

COMISSÃO DE DEFESA DO CONSUMIDOR

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 MARCO TEBALDI

I – RELATÓRIO

O Projeto de Lei em epígrafe tem por objetivo acrescentar novo inciso V ao art. 84 da Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, comumente conhecida como a Lei da Recuperação e Falência de Empresas (LRF).

O referido dispositivo pretende acrescentar dentre os denominados créditos extraconcursais, que não se submetem ao concurso de credores na fase da falência de empresa incorporadora ou construtora de imóveis, aqueles valores já pagos pelos compradores de imóveis, quando o comprador não possuir mais de um imóvel.

Em reconsideração do despacho inicial, a Mesa Diretora retificou a distribuição original e, em 4 de novembro passado, a proposição passou a tramitar inicialmente por esta Comissão de Defesa do Consumidor, devendo tramitar em seguida na Comissão de Desenvolvimento Econômico, Indústria, Comércio e Serviços (CDEICS) e na douta Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania (CCJC).

Em razão do despacho inicial, a proposição já havia sido submetida à apreciação da CDEICS, na qual foi aprovada, em 11/10/2016, nos termos do parecer pela aprovação, com Substitutivo, apresentado pelo relator,

Dep. Jorge Côrte Real, de acordo com a competência daquele Colegiado para apreciar o mérito relativo às matérias de direito falimentar, de acordo com o art. 32, VI, alínea “I”, do RICD.

Dessa feita, no âmbito desta Comissão, por força dos art. 32, V, alínea “b”, compete-nos apreciar a proposição e proferir parecer no mérito atinente às relações de consumo e medidas de defesa do consumidor. A proposição sujeita à apreciação conclusiva pelas Comissões (art. 24, II, do RICD) devendo observar o regime Ordinário de tramitação.

Decorrido o prazo regimental de cinco sessões, compreendido no período de 11 a 24/11/2016, foi apresentada única emenda à proposição, de autoria do Dep. Sílvio Costa.

Essa emenda substitutiva pretende alterar a alínea “b” do inciso IV do art. 83 da Lei Falimentar, para determinar que “serão 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”.

II – VOTO DO RELATOR

A proposição em análise trata de tema relevante para o consumidor brasileiro, na condição de adquirente de unidade habitacional, uma vez que busca proteger os recursos desse consumidor em caso de quebra de empresa construtora ou incorporadora de imóveis.

Nesse sentido, havendo a hipótese de falência de empresas de construção, incorporação e imobiliárias, o Projeto de Lei objetiva equiparar os valores pagos pelo adquirente de imóveis aos denominados créditos extraconcursais, conforme enunciados no art. 84 da Lei nº 11.101/05. A previsão legal se restringiria, no entanto, à hipótese em que o comprador não possua mais de um imóvel.

Concordamos com a justificação do autor, quando menciona que a atual crise econômica brasileira vem afetando significativamente o setor imobiliário, prejudicando sobremaneira a comercialização de imóveis, tanto no que se refere à redução drástica ao

número de lançamentos, como também na sensível diminuição do volume de vendas. Desse modo, de fato, há um considerável risco de que a redução do volume de vendas possa acarretar desequilíbrios econômico-financeiros às construtoras, que já estariam endividadas.

É oportuno, como o fez o Autor do PL, recordar o episódio, traumático para milhares de consumidores no Brasil, da empresa Encol, que inclusive ensejou uma nova legislação para amparar os interesses e recursos dos adquirentes de imóveis. Referimo-nos à Lei nº 10.931, de 2/8/2004, que dispõe sobre o patrimônio de afetação de incorporações imobiliárias e, em seu art. 31-F, determina que: “os efeitos da decretação da falência ou da insolvência civil do incorporador não atingem os patrimônios de afetação constituídos, não integrando a massa concursal o terreno, as acessões e demais bens, direitos creditórios, obrigações e encargos objeto da incorporação”.

O § 6º do mesmo dispositivo legal supramencionado prevê ainda que “os contratos definitivos serão celebrados mesmo com os adquirentes que tenham obrigações a cumprir perante o incorporador ou a instituição financiadora, desde que comprovadamente adimplentes, situação em que a outorga do contrato fica condicionada à constituição de garantia real sobre o imóvel, para assegurar o pagamento do débito remanescente”.

Pois bem, nos parece que a denominada “lei do patrimônio de afetação” trouxe inegáveis conquistas e já consagra uma significativa proteção aos recursos de titularidade dos adquirentes de imóveis no Brasil, enquanto representativos das unidades habitacionais que adquiriram. No entanto, o objetivo do PL em análise é blindar ainda mais os recursos dos adquirentes, no sentido de permitir-lhes uma preferência na devolução de seus recursos, sem que se submetam sequer ao eventual concurso de credores que se estabelecerá na fase de falência da empresa incorporadora e bem definido na classificação dos créditos, na forma do art. 83 da lei falimentar.

O PL sob análise 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 técnica empregada pelo autor do PL contém, entretanto, uma impropriedade jurídica que merece ser sanada, conforme fora

bem apontada no parecer aprovado na CDEICS, cujos trechos julgamos pertinente aqui reproduzir:

“(...) 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 concursais. 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 concursais.

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. (...)” **(nosso grifo)**

A alteração proposta no Substitutivo da CDEICS cria novo inciso no art. 83 da Lei nº 11.101/05, de modo que os créditos pela restituição de valores devidos por empresa construtora, incorporadora ou imobiliária ao adquirente do imóvel terão privilégio e se sobreporão a vários outros, a exemplo dos créditos tributários, créditos com privilégio especial e geral, além dos quirografários. Dessa maneira, desde que o adquirente de imóvel não seja proprietário de outro imóvel, considerando a aprovação do PL sob exame, ele estará extremamente protegido e seus créditos preferiram a muitos outros.

Durante sua tramitação nesta Comissão, foi apresentada uma emenda Substitutiva pelo Dep. Sílvio Costa, que pretende alterar a atual redação da alínea “b” do inciso IV da Lei de Falências, determinando que serão “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.”

A nosso ver, do ponto de vista do direito do consumidor não seria jurídico e, mesmo constitucional, restringir à equiparação aos créditos com privilégio especial para aqueles casos decorrentes somente da resolução das promessas de compra e venda, quando a hipótese se referisse aos consumidores adquirentes que fossem de baixa renda, uma vez que o princípio deve ser isonômico, amparando o direito de todos os consumidores prejudicados pela eventual falência da construtora. Por essa razão, resolvemos não acolher a emenda apresentada.

Ademais, na justificativa de sua emenda, o Dep. Sílvio Costa aponta que:

“(...) 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. (...)”

No entanto, ao acolhermos os termos do Substitutivo apresentado pelo relator na CDEICS e aprovado por aquela Comissão, já foi superada essa questão, uma vez que o texto do referido substitutivo já corrige a impropriedade alegada pelo Autor da emenda nesta CDC, na medida em que propõe a inclusão de um novo inciso II-A no art. 83 da Lei Falimentar, com a seguinte redação:

“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; (...)”

No entanto, julgamos pertinente apresentar uma emenda supressiva para propor a exclusão da parte final (“desde que o credor não seja proprietário de outro imóvel”) do novo inciso II-A proposto pelo Substitutivo da CDEICS ao art. 83 da lei falimentar, por entendermos que não faz qualquer sentido restringir o direito à restituição dos créditos pelo adquirente de imóvel somente àqueles que possuam um único imóvel. Não se trata, a nosso ver, de

nenhuma concessão de privilégio ou benefício ao adquirente, mas sim de um direito seu, que merece ser assegurado em lei, independentemente de ele possuir um ou mais imóveis. A restrição, portanto, parece-nos descabida e completamente desprovida de qualquer sentido jurídico, bem como fere os princípios constitucionais vigentes, notadamente o da isonomia que deve caracterizar o alcance *erga omnes* da lei.

Isso posto, reforçamos a posição de que nos parece adequado acompanhar a redação acolhida e aprovada pela CDEICS, nos termos do Substitutivo apresentado pelo Relator naquela Comissão, com alteração do inciso II-A, para suprimir a expressão “(...) desde que o credor não seja proprietário de outro imóvel”. Desse modo, consideramos que a nova redação do Substitutivo irá aperfeiçoar os termos originais da proposição e manterá a proteção necessária aos interesses de todos os consumidores que sejam adquirentes de imóveis, que é objeto de nossa preocupação maior no âmbito desta Comissão.

Face ao exposto, votamos pela aprovação do PL nº 4.032/2015, nos termos do Substitutivo que ora apresentamos, e pela rejeição da emenda nº 1/2016, apresentada nesta Comissão.

Sala da Comissão, em de de 2016.

Deputado MARCO TEBALDI
Relator

COMISSÃO DE DEFESA DO CONSUMIDOR

PROJETO DE LEI Nº 4.032, DE 2015

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;

.....” (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 **MARCO TEBALDI**