

Construtora em recuperação pode criar gestão compartilhada de obra

A 24ª Vara Cível de Recife permitiu que a construtora Dallas, que está em recuperação judicial, implemente seu primeiro modelo de gestão compartilhada com proprietários de um de seus empreendimentos, por meio da constituição de condomínio por obra.

Reprodução



Construtora em recuperação judicial pode instituir gestão compartilhada de obra
Reprodução

Com a descentralização da gestão de custos dos edifícios em construção, a gestão financeira dos empreendimentos sai do CNPJ da construtora, que passa a ser uma prestadora de serviços. Dessa forma, cria-se um CNPJ específico para cada projeto e é implantado um condomínio, com síndico e comissão de representantes dos adquirentes no controle orçamentário. A diferença em relação à administração condominial de prédios já concluídos é que a atuação está focada na construção e conclusão do edifício.

Gustavo Matos, sócio do Matos Advogados, escritório especializado em recuperação judicial e reestruturação de passivos, afirma que o modelo traz mais flexibilidade, pois a gestão deixa de estar concentrada no construtor, que passa a prestar um serviço ao condomínio. Segundo ele, os proprietários também ganham mais poder. E isso resulta em celeridade, incluindo nas tratativas em relação à inadimplência.

De acordo com Gustavo Matos, a constituição de condomínio por obra, em situações que sucedem processos desgastantes na Justiça ou quando é preciso reverter quadros de alta inadimplência entre os clientes, tem dado resultados concretos.

Na decisão, a 24ª Vara Cível de Recife definiu que as alienações das unidades imobiliárias de condôminos inadimplentes, retomadas pelo condomínio a ser instituído, deve ocorrer mediante leilão extrajudicial, com preço mínimo de pelo menos 80% do valor contratual da aquisição, a fim de que ocorram em prazo exequível e evitem a geração de novas despesas.

Pelas vias tradicionais, o desfazimento do contrato com um proprietário inadimplente pode durar até cinco anos. "Se transformamos em condomínio, a lei diz que é possível notificar o devedor em 30 dias. Em mais 60, a unidade vai a leilão. Dessa forma, os próprios adquirentes, na condição de condôminos, poderão cobrar dos inadimplentes, o que permitirá que o cronograma das obras seja cumprido", explica Matos.

O advogado destaca que a maior parte das empresas do setor utiliza o modelo de sociedade de patrimônio específico. Mas há outras que utilizam a incorporação imobiliária pura, ou seja, não há segregação patrimonial entre a empresa e seus empreendimentos. Foi o caso da Dallas, que surfou no crescimento da atividade econômica dos anos anteriores à crise e nunca havia adotado financiamento imobiliário para vender suas unidades.

Vale ressaltar que nenhuma mudança pode ser feita por decisão unilateral do construtor. A implantação do modelo depende da aprovação dos proprietários, por meio de assembleias. No Golden Beach Home Service — o primeiro empreendimento da Dallas a avaliar a alteração —, 92% dos participantes votaram favoravelmente ao novo modelo. O prédio será construído no bairro de Boa Viagem, Zona Sul da capital pernambucana.

Nesses casos, em que é estabelecido um condomínio e instituída uma comissão com representante eleito pelos proprietários, ambos recebem um *token* de acesso à conta bancária na qual são depositados os valores financeiros pagos pelos adquirentes.

Clique [aqui](#) para ler a decisão
Processo 0026172-78.2019.8.17.2001

Date Created
11/01/2022