Soluções para o empreendimento imobiliário em crise após o encerramento da recuperação judicial

Solutions for the real estate enterprise in crisis after the closing of the judicial reorganization

Renan Tadeu de Souza Soares[I]

RESUMO: O presente artigo resume o tratamento dado ao patrimônio de afetação nas recuperações judiciais dos grupos Viver e PDG, bem como propõe soluções para o empreendimento imobiliário com patrimônio de afetação em dificuldade após o encerramento da recuperação judicial da incorporadora imobiliária.

PALAVRAS-CHAVE: recuperação judicial, incorporação imobiliária, patrimônio de afetação, insolvência, empreendimento imobiliário, falência.

ABSTRACT: This article summarized the treatment given to the segregate estate in the judicial recoveries of Viver and PDG groups and proposed solutions for the real estate development with segregate estate in crisis after the end of the judicial recovery of the real estate developer.

KEYWORDS: judicial reorganization, real estate development, segregate estate, insolvency, apartment building, bankruptcy.

[I] Mestre em Direito dos Negócios pela Escola de Direto de São Paulo da Fundação Getulio Vargas (FGV DIREITO SP) e pós-graduado em Contratos Empresariais pela mesma faculdade. Membro do Comitê Brasileiro de Arbitragem (CBAr) e do Turnaround Management Association (TMA-Brasil). Advogado em SABZ Advogados.

INTRODUÇÃO

As duas maiores recuperações judiciais do setor imobiliário tiveram seu encerramento decretado (em primeira instância) neste ano de 2021. Trata-se das recuperações judiciais dos grupos de incorporação imobiliária conhecidos como Grupo Viver S/A (Viver)[1] e Grupo PDG Realty S/A (PDG).[2]

Entre outras questões, discutiu-se, em ambos os casos, se empreendimentos imobiliários sujeitos ao regime de afetação patrimonial da Lei Federal n. 4.591/1964 (Lei de Incorporação Imobiliária) podem novar suas obrigações por meio de plano de recuperação judicial.[3] Tal discussão também foi ou vem sendo travada em outras recuperações judiciais de incorporadores imobiliários, ainda não encerradas.

O decreto de encerramento da recuperação judicial pode impactar a solução dos problemas relacionados aos empreendimentos imobiliários sujeitos ao regime de afetação patrimonial da Lei de Incorporação Imobiliária (Empreendimentos Afetados). Por conta disso, o presente artigo demonstra a seguir:

(i) no primeiro capítulo, as soluções empregadas para os patrimônios de afetação nas recuperações judiciais dos grupos Viver e PDG;

(ii) no segundo capítulo, possíveis soluções para as obrigações do empreendimento afetado após o encerramento da recuperação judicial da incorporadora imobiliária; e

(iii) no terceiro capítulo, a conclusão.

1. TRATAMENTO DO PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO NAS RECUPERAÇÕES JUDICIAIS DOS GRUPOS VIVER E PDG

Os grupos Viver e PDG iniciaram suas respectivas recuperações judiciais visando, entre outras coisas, à novação das obrigações dos empreendimentos afetados. Para tanto, tais grupos propuseram planos de recuperação judicial que tratavam das formas com as quais seriam pagos os créditos relacionados aos esses empreendimentos.

Em meio a isso, alguns credores relevantes dos grupos Viver e PDG posicionaram-se de forma contrária à novação das obrigações relacionadas aos empreendimentos afetados no processo de recuperação judicial.

No caso do grupo Viver, ao julgar os recursos de agravo de instrumento interpostos por alguns credores contra a decisão que deferiu o processamento da recuperação judicial, o Tribunal de Justiça de São Paulo (TJSP) determinou

1 A sentença de encerramento da recuperação judicial do grupo Viver foi proferida em 02.08.2021 pelo juízo da 2ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais de São Paulo/SP e consta às fls. 66916-66920 dos autos do processo n. 1103236-83.2016.8.26.0100.

2 A sentença de encerramento da recuperação judicial do grupo PDG foi proferida em 13.10.2021 pelo juízo da 1ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais de São Paulo/SP e consta às fls. 257481-257493 dos autos do processo n. 1016422-34.2017.8.26.0100.

3 Nos termos do art. 31-A, *caput*, da Lei de Incorporação Imobiliária, "a incorporação poderá ser submetida ao regime da afetação, pelo qual o terreno e as acessões objeto de incorporação imobiliária, bem como os demais bens e direitos a ela vinculados, manter-se-ão apartados do patrimônio do incorporador e constituirão patrimônio de afetação, destinado à consecução da incorporação correspondente e à entrega das unidades imobiliárias aos respectivos adquirentes".

(i) a exclusão de todas as incorporadoras imobiliárias responsáveis por empreendimentos afetados;

(ii) a exclusão de todas as incorporadoras imobiliárias responsáveis por empreendimentos inacabados (afetados ou não); e

(iii) a apresentação de planos de recuperação judicial separados para cada uma das sociedades de propósito específico responsáveis por empreendimentos acabados e não sujeitos ao regime de afetação patrimonial da Lei de Incorporação Imobiliária.[4]

Por isso, a sentença de encerramento da recuperação judicial do grupo Viver nada disse sobre o tratamento a ser dado ao patrimônio de afetação após sua prolação.

No caso do grupo PDG, não houve agravo de instrumento questionando o processamento da recuperação judicial em favor de incorporadoras imobiliárias com empreendimentos afetados. Ainda assim, em razão do resultado das negociações com seus credores, o grupo PDG decidiu apresentar um plano de recuperação judicial único (em consolidação processual) e unitário (em consolidação substancial) visando, entre outras coisas, à novação de apenas parte das obrigações oriundas de empreendimentos afetados. Com isso, as incorporadoras imobiliárias com empreendimentos afetados foram mantidas na recuperação judicial, mas os ativos e parte dos passivos do patrimônio de afetação foram deixados de fora.[5] Diferentemente do caso do grupo Viver, a sentença de encerramento da recuperação judicial do grupo PDG trouxe uma previsão a respeito do tratamento a ser dado ao patrimônio de afetação após sua prolação. Previu-se, na referida sentença, que, com a extinção do patrimônio de afetação, os créditos vinculados ao empreendimento afetado devem ser pagos nos termos do plano de recuperação judicial do grupo PDG, à exceção daqueles garantidos fiduciariamente[6] e/ou com fato gerador posterior ao pedido recuperatório.[7]

O encerramento das referidas recuperações judiciais torna oportuna a reflexão a respeito de possíveis soluções para o empreendimento afetado após o encerramento da recuperação judicial da incorporadora imobiliária. O capítulo a seguir demonstra o porquê disso e oferece algumas soluções para os casos de empreendimentos afetados em dificuldade após o encerramento da recuperação judicial.

4 Cf., e.g., agravos de instrumentos n. 2218060-47.2016.8.26.0000, 2219424-54.2016.8.26.0000, 2216537-97.2016.8.26.0000, 2236772-85.2016.8.26.0000, 2007654-14.2017.8.26.0000, 2066329-67.2017.8.26.0000 e 2062319-77.2017.8.26.0000, julgados pela 2ª Câmara Reservada de Direito Empresarial, todos interpostos contra a decisão que deferiu o processamento da recuperação judicial do grupo Viver.

5 O plano de recuperação judicial do grupo PDG prevê que "são considerados Créditos Concursais, sem prejuízo de quaisquer outros: (i) os Créditos contra quaisquer Recuperandas, na qualidade de incorporadoras de empreendimentos com Patrimônio de Afetação na hipótese de insuficiência dos ativos integrantes do referido Patrimônio de Afetação; e (ii) os Créditos decorrentes de ações judiciais movidas por adquirentes de unidades imobiliárias ou condomínios em empreendimentos sujeitos a Patrimônio de Afetação oriundos de, mas não se limitando a, responsabilidade civil, perdas e danos, indenização por danos material e moral. Ainda para fins de esclarecimento, os créditos decorrentes de obrigações de restituição dos valores pagos aos adquirentes de unidades imobiliárias em empreendimentos com Patrimônio de Afetação que tiverem optado por distratar seus contratos de compra e venda são de responsabilidade do Patrimônio de Afetação ao qual estão relacionados, enquanto o referido Patrimônio de Afetação não houver sido extinto, nos termos da Lei n. 4.591/1964".

6 Cf. § 3º do art. 49 da Lei Federal n. 11.101/2005.

7 Cf. entendimento do Superior Tribunal de Justiça fixado sob o rito dos recursos especiais repetitivos (Tema 1.051).

2. SOLUÇÕES PARA O EMPREENDIMENTO AFETADO APÓS O ENCERRAMENTO DA RECUPERAÇÃO JUDICIAL

De acordo com o § 1º do art. 31-A da Lei de Incorporação Imobiliária, "[o] patrimônio de afetação não se comunica com os demais bens, direitos e obrigações do patrimônio geral do incorporador ou de outros patrimônios de afetação por ele constituídos e só responde por dívidas e obrigações vinculadas à incorporação respectiva".

Os incisos III, VI e VII do art. 43 da Lei de Incorporação Imobiliária preveem que, em casos de falência, paralização ou atraso de obras superior a 30 dias e insolvência, o patrimônio geral do incorporador imobiliário (ou seja, o patrimônio não sujeito ao regime de afetação patrimonial da Lei de Incorporação Imobiliária) pode servir ao pagamento de determinados créditos contra o patrimônio de afetação (quais sejam, os créditos detidos por adquirentes de unidades imobiliárias e aqueles em que a incorporadora imobiliária responde solidária ou subsidiariamente).

A Lei Federal n. 11.101/2005 (LREF), que criou o instituto da recuperação judicial e da recuperação extrajudicial, é posterior à Lei Federal n. 10.931/2004, a qual introduziu a figura da afetação patrimonial na Lei de Incorporação Imobiliária. Por essa razão, esta última não traz qualquer previsão a respeito do tratamento do patrimônio de afetação em caso de recuperação judicial ou extrajudicial proposta por incorporadora imobiliária.

Não há consenso jurisprudencial sobre a possibilidade de se novarem obrigações do patrimônio de afetação por meio de plano de recuperação judicial.[8] Para o TJSP (tribunal competente para o julgamento dos recursos oriundos das recuperações judiciais dos grupos Viver e PDG),

(i) a LREF e a Lei de Incorporação Imobiliária são incompatíveis entre si;[9]

(ii) são concursais os créditos contra o empreendimento afetado após a extinção do patrimônio de afetação, se inexistir garantia fiduciária e se o fato gerador for anterior ao pedido de recuperação judicial;[10] e

8 Sobre a inexistência de consenso jurisprudencial, ver SOARES, R. T. S. **Patrimônio de afetação em recuperação judicial e falência do incorporador imobiliário**. 121f. Dissertação (Mestrado em Direito), Fundação Getulio Vargas, São Paulo, 2019. p. 65-66.

9 Cf. acórdãos proferidos em julgamento aos recursos referidos acima na nota de rodapé de n. 4.

10 Cf., e.g., agravos de instrumento n. 2068383-64.2021.8.26.0000, 2297964-77.2020.8.26.0000, 2290727-89.2020.8.26.0000, 2290743-43.2020.8.26.0000, 2013882-63.2021.8.26.0000, 2300085-78.2020.8.26.0000, 2010745-73.2021.8.26.0000, 2036593-62.2021.8.26.0000, 2011972-98.2021.8.26.0000 e 2290612-68.2020.8.26.0000, julgados pela 2ª Câmara Reservada de Direito Empresarial, todos oriundos da recuperação judicial do grupo PDG, merecendo destaque este último, por ter sido o primeiro a decidir nesse sentido, *in verbis*: "[...] [N]o presente recurso, discute-se se, uma vez extinto o patrimônio de afetação, o crédito do compromissário comprador tem natureza extraconcursal ou concursal. [...] No caso vertente, houve a extinção do patrimônio de afetação em razão da quitação do débito da incorporadora perante a instituição financeira (fls. 24/49 dos autos da habilitação). [...] Nesse sentido, o Enunciado 628 da VIII JORNADA DE DIREITO CIVIL CJF (maio de 2018) reza: "Os patrimônios de afetação não se submetem aos efeitos de recuperação judicial da sociedade instituidora [...] até que extintos, nos termos da legislação respectiva, quando seu resultado patrimonial, positivo ou negativo, será incorporado ao patrimônio geral da sociedade instituidora" [...]. Ante o exposto, pelo meu voto, dou provimento ao recurso, com observação" (TJSP, Agravo de Instrumento 2290612-68.2020.8.26.0000, des. rel. Sérgio Shimura, 2ª Câmara Reservada de Direito Empresarial, j. 31.05.2021). As hipóteses de extinção do patrimônio de afetação estão previstas no art. 31-E da Lei de Incorporação Imobiliária e 9º da Lei Federal n. 10.931/2004. A propósito, Melhim Namem Chalhub (autor do anteprojeto que deu corpo à Lei Federal n. 10.931/2004) ensina que os requisitos do inc. I do art. 31-E da Lei de Incorporação Imobiliária não precisam estar simultaneamente presentes para ensejar a extinção do patrimônio de afetação, *in verbis*: "A extinção da afetação pela consecução de sua finalidade importa em desafetação das unidades remanescentes e dos créditos vincendos relativos à comercialização. [...] Na hipótese de concessão de financiamento ao adquirente, para pagamento do preço de aquisição, a desafetação haverá de ser unidade por unidade, na medida em que for registrado o respectivo contrato. [...] Se os requisitos para desafetação do acervo da incorporação (art. 31-E, I) forem atendidos com número de unidades inferior à totalidade das unidades da edificação, as unidades remanescentes deverão ser desafetadas e inteiramente liberadas no patrimônio geral do incorporador. Isso poderá ocorrer caso o incorporador não tenha vendido todas as unidades do empreendimento, mantendo um certo número em 'estoque'; nesse caso, uma vez entregues e registradas em nome dos adquirentes as unidades vendidas e resgatado o financiamento, é assegurado ao incorporador a desafetação das unidades remanescentes [...]" (CHALHUB, M. N. **Incorporação imobiliária**. 4. ed. rev. e atual. Rio de Janeiro: Forense, 2017. p. 123-124).

(iii) credores e devedores podem convencionar no plano de recuperação judicial as obrigações originadas no patrimônio de afetação sujeitas à novação recuperacional.[11]

Considerando o entendimento do TJSP à luz dos dispositivos de lei mencionados acima no presente capítulo, tem-se que,

(i) enquanto vigente, o patrimônio de afetação deve responder por suas dívidas, exceto aquelas convencionadas no plano de recuperação judicial como sujeitas à novação recuperacional; e

(ii) com a extinção do patrimônio de afetação, os créditos contra o empreendimento afetado estão sujeitos à novação recuperacional, exceto aqueles garantidos fiduciariamente, com fato gerador posterior ao pedido de recuperação judicial e/ou com os quais a incorporadora imobiliária não está obrigada a responder solidária ou subsidiariamente.

Assim sendo, estando a incorporadora imobiliária em recuperação judicial,

(i) os credores de empreendimentos afetados devem buscar o recebimento de seus créditos contra o patrimônio de afetação;

(ii) caso queiram, os credores desses empreendimentos podem buscar o recebimento de seus créditos nos termos do plano recuperatório, se este assim permitir e/ou se a incorporadora imobiliária estiver obrigada a responder solidária ou subsidiariamente.

É possível que o empreendimento afetado esteja com as obras paralisadas ou atrasadas por período superior a 30 dias. Se isso ocorrer, os credores podem pedir em juízo que a incorporadora imobiliária seja notificada a dar continuidade às obras, sob pena de destituição.[12] Havendo a destituição, "caso decidam pela continuação da obra, os adquirentes ficam automaticamente sub-rogados nos direitos, nas obrigações e nos encargos relativos à incorporação, inclusive aqueles relativos ao contrato de financiamento da obra, se houver".[13] Nesse caso, os adquirentes, por meio de sua Comissão de Representantes, devem leiloar as frações ideais e respectivas acessões ainda não alienadas e pagar os credores do patrimônio de afetação, arcando com o pagamento dos créditos vencidos e vincendos, independentemente do valor auferido no leilão.[14] Se a decisão for contrária à continuidade das obras, os adquirentes devem vender os ativos do patrimônio de afetação "mediante leilão ou outra forma que estabelecer"[15] e pagar os credores do empreendimento afetado de acordo com a ordem de preferências do § 18 do art. 31-F da Lei de Incorporação Imobi-

11 Cf., e.g., agravos de instrumento n. 2052556-18.2018.8.26.0000 e 2023264-85.2018.8.26.0000, julgados pela 2ª Câmara Reservada de Direito Empresarial, ambos interpostos contra a decisão que homologou o plano de recuperação judicial do grupo PDG. A novação recuperacional tem sua previsão no art. 59 da LREF.

12 Cf. art. 43, VI, da Lei de Incorporação Imobiliária.

13 Cf. art. 31-F, § 11, da Lei de Incorporação Imobiliária.

14 Cf. art. 31-F, §§ 14 a 18, da Lei de Incorporação Imobiliária.

15 Cf. inciso VII do art. 43 da Lei de Incorporação Imobiliária.

liária, sub-rogando-se o arrematante, "na proporção atribuível à fração e acessões adquiridas, nos direitos e nas obrigações relativas ao empreendimento".[16] Também é possível que o incorporador imobiliário não seja destituído do empreendimento afetado com obras paralisadas ou atrasadas por período superior a 30 dias. Nessa hipótese, aplica-se a lógica do parágrafo anterior, podendo o empreendimento ser concluído com recursos da incorporadora imobiliária e/ou de terceiros.[17]

Existem situações em que os adquirentes não tomam as providências necessárias para a destituição da incorporadora imobiliária, e esta, por seu turno, não reúne condições para concluir o empreendimento afetado com recursos próprios e/ou de terceiros. Isso tende a acontecer em casos em que os passivos do empreendimento superam sobremaneira seus ativos. Nessas situações, após a notificação prevista no inc. VI do art. 43 da Lei de Incorporação Imobiliária, os credores podem pedir em juízo a convocação da assembleia geral prevista no § 1º do art. 31-F da Lei de Incorporação, para que os adquirentes decidam o destino do empreendimento afetado, ressalvado o direito de a instituição financiadora convocar a referida assembleia sem intervenção judicial.[18] Permanecendo os adquirentes inertes mesmo após a determinação judicial para a realização da assembleia em comento, os credores podem pedir em juízo que a vontade dos primeiros seja suprida, para que seja determinada judicialmente a venda do empreendimento afetado "mediante leilão ou outra forma que estabelecer".[19]

Estando o incorporador imobiliário em recuperação judicial, o juízo da demanda recuperatória pode se valer da regra dos § 1º e 2º do art. 31-F da Lei de Incorporação Imobiliária para suprir a vontade dos adquirentes inertes e determinar que o empreendimento afetado seja alienado sob a forma de unidade produtiva isolada (UPI),[20] ou qualquer outra modalidade, desde que aprovada nos termos da LREF.[21] Nos termos dos arts. 60, parágrafo único, 66, § 3º, 141 e 142 da LREF, a alienação sob a forma de UPI deve ocorrer sem a sucessão do comprador em quaisquer

16 Cf. § 15 do art. 31-F da Lei de Incorporação Imobiliária.

17 Sobre possíveis soluções para o financiamento do empreendimento imobiliário em dificuldade, ver, e.g., ARAUJO, P. D. R.; SOARES, R. T. S. Quando um fim horroroso é melhor que um horror sem fim: alternativas jurídico-negociais para a incorporação imobiliária com obras paralisadas em decorrência de crise financeira. *In*: ABELHA, A. (Coord.). **Estudos de direito imobiliário:** homenagem a Sylvio Capanema de Souza. São Paulo: Ibradim, 2020. p. 190-201.

18 Cf. § 1º e 2º do art. 31-F da Lei de Incorporação Imobiliária.

19 Cf. inc. VII do art. 43 da Lei de Incorporação Imobiliária.

20 De acordo com o art. 50 da LREF: "Constituem meios de recuperação judicial, observada a legislação pertinente a cada caso, dentre outros: [...] XVIII – venda integral da devedora, desde que garantidas aos credores não submetidos ou não aderentes condições, no mínimo, equivalentes àquelas que teriam na falência, hipótese em que será, para todos os fins, considerada unidade produtiva isolada". Por conta disso, a alienação do empreendimento afetado será considerada realizada sob a forma de UPI se representar a venda integral da incorporadora imobiliária.

21 A intervenção judicial faz-se necessária tanto pelas razões expostas no parágrafo anterior quanto pela regra do *caput* do art. 66 da LREF, o qual dispõe no sentido de que " após a distribuição do pedido de recuperação judicial, o devedor não poderá alienar ou onerar bens ou direitos de seu ativo não circulante, inclusive para os fins previstos no art. 67 desta Lei, salvo mediante autorização do juiz, depois de ouvido o Comitê de Credores, se houver, com exceção daqueles previamente autorizados no plano de recuperação judicial". O § 3º do art. 66 da LREF prevê que "desde que a alienação seja realizada com observância do disposto no § 1º do art. 141 e no art. 142 desta Lei, o objeto da alienação estará livre de qualquer ônus e não haverá sucessão do adquirente nas obrigações do devedor, incluídas, mas não exclusivamente, as de natureza ambiental, regulatória, administrativa, penal, anticorrupção, tributária e trabalhista". O art. 142 da LREF, por sua vez, prevê que a "alienação de bens dar-se-á por uma das seguintes modalidades: I – leilão eletrônico, presencial ou híbrido; [...] IV – processo competitivo organizado promovido por agente especializado e de reputação ilibada, cujo procedimento deverá ser detalhado em relatório anexo ao plano de realização do ativo ou ao plano de recuperação judicial, conforme o caso; V – qualquer outra modalidade, desde que aprovada nos termos desta Lei. [...] § 3º B. A alienação prevista nos incisos IV e V do caput deste artigo, conforme disposições específicas desta Lei, observará o seguinte: I – será aprovada pela assembleia-geral de credores; II – decorrerá de disposição de plano de recuperação judicial aprovado; ou III – deverá ser aprovada pelo juiz, considerada a manifestação do administrador judicial e do Comitê de Credores, se existente. [...] § 7º Em qualquer modalidade de alienação, o Ministério Público e as Fazendas Públicas serão intimados por meio eletrônico, nos termos da legislação vigente e respeitadas as respectivas prerrogativas funcionais, sob pena de nulidade. § 8º Todas as formas de alienação de bens realizadas de acordo com esta Lei serão consideradas, para todos os fins e efeitos, alienações judiciais".

das dívidas da empresa em recuperação judicial. Por isso, a venda do empreendimento afetado tende a ser mais facilmente realizada se concretizada sob a forma de UPI. De fato, sua alienação sob a forma de UPI ou outra modalidade autorizada na LREF é possível no caso do incorporador imobiliário em recuperação judicial, pois,

(i) independentemente da intervenção judicial, a autorização dos adquirentes para a venda do empreendimento afetado implica a extinção do patrimônio de afetação, nos termos dos arts. 31-E, III, 31-F, § 1º, e 43, VII, da Lei de Incorporação Imobiliária;

(ii) a extinção do patrimônio de afetação implica o retorno do empreendimento para o patrimônio geral da incorporadora imobiliária, bem como a novação dos créditos não garantidos fiduciariamente e/ou com fato gerador anterior à recuperação judicial; e

(iii) com o retorno do empreendimento para seu patrimônio geral, a incorporadora imobiliária pode vendê-lo sob a forma de UPI ou outra modalidade autorizada na LREF, não sendo exclusivo aos adquirentes o direito à liquidação do patrimônio de afetação (pois a Lei de Incorporação Imobiliária não vincula a liquidação do patrimônio de afetação à destituição da incorporadora imobiliária, ao menos não nos casos de falência e insolvência).

Autorizada a alienação do empreendimento afetado sob a forma de UPI ou outra modalidade autorizada na LREF, o incorporador imobiliário realizará o pagamento dos créditos concursais nos termos de seu plano de recuperação judicial.

Por fim, há que se dizer que o empreendimento afetado pode ser alienado sob a forma de UPI ou qualquer outra modalidade aprovada pelos credores e/ou pelo juízo da recuperação judicial, mesmo após o encerramento da demanda recuperatória. Para que isso seja possível, a sentença de encerramento da recuperação judicial deve prever a possibilidade de alienação de ativos do incorporador imobiliário sob a forma de UPI e/ou demais modalidades entendidas como legítimas pelo juízo prolator da decisão em referência. Foi o que aconteceu no caso do grupo PDG, como se vê às fls. 257487-257488 dos autos de sua recuperação judicial. Se a sentença de encerramento for omissa a esse respeito, o empreendimento será alienado com a "sucessão do adquirente nas obrigações do devedor, incluídas, mas não exclusivamente, as de natureza ambiental, regulatória, administrativa, penal, anticorrupção, tributária e trabalhista".[22]

CONSIDERAÇÕES FINAIS

As duas maiores recuperações judiciais de grupos de incorporação imobiliária tiveram seu encerramento decretado por sentença no ano de 2021. Tal fato torna oportunas as reflexões sobre o tratamento do patrimônio de afetação após a recuperação judicial do incorporador imobiliário.

22 Cf. § 3º do art. 66 da LREF.

Assim, o presente artigo resumiu o tratamento dado ao patrimônio de afetação nas recuperações judiciais dos grupos Viver e PDG, bem como propôs soluções para o empreendimento em dificuldade após o encerramento da recuperação judicial da incorporadora imobiliária.

As soluções propostas são:

(i) concessão ou suplementação de financiamento à incorporadora imobiliária;

(ii) destituição da incorporadora imobiliária para fins de se viabilizar a conclusão do empreendimento ou a venda de seus ativos; ou

(iii) venda do empreendimento sob a forma de UPI ou outra modalidade autorizada na LREF, no caso em que a incorporadora imobiliária esteja em recuperação judicial, o que deve ser autorizado na sentença de encerramento, caso contrário a aquisição se dará com a sucessão do adquirente nas obrigações da primeira, tornando a alienação menos atrativa.

REFERÊNCIAS

ARAUJO, P. D. R.; SOARES, R. T. S. Quando um fim horroroso é melhor que um horror sem fim: alternativas jurídico-negociais para a incorporação imobiliária com obras paralisadas em decorrência de crise financeira. *In*: ABELHA, A. (Coord.). **Estudos de direito imobiliário**: homenagem a Sylvio Capanema de Souza. São Paulo: Ibradim, 2020. p. 190-201.

CHALHUB, M. N. **Incorporação imobiliária**. 4. ed. rev. e atual. Rio de Janeiro: Forense, 2017.

SOARES, R. T. S. **Patrimônio de afetação em recuperação judicial e falência do incorporador imobiliário**. 121f. Dissertação (Mestrado em Direito), Fundação Getulio Vargas, São Paulo, 2019.