

PDG: como fica o cliente com recuperação judicial da incorporadora

Fonte: *Boa Notícia*

SÃO PAULO – A incorporadora PDG Reality entrou nesta quarta-feira com um pedido de recuperação judicial, alegando dívidas de cerca de R\$ 7,7 bilhões. Do ponto de vista do consumidor que tem contratos relativos a empreendimentos da incorporadora, isso significa, no geral, um sentimento de incerteza. Basicamente, a notícia não é boa!

São 512 Sociedades de Propósito Específico (SPEs), responsáveis pelos diferentes empreendimentos, definirá individualmente sobre a conclusão das obras, referentes a cada projeto imobiliário, conforme manda a lei. Caso sejam analisadas independentemente, a situação financeira de cada uma delas deverá ser analisada judicialmente.

Em suma, todas podem ser vistas como um mesmo negócio que deve ser gerido de forma única. Para comparação, a primeira recuperação judicial do mercado imobiliário, referente à Viver, lidou com apenas 64 dessas Sociedades.

Há dois cenários possíveis agora para a PDG como um todo: a recuperação pode ser aceita com a posterior criação de um plano financeiro para viabilizar os negócios; ou pode acabar sendo decretada a falência.

A primeira opção é mais provável, até mesmo por conta do fator social envolvido. Esta é uma situação judicial que deve levar em conta muitos fatores além do dinheiro. Se é apenas um negócio para a PDG e para os bancos credores; para um comprador, é muito mais do que dinheiro. É um sonho de uma vida inteira. E a Justiça costuma considerar isto.

Uma vez aceito um possível plano de recuperação, é só a partir dele que será possível saber como ficam os empreendimentos começados e, conseqüentemente, os contratos firmados com compradores. Nesse caso, será nomeado um administrador judicial com a missão de reunir-se com os credores, pessoas físicas e jurídicas, e dar prosseguimento aos negócios.

Em tese, aceita a recuperação judicial, os compradores vão receber as construções. O que com certeza vai haver é atraso, mais ou menos dependendo do andamento atual da obra. Individualmente, cada cliente não terá poder jurídico algum para pedir dinheiro de volta, nem em caso de recuperação, nem em caso de falência.

Se o cliente tiver um crédito com a PDG, ele não vai poder penhorar nem entrar na justiça para reaver esse dinheiro. Na situação atual, a PDG não pode pagar ninguém de forma individualizada. Isso vai ter que ir para um plano geral dos credores e, nesse contexto, o comprador é o último da fila.

Como a PDG já disse, em nota, que pretende continuar com as obras e entregá-las a quem pagar em dia, a dica para os compradores cujos empreendimentos, perto da finalização, é manter o contrato para ter em mãos ao menos uma garantia física, no caso, o próprio imóvel, ou seja, o direito real de propriedade desse imóvel. Mesmo que o receba inacabado, haverá algo que resguarde parte do dinheiro investido.

Caso o plano não seja aprovado ou falhe, os compradores terão autonomia para definir o que fazer com cada empreendimento. Quando houver patrimônio de afetação, por consenso ou maioria, eles poderão decidir se contratam outra incorporadora para finalizar projetos inacabados ou se buscam um comprador para a estrutura.