

**PROJETO DE LEI Nº \_\_\_\_\_, DE 2015  
(Do Sr. Marcelo Belinati)**

Altera a Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, (lei de falências) para determinar que os compradores de imóveis, tenham prioridade em receber os valores pagos em caso de falência de construtoras, incorporadoras e imobiliárias.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º. Seja incluído o inciso VI, no art. 84, da Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, com a seguinte redação:

“Art. 84. Serão considerados créditos extraconcursais e serão pagos com precedência sobre os mencionados no art. 83 desta Lei, na ordem a seguir, os relativos a:

.....

VI. Valores já pagos pelos compradores de imóveis, no caso de falência de empresas de construção, incorporação e imobiliárias, quando o comprador não possuir mais de um imóvel”.  
(NR)

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

**JUSTIFICAÇÃO**

O objetivo do presente projeto de lei, é garantir que o sonho do imóvel próprio não se torne um pesadelo, evitando casos como o da

falida construtora Encol, que deixou milhares de compradores, Brasil afora, sem imóvel e sem o dinheiro que pagaram por ele. Para isso, buscamos uma forma de amenizar tal risco, como veremos adiante:

Se há pouco tempo, o mercado imobiliário do Brasil era um dos maiores símbolos do crescente poder econômico do país, agora, o setor se tornou retrato de uma recessão cada vez mais profunda<sup>1</sup>.

A construtora PDG Realty S/A, que chegou a ser a maior construtora residencial em termos de receita, contratou recentemente uma empresa de consultoria para ajudar a reestruturar R\$ 5,8 bilhões (US\$ 1,6 bilhão) em dívidas. No início deste mês, a Rossi Residencial S/A, que tem R\$ 2,5 bilhões em dívidas, também recorreu a assessores para “reestruturar operações e rever estratégias”. Desde 2010, a construtora perdeu 99 por cento de seu valor no mercado de ações.

O setor imobiliário, que responde por cerca de 10 por cento da economia do Brasil, está surgindo como uma das mais recentes vítimas de uma recessão que os analistas projetam que será a mais longa desde os anos 1930. Para piorar as coisas, as taxas de juros são as mais altas em quase uma década, enquanto a inflação está subindo.

### **O caso Encol<sup>2</sup>**

Em seu auge a construtora Encol foi a maior e mais importante construtora do país, faturava quase 2 bilhões de reais por ano (em valores atualizados), empregava 23 mil pessoas e construiu mais de 100 mil apartamentos. Sua falência foi o mais duro golpe na credibilidade do mercado imobiliário brasileiro devido a sua consequência mais sombria: o abandono à própria sorte de 42 mil clientes que estavam pagando e aguardando por seus apartamentos.

Na época, o modelo de administração da Encol foi apelidado por muitos economistas como ‘bicicleta’, onde os seus novos empreendimentos financiavam os anteriores. A empresa não poderia parar de pedalar nunca.

Quando a oferta de apartamentos se mostrou maior que a

---

<sup>1</sup> <http://www.bloomberg.com.br/2015/08/26/brasil-se-aproxima-de-colapso-imobiliario-e-construtoras-buscam-alivio-para-dividas/>

<sup>2</sup> <http://www.marketingimob.com/2012/02/o-caso-encol-grande-licao-para-o.html>

capacidade do mercado em absorver novos projetos, a Encol entrou em declínio. O que se viu depois disso foi o pior dos cenários, culminando com a falência da empresa em março de 1999.

### **O cenário atual<sup>3</sup>**

No acumulado de janeiro a setembro de 2015, o setor de imóveis lançou praticamente 40% a menos de novos empreendimentos do que no intervalo equivalente de 2014. As vendas de imóveis encolheram 28,5% nos nove meses e haviam encolhido 25% em 2014. Este é o quarto ano consecutivo de encolhimento do setor.

É fácil imaginar que, para companhias com endividamento elevado, a entrada de recursos é essencial. Ou seja, precisam vender. Atualmente, as empresas do setor com maiores dívidas, considerando-se o patrimônio líquido são PDG, Rossi e Tecnisa.

A dívida líquida em relação ao patrimônio da PDG é de 127% e a da Rossi e Tecnisa, de 111,5%, cada. PDG e Rossi, com dívidas brutas de R\$ 6,46 bilhões e R\$ 1,87 bilhão, respectivamente. A construtora Tecnisa, possui um endividamento total em torno de R\$ 2,2 bilhões. Assim, todas têm dívidas maiores do que seu patrimônio líquido.

### **Os riscos atuais**

Se analisarmos que a Encol faliu porque estava endividada e suas vendas começaram a cair e que as maiores construtoras de hoje estão altamente endividadas e suas vendas caem em torno de 25% ao ano, veremos que existe o risco de uma nova quebra, semelhante à que ocorreu em 1999. Neste cenário, não podemos deixar que aconteça novamente o abandono dos pobres mutuários, como ocorreu com a Encol.

A compra de um imóvel, de um teto, é o principal sonho da maioria dos brasileiros. Para isso, muitos têm investido todas suas energias e economias. Muitos trabalhadores de baixa renda, com muitas dificuldades, às vezes deixando até de se alimentar direito, juntam recursos para dar entrada no imóvel e pagar as prestações. Não é justo que com a quebra da construtora, vejam seu sonho virar pó.

Uma questão que surge em relação às prioridades em

---

<sup>3</sup> <http://observadordomercado.blogspot.com.br/2015/11/valor-setor-de-incorporacao-vive-seu.html>

caso de falência, é a questão trabalhista, também de importância vital, pois envolve a subsistência do trabalhador. Por este motivo este Projeto de Lei estabeleceu o privilégio extraconcursal apenas para os compradores de imóveis que não ainda não possuam nenhum. Assim, acreditamos que a devolução dos valores pagos pelos compradores mais vulneráveis, não irá consumir os recursos destinados ao pagamento dos créditos trabalhistas.

Devemos ter em mente que o comprador do primeiro imóvel é também um trabalhador. E que, muitas vezes, fez enormes sacrifícios para adquirir o imóvel sonhado. Muitas vezes, se perder aquilo que investiu na compra da casa própria, nunca mais poderá realizar este sonho. Então não se trata de um problema transitório, mais de um problema que irá impactar o resto da vida deste brasileiro, que na sua velhice não terá um lugar para morar, ficando dependente de parentes, o que é um drama.

Por todo o exposto, vimos apresentar a presente proposição, que busca assegurar que os brasileiros que lutam para ter sua moradia própria, terão mais chances de ter seus direitos assegurados no caso de falência inesperada de alguma construtora.

Portanto, tendo em vista o dever dos membros desta Nobre Casa, de garantir a todos o direito constitucional de ter uma moradia digna, esperamos contar com o apoio de nossos ilustres Pares para aprovação da medida

Sala das Sessões, em        de        de 2015.

Deputado **Marcelo Belinati**  
PP/PR