção do patrimônio de afetação nas incorporações imobiliárias já foi exaustivamente debatida no Congresso Nacional durante o processo de construção do Marco Regulatório do Mercado Imobiliário, em 2004, que resultou na edição da Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, tendo se alcançado o consenso de que o caráter opcional até o momento adotado seria mais eficiente.

A figura jurídica do patrimônio de afetação estabelece que os terrenos 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 e à entrega das unidades imobiliárias aos adquirentes.

No entanto, entendemos que a obrigatoriedade da instituição de patrimônio de afetação para todas as incorporações e empreendimentos de parcelamento do solo limita a liberdade negocial das empresas em clara afronta ao princípio da livre iniciativa.

Ademais, as pequenas e médias empresas da construção civil terão grande dificuldade de adaptar seus modelos de negócios a essa nova exigência, com procedimentos burocráticos complexos e onerosos.

Deve-se, portanto, prestigiar a autorregulação do mercado, nesta situação, já que para aqueles empreendimentos que adotam o regime de afetação, o Poder Público instituiu o benefício fiscal do Regime Especial de Tributação, nos termos da Lei nº10.931, de 2 de agosto de 2004, que reúne os impostos federais em alíquota diferenciada.

Ante o exposto, somos pela rejeição do Projeto de Lei nº 5.092, de 2013, e das Emendas nº 01/13 e nº 02/13, apresentadas na Comissão de Desenvolvimento Econômico, Indústria e Comércio, bem como pela rejeição do Projeto de Lei nº 6.641, de 2013, apensado.

É o nosso voto.

Sala da Comissão, em 10 de dezembro de 2014.

Deputado LAERCIO OLIVEIRA
Relator