

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

PARECER 2

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 de 2016, 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, por último, na douta Comissão de Constituição e Justiça e 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 Deputado 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 “f”, do RICD.

Desta 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 uma única emenda substitutiva à proposição, de autoria do Deputado 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

Após apresentarmos nosso primeiro parecer, em 22 de dezembro passado, tivemos a oportunidade de continuar com conversações a respeito do tema aqui analisado e recebemos algumas sugestões muito interessantes, que justificam a revisão de nosso posicionamento anteriormente assumido. Nesse sentido, procedemos ao reexame da matéria e decidimos

reformular nosso parecer, acolhendo parcialmente a sugestão contida na emenda apresentada pelo Deputado Sílvio Costa e no Substitutivo aprovado na CDEICS.

Como já havíamos afirmado, a proposição em análise trata de um tema muito 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 endividadadas.

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. Entretanto, essa técnica empregada pelo autor do PL contém uma impropriedade jurídica, que já foi sanada, conforme fora bem apontado e esmiuçado nos termos do Substitutivo aprovado na CDEICS, que exerceu sua competência regimental no sentido de cuidar dos aspectos relacionados com o direito falimentar. Por essa razão, desta feita, não iremos nos aprofundar nesses aspectos jurídicos da proposição.

Ressaltamos, no entanto, que a alteração proposta no Substitutivo da CDEICS é muito feliz porque corrigiu uma impropriedade contida na redação original do PL e propôs a criação de um 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 (respeitada preferência dos créditos trabalhistas), a exemplo dos créditos tributários, créditos com privilégio especial e geral, além dos quirografários. Pela redação aprovada naquela Comissão, 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 preferirão a muitos outros.

No entanto, tendemos a concordar, em parte, com os termos do Substitutivo apresentado pelo Relator na CDEICS e aprovado por aquela Comissão, compreendendo que já fora superada essa questão, uma vez que o texto do referido substitutivo já teria corrigido 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 restrição à redação adotada pela CDEICS, para determinar que o alcance da modificação da norma que se pretende introduzir venha alcançar tão somente os adquirentes de imóveis residenciais, não abrangendo, portanto, os imóveis destinados a fins comerciais.

De outro modo, durante a tramitação do PL nesta Comissão, foi apresentada uma emenda substitutiva pelo Deputado Sílvio Costa com a finalidade de 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.

Além disso, sensível às argumentações que decorreram dos debates nesta Comissão e do texto da emenda apresentada pelo Deputado Sílvio Costa, entendemos que também se deve restringir o direito à restituição dos créditos pelo adquirente de imóvel para fins residenciais somente àqueles que possuam um único imóvel. Dito isso, não se trata, a nosso ver, de nenhuma concessão de privilégio ou benefício ao adquirente de imóvel residencial, mas sim de se buscar a proteção de seu direito, na condição de consumidor hipossuficiente, conforme já lhe é assegurado pelo Código de Proteção e Defesa do Consumidor e consagrado na jurisprudência dominante sobre este tema na seara do direito consumerista.

Face ao exposto, votamos pela **aprovação** do PL nº 4.032/15 e, parcialmente, da emenda substitutiva apresentada nesta Comissão, nos termos nos termos do segundo Substitutivo, que ora apresentamos anexo.

Sala da Comissão, em de de 2017.

Deputado MARCO TEBALDI
Relator

COMISSÃO DE DEFESA DO CONSUMIDOR

SEGUNDO SUBSTITUTIVO AO PROJETO DE LEI Nº 4.032, DE 2015

Acrescenta novo inciso ao art. 83 da Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, (lei de falências) para determinar que os compradores de imóveis para fins residenciais tenham prioridade em receber os valores pagos em caso de falência de construtoras, incorporadoras e imobiliárias.

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 para fins residenciais 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 acrescido do seguinte inciso II-A:

“Art. 83.

II-A – créditos pela restituição de valores devidos por empresa construtora, incorporadora ou imobiliária ao adquirente de imóvel para fins residenciais;

.....” (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 oficial desta Lei.

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

Sala da Comissão, em de de 2017.

Deputado MARCO TEBALDI
Relator

2017-7610