

PROJETO DE LEI Nº , DE 2007
(Do Sr. Rogério Lisboa)

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

O Congresso Nacional decreta:

Art.1º Fica derogado o artigo 9º da Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, que estabelece regime tributário especial para as incorporações imobiliárias submetidas ao regime de afetação patrimonial, de que tratam os artigos 31A a 31F da Lei nº 4591/1964.

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

JUSTIFICAÇÃO

Os artigos 1º a 11 da Lei 10.931/2004 estabelecem um regime tributário especial para as incorporações imobiliárias submetidas ao regime da afetação patrimonial, de que tratam os arts. 31A a 31F d Lei 4.591/64.

Assim dispõe o art. 9º da referida Lei nº 10.931/2004:

“Art. 9º Perde eficácia a deliberação pela continuação da obra a que se refere o § 1º do art. 31 F da Lei 4.591, de dezembro de 1964, bem como os efeitos do regime de afetação instituído por esta lei, caso não se verifique o pagamento das obrigações tributárias, previdenciárias e trabalhistas, vinculadas ao respectivo patrimônio de afetação, cujos fatos geradores tenham ocorrido até a data da decretação da falência, ou insolvência do incorporador, as quais deverão ser pagas pelos adquirentes em até um ano daquela deliberação, ou até a data da concessão do habite-se, se este ocorrer em prazo inferior.”

A transferência para os compradores da responsabilidades 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.

De outra parte, a perda de eficácia da afetação, caso os adquirentes não paguem as dívidas do incorporador no prazo de um ano, como previsto nesse dispositivo, causa prejuízo não só aos adquirentes, mas principalmente aos trabalhadores, que perderão o direito de receber seus créditos do patrimônio de afetação e serão obrigados a habilitá-los na massa falida, somente podendo receber após a liquidação final do ativo da falência.

Este artigo viola, a um só tempo, os princípios da isonomia, da defesa do consumidor e do devido processo legal.

Em primeiro lugar, a exigência é arbitrária e desnecessária, pois o § 11 do art. 31F da Lei 4.591/64 já contempla a sub-rogação dos adquirentes nos direitos e obrigações da incorporadora, e nestas estão incluídos os débitos fiscais, previdenciários e trabalhistas vinculados à respectiva incorporação.

Além disso, o próprio patrimônio de afetação correspondente ao acervo da incorporação, garante tais débitos, tal como dispõe o § 1º do art. 31A, pelo qual é ativo do patrimônio de afetação que responde pelas obrigações (ressalvada, obviamente, a responsabilidade do incorporador pelos prejuízos que causar).

Ademais, considerando que a afetação visa compensar a vulnerabilidade econômica e técnica dos adquirentes, nada justifica que se imponha aos adquirentes condições de pagamento mais rigorosas do que as que são asseguradas às empresas em geral. Trata-se de flagrante violação da isonomia.

E, além de proteger os adquirentes, a afetação protege, igualmente, os demais credores do empreendimento, destacando-se entre eles os trabalhadores, a previdência e o fisco.

Pois bem.

Admitindo-se que, por aplicação do referido 9º, a afetação venha a perder a eficácia, o acervo da incorporação deixa de ser afetado e, portanto, deverá ser arrecado à massa falida, só podendo ser liquidado ao final do processo de falência. A submissão dos trabalhadores às vicissitudes do processo de falência causa, evidentemente, graves prejuízos, pois, no regime da afetação, eles receberiam seus créditos diretamente do patrimônio de afetação, mas por efeito da aplicação do referido 9º serão obrigados a habilitar seus créditos no processo de falência, devendo aguardar seu encerramento para recebê-los, o que só ocorrerá após a realização do ativo da massa falida.

O art. 9º da Lei 10.931/2004, portanto, deve ser derogado, por contrapor-se ao próprio fundamento axiológico da afetação da incorporação imobiliária.

Sala das Sessões, em 18 de abril de 2007.

Deputado **ROGÉRIO LISBOA**