

Recuperação Judicial e Tendências

Patrimônio de Afetação e os
direitos dos compromissários
compradores

Precedentes – o Caso Encol S.A.



- ▣ Decretação da falência em 1999
- ▣ 700 obras inacabadas
- ▣ 42 mil mutuários sem a entrega do apartamento

Inexistência de Patrimônio de Afetação

▣ Falência:

- O compromisso de compra e venda registrado não é suficiente para a transferência do imóvel;
- O administrador judicial poderá cumprir os contratos bilaterais se for de interesse da massa (art. 117);

▣ Falência do Incorporador:

- Art. 43, III – A maioria dos adquirentes poderá decidir pelo prosseguimento da construção
- Podem alienar as unidades não vendidas para contratar a construtora
- Caso não queiram continuar, o prédio será arrecadado e liquidado.

Inexistência de Patrimônio de Afetação

- ▣ Falência do Incorporador:
 - Os adquirentes devem responder apenas pelas obrigações inerentes à continuidade da construção
 - Não são considerados sucessores do incorporador

Inexistência de Patrimônio de Afetação

- ▣ Recuperação Judicial do Incorporador:
 - Conflito entre a lei 11.101/05 e a Lei 4.591/64
 - Proteção aos adquirentes pela lei de incorporação imobiliária
 - Art. 43, VI: caso o incorporador, sem justa causa comprovada, persista na paralisação das obras por mais de 30 dias, assegura-se aos adquirentes o direito de prosseguirem com a construção da obra.
 - Por maioria absoluta, os adquirentes poderão destituir o incorporador imobiliário e prosseguir com o empreendimento.
 - O quórum de maioria dos adquirentes e o direito garantido a esses não se harmoniza com a novação de suas obrigações em razão da recuperação judicial

Lei 10.931/04 – Patrimônio de Afetação

- ▣ Acrescentou-se artigos 31-A e seguintes na Lei 4.591/63: Lei de Incorporação Imobiliária

- ▣ Objetivos:
 - Afeta-se o patrimônio à construção do empreendimento;
 - destacar o patrimônio de cada incorporação imobiliária das demais e do patrimônio geral do próprio incorporador;
 - delimitar os riscos de cada um dos empreendimentos entre os credores, sejam adquirentes, fornecedores ou investidores.

Patrimônio de Afetação

▣ Efeitos:

- Impede-se que o patrimônio de afetação seja contaminado ou sofra efeitos das demais obrigações contraídas pelo incorporador;
- Os bens atrelados a essa atividade passam a responder exclusivamente pelas dívidas do empreendimento.

Patrimônio de Afetação

- ▣ Perda da autonomia do incorporador:
 - Apenas poderá constituir garantias reais sobre os bens, se a operação de crédito reverter ao prédio;
 - Poderá ceder os créditos da comercialização, mas o produto da cessão permanece no patrimônio
 - Deverá manter os bens apartados;
 - Conservar a contabilidade separada
 - Apresentar balancetes e demonstrativos

Patrimônio de Afetação

▣ Falência do Incorporador:

- Patrimônio continua afetado à incorporação;
- Continua separado do restante do patrimônio do incorporador;
- Não poderá ser utilizado para pagamento dos credores de outros prédios.
- Os adquirentes poderão instituir condomínio de construção e continuar a obra ou liquidar o patrimônio
- Os adquirentes ficam subrogados nas obrigações e encargos da incorporação

Patrimônio de Afetação

- ▣ Recuperação Judicial do Incorporador:
 - Pressupõe autonomia do incorporador quanto ao seu patrimônio.
 - O patrimônio foi instituído justamente para excluir os credores vinculados ao empreendimento dos riscos de uma crise econômico-financeira do incorporador;
 - Arts. 31-F, §§ 1º e 2º, da Lei 4581/1964: a paralisação da obra por mais de 30 dias, ou o retardo demasiado, sem motivo justificado, asseguram aos adquirentes, e apenas a esses, por maioria absoluta, o direito de prosseguirem nas obras em detrimento do incorporador, com a instituição do condomínio da construção.
 - Os demais credores não adquirentes ficam garantidos em razão da subrogação dos adquirentes nas obrigações

Patrimônio de Afetação

- ▣ Recuperação Judicial do Incorporador:
 - Os adquirentes podem, por maioria, deliberar pela liquidação do patrimônio.
 - A própria Comissão de Representantes promoverá a alienação extrajudicial do terreno e acessões, além de transmitir a posse e propriedade aos novos adquirentes.
 - Deverá, ainda, com o produto dessa alienação, satisfazer as obrigações vinculadas ao empreendimento (art. 31-F, §§7º e 18º, e art. 43, VII) e o saldo será distribuído entre os adquirentes até o valor despendido por esses.

OBRIGADO

marcelosacramone@yahoo.com.br