

COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO, INDÚSTRIA, COMÉRCIO E SERVIÇOS

PROJETO DE LEI Nº 4.032, DE 2015

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.

Autor: Deputado MARCELO BELINATI

Relator: Deputado JORGE CÔRTE REAL

I - RELATÓRIO

O Projeto de Lei nº 4.032, de 2015, de autoria do Deputado Marcelo Belinati, busca alterar a Lei nº 11.101, de 2005 – Lei de Falências, de forma a estabelecer que, no caso de falência de empresas de construção, incorporação e imobiliárias, os valores já pagos pelos compradores de imóveis também sejam considerados extraconcursais, caso o comprador não possua mais de um imóvel.

Desta forma, a proposição busca incluir novo inciso VI ao art. 84 da referida Lei, uma vez que se trata de dispositivo que relaciona os créditos que, na falência, são considerados extraconcursais.

A proposição, que tramita em regime ordinário, foi distribuída às Comissões de Desenvolvimento Econômico, Indústria, Comércio e Serviços; e de Constituição e Justiça e de Cidadania, que se manifestará quanto à constitucionalidade ou juridicidade da matéria.

É o relatório.

II - VOTO DO RELATOR

A proposição em análise trata de tema relevante, uma vez que busca inserir novo inciso à Lei de Falências de forma a resguardar direitos de compradores de imóveis.

Mais especificamente, a proposição pretende dispor que, no caso de falência de empresas de construção, incorporação e imobiliárias, os valores já pagos pelos compradores de imóveis também sejam considerados extraconcursais, caso o comprador não possua mais de um imóvel.

De acordo com a justificação do autor, a atual crise econômica brasileira vem afetando significativamente o setor de imóveis tanto no que se refere ao número de lançamentos como ao volume de vendas, e que o ano de 2015 seria o quarto ano consecutivo de encolhimento do setor.

Conforme o autor, há o risco de que a redução do volume de vendas possa acarretar desequilíbrios econômico-financeiros às construtoras, que já estariam endividadas. Recorda o autor a situação da Encol, no qual existia uma situação na qual eram os recursos das vendas dos novos empreendimentos que financiavam, de fato, os empreendimentos anteriores. Nesse contexto, a interrupção de novos lançamentos inviabilizaria toda a empresa, o que de fato veio a ocorrer.

Dessa maneira, defende que a Lei de Falências passe a considerar que os valores pagos por compradores que não tenham outros imóveis sejam considerados extraconcursais no caso de falência de empresas de construção, incorporação e imobiliárias.

A esse respeito, importa destacar que o art. 84 da Lei de Falências estabelece que são extraconcursais, observando a ordem a seguir, os seguintes créditos:

- I – remunerações devidas ao administrador judicial e seus auxiliares, e créditos derivados da legislação do trabalho ou decorrentes de acidentes de trabalho relativos a serviços prestados após a decretação da falência;
- II – quantias fornecidas à massa pelos credores;
- III – despesas com arrecadação, administração, realização do ativo e distribuição do seu produto, bem como custas do processo de falência;
- IV – custas judiciais relativas às ações e execuções em que a massa falida tenha sido vencida;

V – obrigações resultantes de atos jurídicos válidos praticados durante a recuperação judicial [...] ou após a decretação da falência, e tributos relativos a fatos geradores ocorridos após a decretação da falência [...].

A proposição pretende que, ao art. 84, seja incluído o inciso VI de forma a estabelecer a nova categoria de créditos extraconcursais aqui referida.

Acerca do tema, é importante destacar, todavia, que a lógica da Lei de Falências é no sentido de congregar como extraconcursais os créditos originados durante o próprio período da falência bem como os créditos decorrentes de obrigações contraídas pelo devedor durante a recuperação judicial.

Dessa forma, um dos objetivos da norma é resguardar os credores que assumiram os riscos de contratar com empresas em recuperação judicial. Caso não houvesse essa previsão, o fornecimento de bens ou serviços durante o período da recuperação judicial acabaria por ocorrer apenas mediante pagamento prévio.

Enfim, apenas nessas hipóteses os créditos são considerados *extraconcursais*, uma vez que não foram gerados durante o processo de deterioração da situação econômico-financeira do devedor, mas sim durante o processo de recuperação judicial ou da falência.

Por outro lado, todos os créditos existentes até a data em que a empresa devedora ajuizou pedido de recuperação judicial são considerados *conkursais*. Estão, assim, sujeitos a regramento próprio, que não se confunde com as regras incidentes aos créditos *extraconcursais* gerados durante o transcorrer da recuperação judicial ou da falência.

Nesse sentido, ainda que se queira privilegiar os compradores de imóveis que ainda não possuam nenhum outro imóvel, a maneira mais adequada de conferir essa proteção é por meio da alteração da classificação dos créditos *conkursais*.

Contudo, caso a opção seja por conferir a esses compradores de imóveis maior prioridade no recebimento dos pagamentos que efetuaram, há que se ponderar se, na ordem de recebimento, esses créditos devem figurar em posição superior à dos créditos que tenham garantia real até o limite do valor do bem gravado.

Consideramos que estabelecer a esse conjunto de compradores prioridade no recebimento em relação a créditos com garantia real poderá acarretar consequências negativas ao ambiente de negócios das construtoras. Afinal, a relevância da garantia real oferecida na celebração de

contratos poderá ser substancialmente diminuída, prejudicando a realização de negócios que apenas poderiam ser viabilizados mediante o oferecimento dessas garantias.

Assim, a adoção da medida poderia acarretar, ainda que indiretamente, consequências negativas ao setor imobiliário e aos próprios compradores de imóveis.

Por outro lado, conferir maior segurança aos compradores de imóveis, sobretudo àqueles que ainda não disponham de outro imóvel além daquele que está sendo adquirido, é medida que apresenta potencial para o fortalecimento do setor imobiliário, além de ser social e juridicamente adequada, uma vez que resguarda o patrimônio de quem luta anos a fio para ter um imóvel próprio.

A opção mais adequada, portanto, pode estar associada à estipulação de uma prioridade de recebimento imediatamente inferior à propiciado por créditos com garantia real, motivo pelo qual elaboramos o substitutivo em anexo que apresenta essa medida.

Dessa forma, ante o exposto, **votamos pela aprovação do Projeto de Lei nº 4.032, de 2015, na forma do substitutivo que ora apresentamos.**

Sala da Comissão, em de de 2016.

Deputado JORGE CÔRTE REAL
Relator

COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO, INDÚSTRIA, COMÉRCIO E SERVIÇOS

SUBSTITUTIVO AO PROJETO DE LEI Nº 4.032, DE 2015

Altera a Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, para conferir maior prioridade de recebimento aos créditos decorrentes de aquisição de imóveis de construtoras, incorporadoras e imobiliárias que tiveram a falência decretada.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º Esta Lei altera a Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, de maneira a conferir maior prioridade de recebimento aos créditos concursais decorrentes de aquisição de imóveis junto a construtoras, incorporadoras e imobiliárias por parte de compradores que não sejam proprietários de outros imóveis.

Art. 2º O art. 83 da Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, passa a vigorar com acrescido do inciso II-A da seguinte forma:

“Art. 83.

.....

II-A – créditos pela restituição de valores devidos por empresa construtora, incorporadora ou imobiliária ao adquirente do imóvel, desde que o credor não seja proprietário de outro imóvel;

.....” (NR)

Art. 3º As disposições do inciso II-A do art. 83 da Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, são aplicáveis às falências decretadas a partir da data de publicação desta Lei.

Art. 4º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação
oficial.

Sala da Comissão, em de de 2016.

Deputado JORGE CÔRTE REAL
Relator