

PROJETO DE LEI Nº , DE 2015

(Do Sr. Carlos Bezerra)

Altera a Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, para tornar mais efetivo o funcionamento da comissão de representantes.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º A Lei nº Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, passa a vigorar acrescida do seguinte artigo:

“Art. 50-A. No contrato de construção deverá constar expressamente a obrigatoriedade de convocação pela comissão de representantes, pelo menos a cada trimestre do calendário civil, de assembleia extraordinária para prestar contas do andamento da construção e da situação do patrimônio de afetação aos adquirentes das unidades da incorporação.

Art. 2º Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

JUSTIFICAÇÃO

O projeto de lei que ora submeto à Câmara dos Deputados foi motivado pelo alerta divulgado no jornal “Valor Econômico”, em 13 de agosto de 2014, na página A10, de autoria do engenheiro civil e sócio de empresa de construção de obras de infraestrutura Elpídio Alves Pinheiro.

A matéria - “Um sinal amarelo nos patrimônios de afetação” - relembra a vulnerabilidade dos adquirentes de unidades imobiliárias, que perdurou até 2001, quando foi adotada a Medida Provisória nº 2.221, que alterou a Lei nº 4591, de 16 de dezembro de 1964, para instituir o regime de patrimônio de afetação. A citada medida provisória foi transformada na Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004. O regime de afetação assegura a separação do terreno e das construções nele erguidas, e outros bens e direitos vinculados à incorporação, do patrimônio geral do incorporador, de modo a assegurar a possibilidade de continuidade da construção e a entrega das unidades imobiliárias aos respectivos compradores.

O autor do artigo chama a atenção para o fato de o regime de afetação ser uma opção do incorporador, que tem como atrativo para adotá-lo a opção pelo regime especial de tributação para as incorporações imobiliárias, conforme dispõe a Lei nº 10.931/2004. Para adotar tal regime de tributação ele deve e entregar o termo de opção na repartição da Receita Federal e averbar termo específico de afetação de patrimônio no Registro de Imóveis da localidade do empreendimento, firmado por ele e pelos compradores dos imóveis. Assim, pagará 4% do valor das vendas dos imóveis como total dos impostos federais em lugar de aproximadamente 7,5% daquele valor, no caso de regime de tributação pelo lucro presumido.

Ele informa que, pelo art. 50 da Lei nº 4.591/1964, uma comissão de representantes dos adquirentes será designada no contrato de construção, de incorporação ou eleita por estes em assembleia para representá-los em tudo o que interessar ao bom andamento da obra, ou para praticar os atos relacionados com o patrimônio de afetação conforme estabelecido no Capítulo I – A “Do Patrimônio da Afetação” da lei acima citada. O autor do artigo desafia qualquer adquirente de unidade imobiliária em construção a responder se sua incorporação teve o patrimônio de afetação constituído, e se a comissão de representantes foi eleita para fiscalizar a obra e a gestão do patrimônio de afetação. Também exorta os adquirentes: “É hora do comprador de imóveis na planta ser mais cauteloso ao assinar contratos e passar a exigir um dos seus mais importantes direitos – ter sua casa própria ou seu próprio escritório entregues com qualidade e prazos contratados.”.

O presente projeto de lei pretende tornar o funcionamento da comissão de representantes mais efetivo, de modo a cumprir os objetivos estabelecidos na lei.

Sala das Sessões, em de de 2015.

Deputado CARLOS BEZERRA