

Rivania Selma de Campos Ferreira

De: Rafael Melo Rangel
Enviado em: quarta-feira, 14 de dezembro de 2022 11:34
Para: Rivania Selma de Campos Ferreira
Assunto: ENC: Posicionamento CBIC - VET 37/2022 - APOIO à rejeição parcial dos vetos apostos ao PLV nº 13 de 2022 (MPV 1085/21)
Anexos: Car3242022 - PR - APOIO À REJEIÇÃO PARCIAL DOS VETOS APOSTOS AO PLV Nº 13 DE 2022 - SERP - Parlamentares.pdf
Prioridade: Alta

De: CBIC - Legislativo [<mailto:legislativo@cbic.org.br>]
Enviada em: quarta-feira, 14 de dezembro de 2022 11:23
Assunto: Posicionamento CBIC - VET 37/2022 - APOIO à rejeição parcial dos vetos apostos ao PLV nº 13 de 2022 (MPV 1085/21)
Prioridade: Alta

Algumas pessoas que receberam esta mensagem não costumam receber emails de legislativo@cbic.org.br. [Saiba por que isso é importante](#)

Algumas pessoas que receberam esta mensagem não costumam receber emails de legislativo@cbic.org.br. [Saiba por que isso é importante](#)

Aos ilustríssimos Deputadas e Deputados, Senadoras e Senadores,

A **CÂMARA BRASILEIRA DA INDÚSTRIA DA CONSTRUÇÃO ("CBIC")**, representante institucional do setor da Indústria da Construção, responsável pela integração da cadeia produtiva da construção em âmbito nacional, contribuindo para o desenvolvimento econômico e social do país, que reúne 92 sindicatos e associações patronais do setor da construção, presente em todas as 27 unidades da Federação, manifesta seu **APOIO** à rejeição parcial dos vetos apostos ao Projeto de Lei de Conversão nº 13 de 2022, o qual foi convertido em Lei nº 14.382/22.

Conforme detalhado no documento anexo, dos pontos levantados, os vetos ao art. 10 do Projeto de Lei de Conversão, na parte em que inclui os §§ 1º e 3º ao art. 31-E da Lei nº 4.591/64, bem como ao inciso IV do art. 20 do Projeto de Lei de Conversão, não merecem guarida, devendo ser derrubados pelos Deputados e Deputadas, Senadores e Senadoras.

Diante do exposto, a CBIC reitera seu apoio à rejeição parcial dos vetos apostos ao Projeto de Lei de Conversão nº 13 de 2022, por entender que a derrubada dos vetos elencados contribuirá para o resultado favorável não só ao setor da construção, mas também aos próprios consumidores, destinatários dos serviços.

Certos de contar com seu apoio!

Respeitosamente,

Câmara Brasileira da Indústria da Construção - CBIC



Car324/2022 – PR

Brasília - DF, 14 de dezembro de 2022.

Assunto: CARTA DE APOIO À REJEIÇÃO PARCIAL DOS VETOS APOSTOS AO PROJETO DE LEI DE CONVERSÃO Nº 13 DE 2022 (LEI Nº 14.382, DE 27 DE JUNHO DE 2022)

Aos ilustríssimos Deputadas e Deputados, Senadoras e Senadores,

A **CÂMARA BRASILEIRA DA INDÚSTRIA DA CONSTRUÇÃO (“CBIC”)**, representante institucional do setor da Indústria da Construção, responsável pela integração da cadeia produtiva da construção em âmbito nacional, contribuindo para o desenvolvimento econômico e social do país, que reúne 92 sindicatos e associações patronais do setor da construção, presente em todas as 27 unidades da Federação, manifesta seu **APOIO** à rejeição parcial dos vetos apostos ao Projeto de Lei de Conversão nº 13 de 2022, o qual foi convertido em Lei nº 14.382/22, pelas razões dispostas abaixo.

1. INTRODUÇÃO

Em 28 de junho de 2022, foi publicado no *Diário Oficial da União* o ato da Presidência da República que sancionou a [Lei nº 14.382, de 27 de junho de 2022](#), a qual instituiu o Sistema Eletrônico dos Registros Públicos (SERP) e trouxe alterações à Lei nº 6.015/73, ao Código Civil e às Leis nºs 4.591/64, 6.766/79, 8.935/94, 11.977/09, 13.097/15 e 13.465/17; além de revogar a Lei nº 9.042/95, e determinados dispositivos das Leis nºs 4.864/65, 8.212/91, 12.441/11, 12.810/13 e 14.195/21.

Referida Lei foi resultado do Projeto de Lei de Conversão nº 13 de 2022 (“**Projeto de Lei de Conversão**”), cujos dispositivos foram vetados parcialmente pela Presidência da República, sob a justificativa de inconstitucionalidade e contrariedade ao interesse público. Contudo, dos 10 (dez) pontos levantados, os vetos ao art. 10 do Projeto de Lei de Conversão, na parte em que inclui os §§ 1º e 3º ao art. 31-E da Lei nº 4.591/64, bem como ao inciso IV do art. 20 do Projeto de Lei de Conversão, não merecem guarida, devendo ser derrubados pelos Deputados e Deputadas, Senadores e Senadoras.

2. DOS DISPOSITIVOS VETADOS E DA RAZÃO DE REJEIÇÃO DOS VETOS

- a) **Extinção automática do patrimônio de afetação com a averbação da construção (Art. 10 do Projeto de Lei de Conversão, na parte em que inclui o § 1º ao art. 31-E da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964).**

“§ 1º Na hipótese prevista no inciso I do caput deste artigo, uma vez averbada a construção, o registro de cada contrato de compra e venda ou de promessa de venda, acompanhado do respectivo termo de quitação da instituição financiadora da construção, importará a extinção automática do patrimônio de afetação em relação à respectiva unidade, sem necessidade de averbação específica.”

Segundo as razões do veto a esse dispositivo, a extinção do patrimônio de afetação no ato do registro de compra e venda, ou seja, antes da entrega do imóvel, **retira da competência do incorporador a obrigação de entrega pronta** e gera a possibilidade de passivo de indenização por obras inacabadas, trazendo fragilidade ao ambiente de negócios. O texto da lei é claro ao dispor que esta hipótese só é válida se a obra estiver sido averbada, concluída.



No entanto, a intenção deste dispositivo é apenas simplificar as etapas necessárias à extinção do patrimônio de afetação, sem exonerar o incorporador de quaisquer obrigações. O inciso I do artigo 31-E da Lei nº 4.591/64 dispõe quais são os atos que promovem a extinção do patrimônio de afetação, sem esclarecer a forma como esses atos devem ser executados.

O art. 10 do Projeto de Lei de Conversão, na parte em que inclui o § 1º ao art. 31-E da Lei nº 4.591/64 retira somente a necessidade de averbação específica, no caso daquela unidade, da extinção do patrimônio de afetação, fazendo com que seja automática e desburocratizada.

A derrubada desse veto previne a inclusão de uma etapa desnecessária ao processo de extinção do patrimônio de afetação, trazendo – ao entendimento da CBIC – apenas benefícios aos incorporadores e destinatários dos serviços.

b) Manutenção do Regime Especial de Tributação (Art. 10 do Projeto de Lei de Conversão, na parte em que inclui o § 3º ao art. 31-E da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964).

"§ 3º A extinção no patrimônio de afetação nas hipóteses do inciso I do caput e do § 1º deste artigo não implica a extinção do regime de tributação instituído pelo Art. 1 da Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004."

Por entender se tratar de vício de inconstitucionalidade trazido por inclusão de matéria de conteúdo temático estranho ao objeto de origem da MP 1.085/21, o veto concluiu que a extinção do regime de tributação instituído pelo art. 1º da Lei nº 10.932/04 viola o princípio democrático e o devido processo legislativo.

Contudo, passa despercebido ao legislador que regime de tributação é um aspecto intrínseco ao processo de afetação do patrimônio daquele empreendimento, de modo que não há o que se falar em conteúdo temático estranho ao objeto da MP 1.085. Mais do que isso, derrubar tal veto revigorando o texto original traz coerência e segurança ao regime legal tributário.

A alteração tem a finalidade apenas de deixar expresso que o Regime Especial de Tributação – RET permanece vigente para a venda de unidades que fizerem parte da incorporação mesmo com a extinção do patrimônio de afetação, seja pela conclusão da obra ou pela extinção integral das obrigações do incorporador perante instituição financiadora do empreendimento, em conformidade com o art. 2º da Lei nº 13.970/2019, a saber:

Art. 2º O Capítulo I da Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, passa a vigorar acrescido do seguinte art. 11-A:

"Art. 11-A. O regime especial de tributação previsto nesta Lei será aplicado até o recebimento integral do valor das vendas de todas as unidades que compõem o memorial de incorporação registrado no cartório de imóveis competente, independentemente da data de sua comercialização, e, no caso de contratos de construção, até o recebimento integral do valor do respectivo contrato."

Logo, imperiosa se faz a derrubada do respectivo veto para que seja refletida na Lei nº 14.382/22 o quanto já regulado na Lei nº 10.932/04 e na Lei nº 13.970/2019.

c) Revogação da exigência da Certidão Negativa de Débitos Previdenciários quando da averbação da obra (Inciso IV do art. 20 do Projeto de Lei de Conversão).



"IV - a alínea 'b' do inciso I e o inciso II do caput do art. 47 da Lei nº 8.212, de 24 de julho de 1991;"

Para o Governo, ao dispensar a comprovação de regularidade fiscal para o exercício de determinadas atividades pelos contribuintes, a proposição legislativa estaria contrariando o interesse público, uma vez que reduz as garantias atribuídas ao crédito tributário, nos termos do art. 205 da Lei nº 5.172, de 25 de outubro de 1966 - Código Tributário Nacional.

Contudo, a derrubada desse veto corrige uma distorção na legislação e sua rejeição aumentará a segurança jurídica dos serviços registrais e notariais. Isso porque, tal como em relação à indevida responsabilidade solidária dos notários e dos registradores, centenas de milhares de decisões Brasil afora, inclusive da Excelsa Suprema Corte Brasileira, reconhecem que não cabem aos notários ou aos registradores exigirem comprovante de regularidade de situação fiscal ou de recolhimento de tributos para a prática de diferentes atos, quer por se caracterizar cobrança indireta e até mesmo coercitiva, quer por exceder aos atributos ou à competência dos notários ou dos registradores.

Exemplificativamente, ressalta-se: (i) o teor do julgamento da Ação Direta de Inconstitucionalidade nº 173/DF pelo Supremo Tribunal Federal, por meio do qual restou decidido que a exigência da prova da quitação de créditos tributários e outras imposições pecuniárias, especificamente perante Cartórios de Registro de Imóveis, viola os postulados previstos no art. 170, parágrafo único, e art. 5º, inciso XXXV, da Constituição Federal, uma vez que a exigência da comprovação de pagamento de débitos fiscais corresponderia a uma sanção política, ferindo de morte o direito de livre exercício da atividade econômica; e (ii) o teor do julgamento da Ação Direta de Inconstitucionalidade nº 394/DF pelo Supremo Tribunal Federal, na qual foi declarada a inconstitucionalidade do art. 1º, IV da Lei nº 7.711/88, de maneira que excluiu a exigência da CND para o ingresso de qualquer operação financeira no registro de imóveis.

Na mesma linha, tem-se que vários Tribunais e Corregedorias nos Estados (RJ, ES, CE etc.), já adotaram o entendimento do Supremo Tribunal acima delineado, alterando, inclusive seus respectivos Códigos de Normas.

Logo, não há qualquer justificativa plausível, que não resvale em uma cobrança indireta e até mesmo coercitiva, para a exigência do recolhimento de tributos para os fins de averbação das construções de empreendimentos imobiliários. Pelo contrário, a comprovação de regularidade de situação fiscal ou de recolhimento de tributos, somente prejudica os promitentes compradores que, sem a averbação da construção, não conseguem regularizar sua unidade autônoma.

Vale mencionar que para que haja o registro do memorial de incorporação (MI) junto ao Cartório de Registro de Imóveis é imprescindível que o incorporador anexe diversas certidões de regularidade fiscal (art. 32 da Lei 4.591/64). Sendo assim, não há razão para, após toda a verificação de regularidade fiscal no ato do registro do MI, o incorporador ficar novamente responsável por averbar novas certidões para a averbação do habite-se. Registre-se que o incorporador somente pode colocar as frações ideais à venda se houver registrado o MI com toda a documentação legal exigida.

Não obstante a isto, é de bom tom lembrar que essa nova exigência (após o registro do MI) de averbação da CND para que se possa averbar a obra, prejudica sobremaneira o consumidor. Isto porque, caso haja débitos previdenciários em aberto, o incorporador não poderá averbar a construção e, portanto, não poderá individualizar as matrículas de cada unidade vendida e, por conseguinte, o consumidor que tenha quitado seu imóvel durante a construção não terá a escritura definitiva de seu imóvel. Ou seja, o consumidor, caso queira vender ou transferir seu bem estará impossibilitado, pois, como cediço, o direito de propriedade de bens imóveis se opera mediante a lavratura da escritura pública e seu registro.

Portanto, dispensar a exigência de apresentação de CND, nesse caso:



- 1) Traria benefícios aos consumidores quanto ao seu direito à propriedade do bem, tendo em vista, que a lavratura da escritura pública não estaria condicionada a nova apresentação de CND pelo incorporador;
- 2) Preservaria o direito ao livre exercício de atos civis e empresariais nos termos da Constituição Federal;
- 3) Traria aos registros públicos centenas de milhares de transações que hoje estão à sua margem, sem abrir mão de qualquer segurança jurídica dos serviços registrares e notariais, visto que a cobrança de tributos não deixaria de existir ou mesmo de ser fiscalizada pelos órgãos competentes;
- 4) Seria benéfico, inclusive, ao fisco, considerando que com a averbação da obra, o imóvel deixa de ser terreno para se transformar em um empreendimento com inúmeras unidades prontas com um aumento exponencial em seu valor, facilitando eventual penhora, averbação ou indisponibilidade do bem.

3. CONCLUSÃO

Diante do exposto, a CBIC reitera seu apoio à rejeição parcial dos vetos apostos ao Projeto de Lei de Conversão nº 13 de 2022, por entender que a derrubada dos vetos elencados contribuirá para o resultado favorável não só ao setor da construção, mas também aos próprios consumidores, destinatários dos serviços.

Respeitosamente,

Câmara Brasileira da Indústria da Construção

José Carlos Martins