

COMISSÃO DE DEFESA DO CONSUMIDOR

EMENDA SUBSTITUTIVA AO PL 4032/2015

Atribui privilegio especial aos créditos de que sejam titulares os compradores de imóveis, para que tenham prioridade em receber os valores pagos em caso de falência de construtoras, incorporadoras e imobiliárias.

O Congresso Nacional decreta:

“Art. 1º Para os efeitos do disposto na alínea “b” do inciso IV do art. 83 da Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, são considerados créditos com privilégio especial aqueles resultantes da resolução de promessas de compra e venda relativas a imóveis residenciais destinados a adquirentes de baixa renda, 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

Destina-se o projeto a privilegiar a restituição, em caso de falência, de valores relativos à rescisão de promessas de compra e venda de imóveis comercializados por empresas incorporadoras ou imobiliárias.

O projeto qualifica como extraconcursais tais créditos, pelo que pretende alterar a redação do art. 84 da citada Lei nº 11.101, mediante o acréscimo do inciso VI ao texto vigente.

De início cabe observar que o art. 84 em questão destina-se a enumerar os créditos que, pela sua natureza, resultam diretamente da instauração do procedimento de recuperação judicial, sendo que para os créditos sujeitos ao procedimento deve ser observada a classificação prevista no art. 83 da lei.

Evidentemente, eventuais créditos de adquirentes de imóveis caracterizados antes de instaurado o procedimento de recuperação deverão ser incluídos e classificados no art. 83 da lei.

Assim, tecnicamente caberia definir no texto legal proposto a classificação desses créditos, de modo a atribuir-lhes determinado privilégio dentre os previstos no citado dispositivo legal. Daí o texto substitutivo acima proposto.

Quanto ao mérito do projeto, não obstante a louvável iniciativa parlamentar, é prudencial estabelecer limites a esse direito, sob pena de se generalizar privilégio e proteção, abarcando situações em que essas medidas não se justificariam.

Tal como proposto o texto não estabelece distinção entre imóveis com destinação comercial ou residencial, de alto padrão ou populares, tampouco ressalva situações em que o adquirente seja consumidor hipossuficiente e, assim, merecedor de proteção legal, quando frustrado seu sonho de aquisição da moradia própria.

Ademais, diante da impossibilidade legal de simples desfazimento da venda definitiva, cabe ressaltar que a restituição de valores aos adquirentes deve resultar da rescisão de promessas de venda e compra, aplicando-se assim o princípio estabelecido pela Súmula nº 543 do Superior Tribunal de Justiça¹.

Ainda relativamente à inclusão do crédito dentre os extraconcursais, não bastasse a inadequação técnica acima apontada, seria descabido privilegiar seu recebimento, independentemente de qualquer classificação, sobrepondo-o ao crédito trabalhista com sua natureza alimentar, o tributário com seu alcance social e o de garantia real, formalmente constituída.

Por tal razão afigura-se mais apropriada sua classificação como crédito com privilégio especial, destacando-o dos créditos quirografários em geral devido à carga social que reveste a poupança desembolsada para aquisição da moradia familiar através dos consumidores hipossuficientes e desprovidos de rendimentos significativos.

Sala da Comissão, de novembro de 2016.

Silvio Costa
Deputado Federal – PTdoB/PE

¹ “Na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao Código de Defesa do Consumidor, deve ocorrer a imediata restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador - integralmente, em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor, ou parcialmente, caso tenha sido o comprador quem deu causa ao desfazimento. ”