

PROJETO DE LEI Nº , DE 2019

(Do Sr. CARLOS BEZERRA)

Acrescenta novo § 1º ao art. 29 da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, que “Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias”.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º Esta Lei acrescenta novo § 1º ao art. 29 da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, para fins de equiparar a sociedade de propósito específico ao incorporador de incorporação imobiliária para os fins de incidência do patrimônio de afetação, previsto no art. 31-A e seguintes daquela legislação.

Art. 2º O art. 29 da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, passa a vigorar acrescido do seguinte § 1º, renumerando-se o atual parágrafo único para § 2º:

“Art. 29. Considera-se incorporador a pessoa física ou jurídica, comerciante ou não, que embora não efetuando a construção, compromisse ou efetive a venda de frações ideais de terreno objetivando a vinculação de tais frações a unidades autônomas, em edificações a serem construídas ou em construção sob regime condominial, ou que meramente aceite propostas para efetivação de tais transações, coordenando e levando a termo a incorporação e responsabilizando-se, conforme o caso, pela entrega, a certo prazo, preço e determinadas condições, das obras concluídas.

§ 1º Para os fins desta Lei, equipara-se ao incorporador, conceituado no *caput* deste artigo, a sociedade de propósito específico ou outra massa patrimonial que venha a ser constituída sob qualquer outra forma ou modalidade societária legalmente admitida.

§ 2º Presume-se a vinculação entre a alienação das frações do terreno e o negócio de construção, se, ao ser contratada a venda, ou promessa de venda ou de cessão das frações de terreno, já houver sido aprovado e estiver em vigor, ou pender de aprovação de autoridade administrativa, o respectivo projeto de construção, respondendo o alienante como incorporador.

Art. 3º Esta lei entra em vigor na data de sua publicação oficial.

JUSTIFICAÇÃO

A motivação para que apresentássemos o presente projeto de lei decorreu do bom artigo jurídico, intitulado “Recuperação Judicial de incorporadoras”, publicado no jornal Valor Econômico, em sua edição de 31/10/2017, de autoria do advogado Melhim Chalhub, que é membro efetivo do Instituto dos Advogados Brasileiros e da Academia Brasileira de Direito Civil, e um dos idealizadores do anteprojeto de lei que resultou na ótima Lei nº 9.514, de 1997, que criou o sistema financeiro imobiliário e instituiu a alienação fiduciária sobre bens imóveis no Brasil.

Em meio a grave crise econômica que se abateu sobre a economia nacional e especialmente sobre o setor da construção civil, o advogado Melhim Chalhub abordou a problemática das incorporadoras imobiliárias que buscaram descaracterizar seus empreendimentos imobiliários utilizando-se da constituição de sociedades de propósito específico, com a clara finalidade de não os submeterem aos efeitos do patrimônio de afetação, previstos nos art. 31-A e seguintes da Lei nº 4.591/64 (introduzidos por meio da Lei nº 10.931/2004), burlando os propósitos e o alcance daquela boa legislação, que preserva os interesses dos adquirentes de unidades imobiliárias no País.

Tal expediente, certamente concebido com recurso de sofisticada construção jurídica, teve, na opinião do advogado, o propósito de afetar e pôr em risco a preservação da intangibilidade do patrimônio de

afetação e a satisfação dos direitos dos adquirentes e consumidores brasileiros.

Considerando a clareza e riqueza de informações e argumentos contidos no artigo jurídico supramencionado, tomamos a liberdade de reproduzi-lo a seguir, com o objetivo de melhor fundamentar a presente proposição legislativa:

“Recentes procedimentos de recuperação judicial de empresas incorporadoras põem em destaque a eficácia do regime legal de proteção do grupo de credores vinculado a empreendimentos submetidos ao regime do patrimônio de afetação.

Por esse regime, instituído pela Lei nº 4.591/1964 e reforçado pela impenhorabilidade dos créditos oriundos das vendas vinculados à execução da obra (CPC, art. 833, XII), o conjunto dos bens e direitos correspondente a um empreendimento é alocado em um compartimento separado do patrimônio geral da incorporadora, onde permanece incomunicável até que cumprida sua função, isto é, execução da obra, entrega do edifício aos adquirentes e pagamento do passivo da construção. Por incomunicável, o patrimônio de afetação só responde pelas obrigações correspondentes ao respectivo empreendimento.

Em caso de recuperação judicial ou falência da incorporadora, é legalmente assegurado o prosseguimento da obra livre dos efeitos da insolvência e só depois de cumprida a função do patrimônio de afetação é que o remanescente pode ser reincorporado ao patrimônio geral da incorporadora.

O que importa é a preservação da intangibilidade do patrimônio de afetação e a satisfação dos direitos dos adquirentes

Na contramão desse regime especial, recentemente algumas incorporadoras requereram recuperação judicial e propuseram a consolidação substancial do patrimônio geral da empresa holding e de cada sociedade de propósito específico (SPE) a ela vinculada, inclusive as SPEs cujo empreendimento esteja submetido ao regime da afetação.

A pretensão foi rejeitada em decisão pioneira da 2ª Câmara de Direito Empresarial do Tribunal de Justiça de São Paulo, que, em agravo de instrumento, indeferiu o pedido de

consolidação substancial, determinou a realização de um procedimento de recuperação judicial para cada SPE sem patrimônio de afetação, e negou legitimidade às SPEs com patrimônio de afetação para requerer recuperação judicial.

A situação é merecedora de atenção à luz da caracterização legal da segregação de riscos típica da afetação e sua interface com o procedimento de recuperação judicial de empresa, particularmente em relação àquela titular de um único empreendimento sob regime de afetação, a SPE.

Como se sabe, apesar de o patrimônio de afetação ser constituído mediante simples averbação de um "termo de afetação" no Registro de Imóveis, sem necessidade de criação de uma nova personalidade jurídica para a incorporação afetada, desenvolveu-se a prática de se criar uma SPE para cada incorporação imobiliária e de se constituir nessa um patrimônio de afetação.

Assim, há no mercado sociedades titulares de diversas incorporações imobiliárias e sociedades cujo objeto social é apenas um empreendimento, constituídas em forma de SPE.

Pouco importando a conformação societária adotada, coexistem o patrimônio geral da sociedade, que abrange a totalidade dos seus direitos e obrigações, e o patrimônio separado, de afetação, composto pelos elementos vinculados à execução da obra, entrega do edifício e liquidação do passivo da construção. É o que deflui do § 8º do art. 31-A da Lei 4.591/1964: "excluem-se do patrimônio de afetação: I - os recursos financeiros que excederem a importância necessária à conclusão da obra" e à amortização do financiamento da construção.

Por efeito dessa discriminação legal, fica claro que o patrimônio de afetação não é a exata projeção do patrimônio geral. Não há, portanto, simetria entre eles, seja numa sociedade com diversas incorporações ou numa SPE, com um único empreendimento.

A separação assim demarcada confere efeito prático à incomunicabilidade e autonomia do patrimônio de afetação, possibilitando a que prossiga sua atividade livre dos efeitos da crise, qualquer que seja a estrutura societária a que esteja vinculado.

Dadas essas premissas, a incorporadora estará habilitada à recuperação judicial se, em situação de crise, demonstrar sua viabilidade econômica, pouco importando se é uma sociedade

com diversas incorporações ou se é uma SPE; em qualquer das duas conformações a sociedade prosseguirá sua atividade sob fiscalização do administrador judicial (Lei 11.101/2005, art. 47) com observância da incomunicabilidade e da vinculação de receitas instituído pela Lei 4.591/1964, vedado o desvio dessas receitas para pagamento de obrigações estranhas à obra do patrimônio afetado.

Se, ao contrário, não se demonstrar viabilidade econômica, a sociedade sujeitar-se-á à falência e, nesse caso, a administração do patrimônio de afetação será transferido à administração da Comissão de Representantes dos adquirentes, que dará prosseguimento à obra ou liquidará o patrimônio de afetação.

Assim, ressalvadas circunstâncias casuísticas que inabilitem a sociedade à recuperação ou inviabilizem o plano, o simples fato de o patrimônio de afetação estar segregado no patrimônio geral de uma SPE não a inabilita à recuperação, pois trata-se de uma faculdade conferida indiscriminadamente a toda e qualquer sociedade empresária, pouco importando sua conformação societária. Ademais, as únicas espécies de sociedade impedidas de requerer recuperação são aquelas indicadas no art. 2º da Lei 11.101/2005, e a SPE de incorporação com patrimônio de afetação não se enquadra nessas exceções.

O que importa é que seja preservada a intangibilidade do patrimônio de afetação e destinadas suas receitas à satisfação dos direitos do grupo de credores a ele vinculado, notadamente os adquirentes”.

Isto posto e pela importância do tema, que, certamente, poderá afetar negativamente a vida de milhões de adquirentes de imóveis no Brasil, esperamos contar com o apoio de nossos ilustres Pares para a aprovação desta proposição nas Comissões temáticas desta Casa.

Sala das Sessões, em de de 2019.

Deputado CARLOS BEZERRA