

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

I – RELATÓRIO

O projeto de lei em epígrafe tem por objetivo acrescentar novo inciso VI 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 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 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.

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 Dep. Sílvio Costa, que 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 (Lei de Recuperação e Falência de Empresas – LRF). 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”.

De fato, apesar de entendermos 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.

Durante sua tramitação nesta Comissão, foi apresentada uma emenda substitutiva pelo Deputado 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”. (nosso grifo)

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 somente aos consumidores adquirentes que fosse de baixa renda, uma vez que o princípio deve ser isonômico, amparando o direito de todos os consumidores prejudicados pela eventual falência da construtora.

Ademais, a emenda repete a previsão do PL no sentido de que a medida proposta atinja somente os adquirentes de imóveis que não possuam

mais de um imóvel, o que se mostra desnecessário por já estar contido na proposição. Por essas razões, decidimos rejeitar a emenda apresentada.

Desse modo, consideramos que a redação original do PL prevê a proteção necessária aos interesses dos consumidores **que sejam adquirentes de um único imóvel**, que é objeto precípua de nossa preocupação nesta Comissão.

Face ao exposto, votamos pela **aprovação** do PL nº 4.032/15 e pela rejeição da emenda substitutiva apresentada nesta Comissão.

Sala da Comissão, em de de 2017.

Deputado MARCO TEBALDI
Relator