



CÂMARA DOS DEPUTADOS

PROJETO DE LEI N.º 4.032-B, DE 2015 **(Do Sr. Marcelo Belinati)**

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; tendo parecer: da Comissão de Defesa do Consumidor, pela aprovação deste, e pela rejeição da Emenda apresentada na Comissão de Defesa do Consumidor (relator: DEP. MARCO TEBALDI); e da Comissão de Desenvolvimento Econômico, Indústria, Comércio e Serviços, pela aprovação, com substitutivo (relator: DEP. JORGE CÔRTE REAL).

DESPACHO:

ÀS COMISSÕES DE:

DEFESA DO CONSUMIDOR;

DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO, INDÚSTRIA, COMÉRCIO E SERVIÇOS; E

CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA (ART. 54 RICD)

APRECIÇÃO:

Proposição Sujeita à Apreciação Conclusiva pelas Comissões - Art. 24 II

S U M Á R I O

I - Projeto inicial

II - Na Comissão de Defesa do Consumidor:

- Emenda apresentada
- Parecer do relator
- Parecer da Comissão

III - Na Comissão de Desenvolvimento Econômico, Indústria, Comércio e Serviços:

- Parecer do relator
- Substitutivo oferecido pelo relator
- Parecer da Comissão
- Substitutivo adotado pela Comissão

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º. Seja incluído o inciso VI, no art. 84, da Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, com a seguinte redação:

“Art. 84. Serão considerados créditos extraconcursais e serão pagos com precedência sobre os mencionados no art. 83 desta Lei, na ordem a seguir, os relativos a:

.....

VI. Valores já pagos pelos compradores de imóveis, 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

O objetivo do presente projeto de lei, é garantir que o sonho do imóvel próprio não se torne um pesadelo, evitando casos como o da falida construtora Encol, que deixou milhares de compradores, Brasil afora, sem imóvel e sem o dinheiro que pagaram por ele. Para isso, buscamos uma forma de amenizar tal risco, como veremos adiante:

Se há pouco tempo, o mercado imobiliário do Brasil era um dos maiores símbolos do crescente poder econômico do país, agora, o setor se tornou retrato de uma recessão cada vez mais profunda¹.

A construtora PDG Realty S/A, que chegou a ser a maior construtora residencial em termos de receita, contratou recentemente uma empresa de consultoria para ajudar a reestruturar R\$ 5,8 bilhões (US\$ 1,6 bilhão) em dívidas. No início deste mês, a Rossi Residencial S/A, que tem R\$ 2,5 bilhões em dívidas, também recorreu a assessores para “reestruturar operações e rever estratégias”. Desde 2010, a construtora perdeu 99 por cento de seu valor no mercado de ações.

O setor imobiliário, que responde por cerca de 10 por cento da economia do Brasil, está surgindo como uma das mais recentes vítimas de uma recessão que os analistas projetam que será a mais longa desde os anos 1930. Para piorar as coisas, as taxas de juros são as mais altas em quase uma década, enquanto a inflação está subindo.

¹ <http://www.bloomberg.com.br/2015/08/26/brasil-se-aproxima-de-colapso-imobiliario-e-construtoras-buscam-alivio-para-dividas/>

O caso Encol²

Em seu auge a construtora Encol foi a maior e mais importante construtora do país, faturava quase 2 bilhões de reais por ano (em valores atualizados), empregava 23 mil pessoas e construiu mais de 100 mil apartamentos. Sua falência foi o mais duro golpe na credibilidade do mercado imobiliário brasileiro devido a sua consequência mais sombria: o abandono à própria sorte de 42 mil clientes que estavam pagando e aguardando por seus apartamentos.

Na época, o modelo de administração da Encol foi apelidado por muitos economistas como 'bicicleta', onde os seus novos empreendimentos financiavam os anteriores. A empresa não poderia parar de pedalar nunca.

Quando a oferta de apartamentos se mostrou maior que a capacidade do mercado em absorver novos projetos, a Encol entrou em declínio. O que se viu depois disso foi o pior dos cenários, culminando com a falência da empresa em março de 1999.

O cenário atual³

No acumulado de janeiro a setembro de 2015, o setor de imóveis lançou praticamente 40% a menos de novos empreendimentos do que no intervalo equivalente de 2014. As vendas de imóveis encolheram 28,5% nos nove meses e haviam encolhido 25% em 2014. Este é o quarto ano consecutivo de encolhimento do setor.

É fácil imaginar que, para companhias com endividamento elevado, a entrada de recursos é essencial. Ou seja, precisam vender. Atualmente, as empresas do setor com maiores dívidas, considerando-se o patrimônio líquido são PDG, Rossi e Tecnisa.

A dívida líquida em relação ao patrimônio da PDG é de 127% e a da Rossi e Tecnisa, de 111,5%, cada. PDG e Rossi, com dívidas brutas de R\$ 6,46 bilhões e R\$ 1,87 bilhão, respectivamente. A construtora Tecnisa, possui um endividamento total em torno de R\$ 2,2 bilhões. Assim, todas têm dívidas maiores do que seu patrimônio líquido.

Os riscos atuais

Se analisarmos que a Encol faliu porque estava endividada e

² <http://www.marketingimob.com/2012/02/o-caso-encol-grande-licao-para-o.html>

³ <http://observadordomercado.blogspot.com.br/2015/11/valor-setor-de-incorporacao-vive-seu.html>

suas vendas começaram a cair e que as maiores construtoras de hoje estão altamente endividadas e suas vendas caem em torno de 25% ao ano, veremos que existe o risco de uma nova quebra, semelhante à que ocorreu em 1999. Neste cenário, não podemos deixar que aconteça novamente o abandono dos pobres mutuários, como ocorreu com a Encol.

A compra de um imóvel, de um teto, é o principal sonho da maioria dos brasileiros. Para isso, muitos têm investido todas suas energias e economias. Muitos trabalhadores de baixa renda, com muitas dificuldades, às vezes deixando até de se alimentar direito, juntam recursos para dar entrada no imóvel e pagar as prestações. Não é justo que com a quebra da construtora, vejam seu sonho virar pó.

Uma questão que surge em relação às prioridades em caso de falência, é a questão trabalhista, também de importância vital, pois envolve a subsistência do trabalhador. Por este motivo este Projeto de Lei estabeleceu o privilégio extraconcursal apenas para os compradores de imóveis que não ainda não possuam nenhum. Assim, acreditamos que a devolução dos valores pagos pelos compradores mais vulneráveis, não irá consumir os recursos destinados ao pagamento dos créditos trabalhistas.

Devemos ter em mente que o comprador do primeiro imóvel é também um trabalhador. E que, muitas vezes, fez enormes sacrifícios para adquirir o imóvel sonhado. Muitas vezes, se perder aquilo que investiu na compra da casa própria, nunca mais poderá realizar este sonho. Então não se trata de um problema transitório, mais de um problema que irá impactar o resto da vida deste brasileiro, que na sua velhice não terá um lugar para morar, ficando dependente de parentes, o que é um drama.

Por todo o exposto, vimos apresentar a presente proposição, que busca assegurar que os brasileiros que lutam para ter sua moradia própria, terão mais chances de ter seus direitos assegurados no caso de falência inesperada de alguma construtora.

Portanto, tendo em vista o dever dos membros desta Nobre Casa, de garantir a todos o direito constitucional de ter uma moradia digna, esperamos contar com o apoio de nossos ilustres Pares para aprovação da medida

Sala das Sessões, em 15 de dezembro de 2015.

Deputado **Marcelo Belinati**
PP/PR

LEGISLAÇÃO CITADA ANEXADA PELA
Coordenação de Organização da Informação Legislativa - CELEG
Serviço de Tratamento da Informação Legislativa - SETIL
Seção de Legislação Citada - SELEC

LEI Nº 11.101, DE 9 DE FEVEREIRO DE 2005

Regula a recuperação judicial, a extrajudicial e a falência do empresário e da sociedade empresária.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA

Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

CAPÍTULO V
DA FALÊNCIA

Seção II
Da Classificação dos Créditos

Art. 84. Serão considerados créditos extraconcursais e serão pagos com precedência sobre os mencionados no art. 83 desta Lei, na ordem a seguir, os relativos a:

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, nos termos do art. 67 desta Lei, ou após a decretação da falência, e tributos relativos a fatos geradores ocorridos após a decretação da falência, respeitada a ordem estabelecida no art. 83 desta Lei.

Seção III
Do Pedido de Restituição

Art. 85. O proprietário de bem arrecadado no processo de falência ou que se encontre em poder do devedor na data da decretação da falência poderá pedir sua restituição.

Parágrafo único. Também pode ser pedida a restituição de coisa vendida a crédito e entregue ao devedor nos 15 (quinze) dias anteriores ao requerimento de sua falência, se ainda não alienada.

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 Justiça⁴.

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

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

⁴ “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. ”

(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 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”.

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 07 de junho de 2017.

Deputado MARCO TEBALDI

Relator

III - PARECER DA COMISSÃO

A Comissão de Defesa do Consumidor, em reunião extraordinária realizada hoje, aprovou o Projeto de Lei nº 4.032/2015, e rejeitou a Emenda 1/2016 da CDC, nos termos do Parecer do Relator, Deputado Marco Tebaldi.

Estiveram presentes os Senhores Deputados: Rodrigo Martins - Presidente, João Fernando Coutinho, Ricardo Izar e Eros Biondini - Vice-Presidentes, Antônio Jácome, Celso Russomanno, Chico Lopes, Deley, Irmão Lazaro, Ivan Valente, Maria Helena, Severino Ninho, Weliton Prado, André Amaral, Átila Lira, Aureo, Carlos Henrique Gaguim, Felipe Maia, Heuler Cruvinel, Jose Stédile, Lucas Vergilio, Marco Tebaldi e Walter Ihoshi.

Sala da Comissão, em 5 de julho de 2017.

Deputado **RODRIGO MARTINS**

Presidente

COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO, INDÚSTRIA, COMÉRCIO E SERVIÇOS

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 propiciada 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 31 de agosto de 2016.

Deputado JORGE CÔRTE REAL
Relator

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 31 de agosto de 2016.

Deputado JORGE CÔRTE REAL
Relator

III - PARECER DA COMISSÃO

A Comissão de Desenvolvimento Econômico, Indústria, Comércio e Serviços, em reunião ordinária realizada hoje, aprovou, com substitutivo, o Projeto de Lei nº 4.032/2015, nos termos do Parecer do Relator, Deputado Jorge Côte Real.

Estiveram presentes os Senhores Deputados:

Laercio Oliveira - Presidente, Aureo e Jorge Côte Real - Vice-Presidentes, Adail Carneiro, Helder Salomão, João Arruda, Mauro Pereira, Pastor Eurico, Ronaldo Martins, Conceição Sampaio, Covatti Filho, Enio Verri, Júlio Cesar, Luiz Carlos Ramos, Luiz Nishimori e Vinicius Carvalho.

Sala da Comissão, em 11 de outubro de 2016.

Deputado LAERCIO OLIVEIRA
Presidente

SUBSTITUTIVO ADOTADO PELA COMISSÃO 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 11 de outubro de 2016.

Deputado LAERCIO OLIVEIRA
Presidente

FIM DO DOCUMENTO
