Av. Ferreira Viana, 1134 - Bairro: Areal - CEP: 96085000 - Fone: (53) 3026-8500 - Email: frpelotasjre4vciv@tjrs.jus.br

FALÊNCIA DE EMPRESÁRIOS, SOCIEDADES EMPRESÁRIAIS, MICROEMPRESAS E EMPRESAS DE PEQUENO PORTE Nº 5011416-12.2024.8.21.0022/RS

AUTOR: CONCEITUAL EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA

AUTOR: CONCEITUAL CONSTRUTORA LTDA FALIDO

DESPACHO/DECISÃO

Vistos.

1 - Habilitações e cadastramento de advogados de credores.

Conforme decorre da Lei nº 11.101/05 e já constou na decisão do evento 18, as habilitações e divergências não devem ser manifestadas nos autos da falência e os advogados dos credores individuais não serão cadastrados, salvo decisão específica referente a certo credor, oportunidade em que ocorrerá cadastramento para intimação a respeito da respectiva decisão.

Portanto, a fim de evitar embaraços ao andamento do processo, por ato ordinatório devem ser desentranhados todos os pedidos de habilitação ou divergência que forem apresentados nestes autos. Os credores deverão apresentá-los diretamente à administradora judicial ou distribuí-los como incidente relacionado à falência, de acordo com a fase processual.

Não haverá nova intimação nesse sentido, devendo os credores e seus advogados postular conforme a disciplina da Lei nº 11.101/05 e as decisões já proferidas.

2 - Incidentes de abertura de classificação de créditos públicos.

Instaurem-se incidentes de classificação de crédito público para cada uma das Fazendas Públicas - MUNICÍPIO DE SANTA MARIA, ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL e UNIÃO FEDERAL, que deverão ser intimadas na forma prevista no artigo 7º-A da Lei nº 11.101/05;

Os créditos públicos deverão ser apresentados na forma da lei falimentar, com cálculo em separado e específico quanto

(***i***) ao principal, atualizado até a data da decretação da falência;

(***ii***) multas e

(***iii***) juros após a decretação da falência.

3 - Incidente para outorga de escrituras de compra e venda das unidades já alienadas e quitadas.

Como há indícios da alienação de inúmeras unidades que ainda permanecem registradas em nome das falidas, é manifesta a conveniência do incidente sugerido pela administradora judicial, com o que serão evitados peticionamentos nos autos da falência, geradores de entraves ao andamento do processo, além de inúmeras ações judiciais contra as falidas.

Para esse incidente os adquirentes dirigirão os seus requerimentos de outorga de escritura dos imóveis que tenham sido finalizados, recebidos e quitados.

Os pedidos deverão ser instruídos com toda a documentação relativa ao negócio.

4 - Renovação dos prazos dos artigos 22, III, "e" e 99, § 3º, ambos da Lei nº 11.101/05.

Desde o seu início este processo se revelou complexo, o que se percebe pelo teor da manifestação da administradora judicial, evento 50.

Embora tenha empregado a máxima diligência, havia questões pendentes de definição pelo Juízo; somam-se a essa circunstância os recentes eventos climáticos que ocorreram no Rio Grande do Sul e que ocasionaram a paralisação de várias atividades.

Dito isso, justifica-se o requerimento de prorrogação dos prazos, sendo que já houve, inclusive, apresentação de plano parcial dos ativos, que se encontra noS (evento 161, PET1) e (evento 162, PET1).

Renovo, pois, por igual período, os prazos referidos nos dispositivos legais epigrafados.

5 - Arrecadação dos bens.

5.1 - Arrecadação junto ao Edifício Hermitage.

No item 7 da manifestação da administradora judicial, evento 50, consta que por ocasião da arrecadação parcial de bens foi identificado que todos os que se encontram no apartamento nº 701-A do Edifício Hermitage compunham a residência familiar de Paulo Bertolo Moura.

A falência é das sociedades e não alcança a pessoa dos sócios, limitadamente responsáveis que são, senão que na hipótese do artigo 82-A da Lei nº 11.101/05.

Portanto, os bens pessoais dos sócios e os que guarneciam a residência familiar não devem ser arrecadados e podem ser retirados pela esposa e filhos de Paulo Bertolo Moura.

Deve ser observado o que segue.

A) os documentos localizados no imóvel devem ser alocados em um dos ambientes, que deve ser lacrado pela administradora judicial, sem acesso aos membros da entidade familiar;

B) os móveis planejados da cozinha, área *gourmet*, banheiros e quartos deverão permanecer no local;

C) a retirada dos condicionadores de ar deve ser feita de modo a não afetar a estética e estrutura do imóvel, devendo ser feito o fechamento adequados dos espaços;

D) a retirada dos bens deve ser precedida de ajuste prévio com a administradora judicial, com prazo de 5 dias;

E) Excetuado o que consta nos itens "a" e "b" *supra,* os bens não retirados devem ser descartados pela própria entidade familiar*;*

F) o ato de retirada dos bens pode ser fiscalizado pela administradora judicial, que poderá indicar a necessidade de complementação, inclusive no que se refere aos bens objeto de descarte.

5.2 - Quanto ao veículo Porsche Cayenne, placas EDP-6228, fica autorizada a remoção para o depósito do leiloeiro nomeado pelo Juízo;

5.3 - Arrecadação dos terrenos, acessões e demais bens, direitos creditórios, obrigações e encargos que integram os empreendimentos CONTEMPORANI, MAJESTIC, METROPOLITAN, GRAND LUXOR e SALVATORE.

Conforme os objetos sociais consignados nos estatutos, as falidas se dedicavam à construção de edifícios e à incorporação imobiliária. Antes mesmo do ajuizamento do pedido de falência houve a paralisação das atividades, tendo ambas deixado empreendimentos inacabados.

São eles, conforme apurado pela administradora judicial.

EDIFÍCIO CONTEMPORANI, matrícula imobiliária nº 136.724, registrado em nome de Conceitual Construtora Ltda., sem registro de patrimônio de afetação. Foram registrados 73 contratos de compra e venda e 4 contratos de promessa de compra e venda. Consta que 16 unidades teriam sido alienadas em duplicidade ou triplicidade.

EDIFÍCIO MAJESTIC, matrícula imobiliária nº 136.860, registrado em nome Sérgio e Edi Langwinski. Não há registro de incorporação imobiliária ou de patrimônio de afetação. Este imóvel teria sido permutado pelos proprietários e a falida Conceitual Construtora Ltda. Também há registro de 3 unidades alienadas em duplicidade ou triplicidade.

EDIFÍCIO METROPLITAN, matrícula imobiliária nº 107.205, registrado em nome de Construtora Conceitual Ltda., com registro de incorporação imobiliária. Não há patrimônio de afetação. Há informação de 25 irregularidades, consistentes na venda em

duplicidade ou triplicidade.

EDIFÍCIO GRAND LUXOR, matrícula imobiliária nº 70.424, registrado em nome de Clóvis Daniel Ávila da Silveira e de Rose Marie Lapuente da Silveira. Não há registro de incoporação imobiliária e patrimônio de afetação. O imóvel teria sido objeto de promessa de permuta por futuras unidades imobiliárias entre a Construtora Ávial e a Falida Construtora Conceitual.

EDIFÍCIO SALVATORE, matrículas imobiliárias nº 153 e 154, registrado em nome de Conceitual. Não há registro de incorporação imobiliária e de patrimônio de afetação.

A situação, como se vê, é altamente complexa. Os empreendimentos foram desenvolvidos em imóveis próprios ou de terceiros; com registro de incorporação e sem registro de incorporação; em nenhum deles foi constituído patrimônio de afetação; houve venda de inúmeras unidades em duplicidade ou triplicidade, afora a falta de documentação a respeito de tais negócios.

Esse levantamento foi realizado de maneira muito diligente, para dizer o menos, pela administradora judicial, que também informa o Juízo a respeito de outras questões de especial relevância.

Há um sem número de famílias que teriam sido lesadas; teriam investido a economia de uma vida inteira para a aquisição de imóvel de moradia, que acabou não se concretizando. Fala-se em mais de mil pessoas afetadas.

A falta de solução para toda essa situação se prolonga por anos na cidade de Santa Maria. Os fatos causaram clamor público e ganharam a imprensa, como se constata a partir das várias matérias trazidas na manifestação do evento 50, especificamente na folha 20.

O Ministério Público, para efeito de acautelar os direitos dos consumidores, ajuizou ação de produção antecipada de provas, processo nº 5001819-04.2024.8. 21.0027, e tutela cautelar antecedente, processo nº 5001965-45.2024.8. 21.0027.

Algumas unidades já se encontram ocupadas por pessoas que lá passaram a residir.

Ao menos duas associações de adquirentes já foram formadas e ingressaram em Juízo; são elas a Associação dos Promitentes Compradores de Unidades Autônomas do Condomínio Residencial Majestic, processo nº 5016394-32.202.8.21.0022, e a Associação dos Proprietários do Edifício Contemporani, processo nº 5016691-39.2024.8.21.0022.

Ainda como consignado pela administradora judicial na manifestação do evento 50, item 12.1, "***Para além de questões meramente patrimoniais, a atividade empresarial relacionada à construção civil e à incorporação imobiliária envolve a peculiaridade de que o valor alocado por adquirentes de unidades imobiliárias (sejam eles consumidores ou não, na acepção técnica da palavra) muitas vezes vem revestido de questões que envolvem habitação e o chamado "sonho da casa própria". A decretação da falência de uma***

empresa do ramo da construção frequentemente desencadeia uma série de complicações, no que se enquadra a frustração das economias de uma família que almejava adquirir um imóvel."

Essa realidade encerra a complexidade dos direitos concorrentes que exsurgem a partir de crise empresarial dessa natureza, que projeta efeitos em inúmeros segmentos sociais, como os trabalhadores, os credores, os consumidores, o poder público.

O conflito de interesses que se instaura envolve direitos sociais e fundamentais do cidadão, de modo que a solução não prescinde de ponderação que envolva interpretação a partir dos mandamentos nucleares do sistema jurídico, consagrados na Constituição Federal, norma estruturante da sociedade e de todo o sistema jurídico brasileiro.

Aplicar o direito, em verdade, envolve sempre interpretá-lo (*MACCORMICK, Neil. Rhetoric and the Role of Law. Oxford: Oxford University Press, 2008, p. 291*). E intepretação enseja aplicação da lei a partir da observação do contexto em que aquele instituto se insere. A atividade jurídica está necessariamente vinculada ao viés político e ao viés econômico; toda atividade jurídica perpassa conteúdo ideológico (*SILVA, Ovídio Baptista da. Democracia moderna e processo civil. GRINOVER, Ada Pellegrini; DINAMARCO, Cândido Rangel; WATANABE, Kazuo (Coords.). Participação e Processo. São Paulo: Revista dos Tribunais, p. 98-113, 1988*).

Tal construção doutrinária é justamente o que preceitua o art. 5º da LINDB: *"na aplicação da lei, o juiz atenderá aos fins sociais a que ela se dirige e às exigências do bem comum"*.

Disso decorre que as disposições acerca da insolvência empresarial devem ser interpretadas a partir dos ideais e valores do ordenamento jurídico brasileiro, que é permeado pela função social.

A função social da empresa, princípio que norteia o Direito Empresarial, não se restringe à norma programática, mas é princípio que vincula a atividade empresarial à realização da justiça social para expandir a ideia de interesse social e abarcar todos aqueles que são afetados pela atividade empresarial.

A Constituição Federal estabelece a dignidade da pessoa humana como um dos fundamentos orientadores do direito, nos termos do art. 1º, III, e ainda estabelece a solidariedade social como objetivo fundamental da República, verdadeiro sobreprincípio jurídico, valor universal, que determina que seu conteúdo deva ser utilizado como critério interpretativo de todas as demais normas. A conclusão possível a partir disso é conceber um direito empresarial pautado pelo valor da solidariedade social (*RATHENAU, Walther. La realtá dela scoeitá per azioni. Revista della Socitá, Paris, p. 912-947*).

O direito à moradia é decorrência lógica da dignidade da pessoa humana e da ideia de vida digna. É dever do Estado, portanto, prever instrumentos a fim de assegurar a implementação, efetivação e proteção deste direito, inclusive mediante a interpretação e aplicação da lei de forma a atender aos seus fins sociais e garantir a efetivação do princípio fundamental da dignidade da pessoa humana.

O direito social à moradia também está consagrado no art. 11, §1º, do Pacto Internacional de Direitos Econômicos, Sociais e Culturais, diploma internacional do qual o Brasil é signatário.

Conforme Virgílio Afonso da Silva, o constitucionalismo social é onipresente na Constituição de 1988. Os direitos sociais são aqueles que têm como objetivo promover a igualdade, especialmente nas áreas nas quais o acesso a bens e serviços essenciais é mais afetado pelas desigualdades que caracterizam a sociedade brasileira, como a educação, a saúde e a moradia.

E o direito à moradia, arrolado como direito social pela Carta Magna, ganha *status* de direito fundamental, intrínseco ao ser humano, de importância inquestionável (ALEXY, Robert. *Teoría de los derechos fundamentales*, 2017, p. 486).

É esse o contexto principiológico que deve orientar o encaminhamento da solução da controvérsia, de maneira a compatibilizar os direitos de todos aqueles que sofrem os reflexos da crise empresarial, com a devida preservação da dignidade da pessoa humana, direito à moradia, princípio da solidariedade, da boa-fé e função social da empresa, objetivos esses que também devem ser identificados nas Leis nº 11.101/05 e 4.591/64, e suas alterações posteriores.

Com efeito, o artigo 119, IX, da Lei nº 11.101/05 dispõe o seguinte:

Art. 119. Nas relações contratuais a seguir mencionadas prevalecerão as seguintes regras:

[...]

IX – os patrimônios de afetação, constituídos para cumprimento de destinação específica, obedecerão ao disposto na legislação respectiva, permanecendo seus bens, direitos e obrigações separados dos do falido até o advento do respectivo termo ou até o cumprimento de sua finalidade, ocasião em que o administrador judicial arrecadará o saldo a favor da massa falida ou inscreverá na classe própria o crédito que contra ela remanescer.

A Lei nº 4.591/64, alterada pela Lei nº 10.931/04, estabelece que a incoproração poderá ser submetida ao patrimônio de afetação, o que resulta na segregação do terreno e acessões objeto de incoporação imobiliária, assim como dos demais bens e direitos a ela vinculados, do restante do patrimônio do incorporador, ficando destinado à consecução da incoprporação e à entrega das unidades imobiliárias aos respectivos adquirentes.

Eis o que estabelece referida lei.

Art. 31-A. A critério do incorporador, 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.(Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004)

§ 1º 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. (Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004).

Já o artigo 31-F dispõe o seguinte.

*Art. 31-F. Os efeitos da decretação da falência ou da insolvência civil do incorporador não atingem os patrimônios de afetação constituídos, não integrando a massa concursal o terreno, as acessões e demais bens, direitos creditórios, obrigações e encargos objeto da incorporação. (**Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004)**.*

Isso importa dizer que constituído patrimônio de afetação os bens a ele relacionados destacam-se do restante do patrimônio do incoporador e ficam vinculados à execução da incoporação mesmo no caso deste vir a falir; em não havendo constituição do patrimônio de afetação, por outro ldo, todos os bens do incorporador, inclusive o terreno e as acessões objeto de incorporação imobiliária, bem como os demais bens e direitos a ela vinculados, devem ser arrecadados como ativos da massa falida e alienados para pagamento dos credores, conforme a ordem estabelecida pela Lei nº 11.101/05.

Concretamente, como não há constituição de patrimônio de afetação em qualquer dos empreendimentos que foram deixados inconclusos pelas falidas, impunha-se a arrecadação de tudo o que integra o Edifício Contemporani, o Edifício Majestic, o Edifício Metropolitan, o Edifício Grand Luxor e o Edifício Salvatore.

Essa solução decorre de interpretação literal da lei e não considera toda a gama de princípios que impõem hermenêutica consetânea com a ordem constitucional brasileira.

Veja-se que não há patrimônio de afetação em qualquer dos empreendimentos em apreço; à exceção dos Edifícios Contemporani e Metropolitan, não há nem mesmo registro da incorporação imobiliária.

Mas como muito bem apanhado pela competente administradora judicial, em todos os empreendimentos foram celebrados contratos de promessa de compra e venda que identificam unidades imobiliárias, havendo, pois, de ser admitida a existência de incorporação de fato nos Edifícios Majestic, Grand Luxor e Salvatore.

Isso decorre da boa-fé que informa todos os negócios jurídicos, desde o pré-contrato, sua celebração e execução, até porque a relação entre a incoporadora e os adquirentes das unidades era de consumo; os consumidores, evidentemente hipossuficientes em relação à produtora/vendedora, estavam adquirindo unidades imobiliárias, sendo de presumir, pela boa-fé, a existência de incorporação imobiliária devidamente registrada.

Essa interpretação já foi manifestada pelo TJDF, conforme julgado trazido pela administradora judicial na manifestação do evento 50, folha 54, onde foram expostos os cenários possíveis acerca dos bens das falidas.

A ementa do recurso de agravo é do seguinte teor.

AGRAVO DE INSTRUMENTO. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL NA PLANTA. ATRASO NA OBRA. ASSOCIAÇÃO DOS COMPRADORES. DÍVIDAS DA CONSTRUTORA. PROIBIÇÃO DE ALIENAÇÃO DO TERRENO. PROIBIÇÃO DE REGISTRO DE OUTRAS PENHORA. 1.Com a incorporação e celebração dos contratos de compra e venda das unidades imobiliárias, todos os adquirentes passam a ter direito real sobre imóvel, não sendo mais de um único proprietário. 2.Em que pese a incorporação não ter sido registrada, ela existe de fato, e deve ser considerada, em atenção à boa-fé que rege os contratos realizados pelos adquirentes/consumidores. 3.Tendo em vista o grande atraso da obra e o acúmulo de dívidas da construtora, pelo poder de cautela, proíbe-se a venda do imóvel ou de todo o empreendimento, bem como o registro outras penhoras judiciais além das já existentes, que não sejam de outros adquirentes, em atenção à proteção ao consumidor. 4.Deu-se parcial provimento ao agravo. (Acórdão 710139, 20130020112995AGI, Relator: SÉRGIO ROCHA, 2ª Turma Cível, data de julgamento: 4/9/2013, publicado no DJE: 11/9/2013. Pág.: 83).

Nessa linha, pois, admito que em todos os empreendimentos há incorporação imobiliária, quer registrada, quer de fato, o que encaminha dispôr acerca da sujeição ou não da incorporação ao concurso falimentar.

A Lei nº 10.931/04, que alterou a nº 4.591/64, instituiu o patrimônio de afetação, que, como visto, fica desvinculado do restante do patrimônio do incorporador e permanece afeto à execução da incorporação imobiliária.

Isso não importa dizer que a partir do advento da Lei nº 10.931/04 *"passaram a coexistir dois regimes opostos e excludentes, um para os empreendimentos em que o incorporador optou por constituir patrimônio de afetação (em que se autoriza a continuidade do empreendimento por associação instituída pelos promitentes compradores) e outro para os casos em que não houve escolha pela constituição de patrimônio de afetação (em que se impõe a integração do acervo patrimonial do empreendimento à massa falida) (...)"*. - TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO DF - Relator(a): ARNOLDO CAMANHO Processo: 00383237220148070015 - Data do julgamento 28/10/2020.

Ainda que a situação não esteja regrada pelo artigo 31-F, §1º, da Lei nº 4.591/64, que disciplina o patrimônio de afetação quando da falência do incorporador, os artigos 43, III e VI, e 49 permitem encaminhamento no mesmo sentido, a saber, a exclusão dos bens e direitos da incorporação da arrecadação na falência e entrega à Comissão de Representantes, o que mais uma vez atende aos fins sociais a que a lei se destina.

Pondero, no aspecto, que "***... os atendimentos já realizados por esta AJ apontam a clara intenção dos adquirentes de constituir a Comissão de Representantes e finalizar as obras***", como referido pela administradora judicial no evento 50, folha 61.

No sentido ora encaminhado, reproduzo os julgados e a referência doutrinária trazidas pela administradora judicial.

PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. EMPREENDIMENTO COLISEUM RESIDENCE. FALÊNCIA DA INCORPORADORA. CONTINUIDADE DO EMPREENDIMENTO POR COMISSÃO DE REPRESENTANTES DOS PROMITENTES-COMPRADORES DE UNIDADES. POSSIBILIDADE. ART. 43, INCISO III, DA LEI N.º 4.591/64. PRINCÍPIO DA FUNÇÃO SOCIAL DOS CONTRATOS DE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. SIMILITUDE FÁTICA COM A FALÊNCIA DA ENCOL. 1. Consoante decidido no AGI n.º 2013002011299-5, em que pese a incorporação não ter sido registrada [Coliseum Residence], ela existe de fato, e deve ser considerada, em atenção à boa-fé que rege os contratos realizados pelos adquirentes/consumidores. 2. Se a incorporação foi iniciada no ano de 2003, não se aplicam ao caso as alterações feitas à Lei nº 4.951/64 pela Lei nº 10.931/2004, que criou o instituto do patrimônio de afetação. 3. Segundo a jurisprudência do STJ, firmada em casos de falência de incorporadoras responsáveis por empreendimento constituídos antes do advento da Lei n.º 10.931/2004, como no caso da falência da Encol, replicada em precedentes dos mais diversos Tribunais do país, é possível a destituição da incorporada e a continuidade do empreendimento por comissão criada pelos promitentes-compradores, em decorrência de leitura do art. 43, incisos III e VI, e 49, da Lei n.º 4.591/64, associada ao princípio da função social dos contratos de incorporação imobiliária. **4. A interpretação da legislação de regência no sentido de que, a partir da entrada em vigor da Lei n.º 10.931/2004, passaram a coexistir dois regimes opostos e excludentes, um para os empreendimentos em que o incorporador optou por constituir patrimônio de afetação (em que se autoriza a continuidade do empreendimento por associação instituída pelos promitentes compradores) e outro para os casos em que não houve escolha pela constituição de patrimônio de afetação (em que se impõe a integração do acervo patrimonial do empreendimento à massa falida), merece revisão. A criação do instituto do patrimônio de afetação teve por objetivo conferir maior proteção e segurança jurídica aos adquirentes de unidades em incorporações imobiliárias, diante da imensa repercussão social do caso da falência da Encol, que culminou por prejudicar milhares de adquirentes de unidades em empreendimentos edilícios, não tendo havido revogação parcial do preceito do art. 43, inciso III, da Lei n.º 4.591/64. Logo, pode ocorrer a destituição do incorporador e continuidade do empreendimento pelos promitentes compradores, ainda que o empreendedor não tenha feito a escolha por constituir patrimônio de afetação. Essa é a interpretação mais adequada à norma do art. 5º, da LINDB, que dispõe que ?na aplicação da lei, o juiz atenderá aos fins sociais a que ela se dirige e às exigências do bem comum?. 5. Cumpridos os requisitos previstos no art. 43, inciso VI, da Lei n.º 4.591/64, há que se reconhecer o direito de a associação e seus associados, por meio de comissão por eles instituída, concluírem as obras do empreendimento, inclusive de alienar os estoques de unidades restantes ainda não comercializadas e as unidades daqueles que não aderiram à associação**. No tocante às unidades daqueles que não aderiram à associação, a comissão de representantes deverá observar o procedimento previsto no art. 63, da Lei n.º 4.591/64, para a venda. Além disso, eventual saldo positivo entre as receitas da incorporação e o custo da obra, deve ser entregue à massa falida. 6. Apelo parcialmente provido. TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO DF - Relator(a): ARNOLDO CAMANHO Processo: 00383237220148070015 - Data do julgamento 28/10/2020.

O entendimento tem respaldo no que consta na jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça.

PROCESSUAL CIVIL E IMOBILIÁRIO. INCORPORAÇÃO. FALÊNCIA ENCOL. TÉRMINO DO EMPREENDIMENTO. COMISSÃO FORMADA POR ADQUIRENTES DE UNIDADES. CONTRATAÇÃO DE NOVA INCORPORADORA. POSSIBILIDADE. SUB-ROGAÇÃO DA NOVA INCORPORADORA NOS DIREITOS E OBRIGAÇÕES DA ENCOL. INEXISTÊNCIA. SISTEMÁTICA ANTERIOR ÀS ALTERAÇÕES IMPOSTAS À LEI Nº 4.591/64 PELA LEI Nº 10.931/04. 1. Na hipótese dos autos, diante do inadimplemento da Encol, parte dos adquirentes de unidades do empreendimento se mobilizou e criou uma comissão objetivando dar continuidade às obras. Para tanto, essa comissão interviu nos próprios autos da falência, tendo obtido provimento jurisdicional autorizando que as "unidades estoque" (aquelas não comercializadas pela Encol) e as "unidades dos não aderentes" (daqueles que não quiseram aderir à comissão) fossem excluídas de qualquer vinculação com a massa falida, propiciando a retomada e conclusão da edificação, independente de qualquer compensação financeira. O juízo falimentar também autorizou, após a realização de assembleia geral, a substituição da Encol no registro imobiliário, o que levou a comissão a celebrar com a incorporadora recorrente um contrato de promessa de permuta, para que esta concluísse o empreendimento, recebendo, em contrapartida, as unidades estoque e as unidades dos não aderentes. Há, pois, duas relações jurídicas absolutamente distintas: a primeira entre a Encol e os adquirentes originários de unidades do empreendimento; e a segunda entre a comissão de representantes desse empreendimento e a recorrente. Sendo assim, inexiste relação jurídica triangular que englobe a massa falida da Encol, os recorridos e a recorrente, a partir da qual esta teria se sub-rogado nos direitos e obrigações da Encol, o que justificaria a sua inclusão no polo passivo da execução movida pelos recorridos em desfavor da Encol. **2. Embora o art. 43, III, da Lei nº 4.591/64 não admita expressamente excluir do patrimônio da incorporadora falida e transferir para comissão formada por adquirentes de unidades a propriedade do empreendimento, de maneira a viabilizar a continuidade da obra, esse caminho constitui a melhor maneira de assegurar a funcionalidade econômica e preservar a função social do contrato de incorporação, do ponto de vista da coletividade dos contratantes e não dos interesses meramente individuais de seus integrantes. 3. Apesar de o legislador não excluir o direito de qualquer adquirente pedir individualmente a rescisão do contrato e o pagamento de indenização frente ao inadimplemento do incorporador, o espírito da Lei nº 4.591/64 se volta claramente para o interesse coletivo da incorporação, tanto que seus arts. 43, III e VI, e 49, autorizam, em caso de mora ou falência do incorporador, que a administração do empreendimento seja assumida por comissão formada por adquirentes das unidades, cujas decisões, tomadas em assembleia, serão soberanas e vincularão a minoria**. 4. Recurso especial provido. (REsp n. 1.115.605/RJ, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 7/4/2011, DJe de 18/4/2011).

Segundo Marcelo Barbosa Sacramone, *in* **Os Direitos do Compromissário Comprador diante da Falência do Incorporador de Imóveis,** Cadernos Jurídicos da Escola Paulista da Magistratura 102 Cadernos Jurídicos, São Paulo, ano 20, nº 50, Julho-Agosto/2019, "*Ainda que não haja patrimônio de afetação averbado, a Lei 4.591/1964 assegurou aos adquirentes do imóvel, independentemente da manifestação do administrador judicial, o direito de prosseguir na construção da edificação para a entrega das unidades autônomas. Nos termos do art. 43, inciso III, da Lei de Incorporação, quando o incorporador contratar a entrega da unidade a prazo e preços certos, em caso de sua falência, poderá a*

maioria decidir pelo prosseguimento da construção da edificação. Apenas se não for possível à maioria prosseguir na construção, o bem será arrecadado e liquidado pela massa falida. Nessa hipótese, os subscritores ou candidatos à aquisição de unidades serão credores privilegiados pelas quantias que houverem pago ao incorporador. Aos adquirentes, assim, a despeito da falência do incorporador, é atribuído o direito de, por maioria de votos em Assembleia Geral, prosseguirem na construção do empreendimento. Caso optem pelo exercício desse direito, a jurisprudência permitiu que contratassem outra construtora e, para tanto, inclusive que alienassem as unidades não comercializadas pela incorporadora originária, chamadas unidades estoque, bem como as unidades dos adquirentes que não aderirem ao prosseguimento da obra."

Dessarte, por todas essas considerações, é caso de excluir da arrecadação de bens das falidas todos os terrenos, acessões e demais bens, direitos creditórios, obrigações e encargos que integram os empreendimentos CONTEMPORANI, MAJESTIC, METROPOLITAN, GRAND LUXOR e SALVATORE.

Em não havendo previsão de procedimento para a situação específica, é caso de aplicação do que dispõe o artigo 31-F, § 1º, da Lei nº 4.591/64. Os adquirentes das unidades desses empreendimentos deverão, se assim por bem entenderem, constituir Comissão de Representantes e na sequência deliberar sobre os termos da continuação da obra ou da liquidação do patrimônio, na forma prevista nesse dispositivo.

Caso ocorra a alienação de unidades ainda não vendidas o valor arrecadado deverá ser utilizado para pagamento na ordem estabelecida no artigo 31-F, conforme segue.

Art. 31-F. Os efeitos da decretação da falência ou da insolvência civil do incorporador não atingem os patrimônios de afetação constituídos, não integrando a massa concursal o terreno, as acessões e demais bens, direitos creditórios, obrigações e encargos objeto da incorporação.

[...]

§ 14. Para assegurar as medidas necessárias ao prosseguimento das obras ou à liquidação do patrimônio de afetação, a Comissão de Representantes, no prazo de sessenta dias, a contar da data de realização da assembleia geral de que trata o § 1º, promoverá, em leilão público, com observância dos critérios estabelecidos pelo art. 63, a venda das frações ideais e respectivas acessões que, até a data da decretação da falência ou insolvência não tiverem sido alienadas pelo incorporador.

[...]

§ 18. Realizada a venda prevista no § 14, incumbirá à Comissão de Representantes, sucessivamente, nos cinco dias que se seguirem ao recebimento do preço:

I - pagar as obrigações trabalhistas, previdenciárias e tributárias, vinculadas ao respectivo patrimônio de afetação, observada a ordem de preferência prevista na legislação, em especial o disposto no art. 186 do Código Tributário Nacional;

II - reembolsar aos adquirentes as quantias que tenham adiantado, com recursos próprios, para pagamento das obrigações referidas no inciso I;

III - reembolsar à instituição financiadora a quantia que esta tiver entregue para a construção, salvo se outra forma for convencionada entre as partes interessadas;

IV - entregar ao condomínio o valor que este tiver desembolsado para construção das acessões de responsabilidade do incorporador (§ 6º do art. 35 e § 5º do art. 31-A), na proporção do valor obtido na venda;

V - entregar ao proprietário do terreno, nas hipóteses em que este seja pessoa distinta da pessoa do incorporador, o valor apurado na venda, em proporção ao valor atribuído à fração ideal; e

VI - entregar à massa falida o saldo que porventura remanescer.

6 - Suspensão das ações contra as falidas - evento 119.

A administradora judicial informa haver inúmeros processos em tramitação na Comarca de Santa Maria - RS que envolvem as falidas e os empreendimentos inacabados EDIFÍCIO CONTEMPORANI, EDIFÍCIO MAJESTIC, EDIFÍCIO METROPOLITAN, GRAND LUXOR e SALVATORE.

No mais das vezes são ações de adjudicação compulsória, pedidos de suprimento judicial de outorga de escritura, outorga de escritura, ações cominatórias etc.

Tais ações, é verdade, não encontram previsão legal de suspensão na Lei nº 11.101/05, pois estariam previstas no artigo 6º, § 1º.

O que ocorre é que há evidente relação de prejudicialidade da falência em relação a tais pedidos, pois é no juízo falimentar que será definido o âmbito objetivo da arrecadação. Por outras palavras, tais demandas dependem da solução definitiva a ser dada quanto aos bens que compõem tais empreendimentos - se serão, ou não, arrecadados.

Dessarte, nada obstante a definição por este Juízo conforme acima está consignado, deve haver preclusão a respeito a fim de se evitarem atos processuais dispendiosos e de nenhuma utilidade

A medida encontra amparo no artigo 313, V, "a", do CPC, como referido pela administradora judicial.

Assim sendo, ressalvado entendimento contrário dos juízes que jurisdicionam esses processos, é caso de suspensão dos processos que os negócios jurídicos das unidades dos empreendimentos referidos.

7 - <u>NÃO HÁ PENDÊNCIAS</u>.

Isso posto, disponho o que segue:

1 - desentranhem-se as petições e documentos dos eventos 10, 159 e 160;

2 - habilitações e divergências manifestadas nestes autos devem ser desentranhadas por ato ordinatório, independentemente de novo despacho específico;

3 - pedidos de cadastramento de credores individuais para companhamento do processo devem ser desentranhados por ato ordinatório, independentemente de novo despacho específico;

4 - autorizo que a entidade familiar retire/descarte os seus pertences que se encontram no apartamento nº 701-A do Edifício Hermitage, conforme disposições no tópico específico *supra*;

5 - autorizo a remoção do veículo Porsche Cayenne, placas EDP-6228, para o depósito do leiloeiro nomeado pelo Juízo;

6 - instaurem-se incidentes de classificação de créditos públicos, conforme acima especificado;

7 - instaure-se incidente de prestação de contas da administradora judicial;

8 - instaure-se incidente para outorga de escrituras de compra e venda das unidades alienadas e já quitadas;

8.1 - publique-se edital dirigido aos adquirentes de imóveis já quitados e recebidos, e que ainda não receberam a escritura de compra e venda, para que na forma acima referida encaminhem os seus pedidos;

9 - Oficie-se aos Correios a fim de que as correspondências dirigidas às falidas sejam encaminhadas para a administradora judicial - *Feversani Pauli Santos Administração Judicial* - estabelecida na Rua Becker Pinto, nº 117, sala 101, CEP 97050-070, Santa Maria - RS;

10 - renovo por igual período os prazos previstos nos artigos 22, III, "e" e 99, § 3º, ambos da Lei nº 11.101/05;

11 - proceda-se ao bloqueio de bens e contas bancárias das falida pelos sistemas SISBAJUD, RENAJUD e CNIB, com posterior juntada dos comprovantes aos autos;

11.1 - quanto ao veículo I/LR Discovery3 TDV6 S, placas INH 1871, inclua-se restrição total - circulação e venda pelo sistema Renajud. Quando da apreensão, salvo disposição em contrário o bem deve ser recolhido ao depósito do leiloeiro;

12 - determino o encerramento de todas as contas bancárias das falidas, servindo esta decisão como ofício;

13 - publique-se o edital previsto no artigo 99, § 1º, da Lei nº 11.101/05;

14 - oficiem-se as Varas Cíveis da Comarca de Santa Maria a fim de que sejam suspensos os processos que envolvam os negócios jurídicos dos empreendimentos EDIFÍCIO CONTEMPORANI, EDIFÍCIO MAJESTIC, EDIFÍCIO METROPOLITAN, GRAND LUXOR e SALVATORE;

14.1 - Encaminhe-se o inteiro teor desta decisão;

14.2 - Não é necessário que a decisão a ser tomada seja noticiada a este Juízo;

15 - relacionem-se a este processo os de nº 5016394-32.2024.8.21.0022 e 5016691-39.2024.8.21.0022;

16 - publique-se edital de intimação dos credores, com prazo de 30 dias, acerca do inteiro teor desta decisão, notadamente no que se refere à exclusão da arrecadação, dos terrenos, acessões e demais bens, direitos creditórios, obrigações e encargos que integram os empreendimentos CONTEMPORANI, MAJESTIC, METROPOLITAN, GRAND LUXOR e SALVATORE;

16.1 - Intimem-se a respeito o Município de Santa Maria, o Estado do Rio Grande do Sul e a União, na forma do artigo 7º-A da Lei nº 11.101/05;

17 - publique-se edital, com prazo de 60 dias, para que os adquirentes das unidades de tais empreendimentos constituam, se assim por bem entenderem, Comissão de Representantes;

17.1 - findo o prazo do item anterior, passarão a correr novos 60 dias para que as comissões especifiquem o plano de conduta a respeito do destino a ser dados a tais bens e direitos;

18 - a administradora judicial fica intimada para que em 30 dias apresente roteiro específico para cada empreendimento, dando ciências à respectiva Comissão, com os elementos específicos que devem constar nos planos de ação das Comissões;

19 - as falidas fica intimadas acerca do plano parcial de realização do ativo, (evento 161, PET1) e (evento 162, DOC1);

19.1 - após, dê-se vista ao MP.

Documento assinado eletronicamente por **ALEXANDRE MORENO LAHUDE, Juiz de Direito**, em 13/8/2024, às 20:59:44, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006. A autenticidade do documento pode ser conferida no site https://eproc1g.tjrs.jus.br/eproc/externo_controlador.php?acao=consulta_autenticidade_documentos, informando o código verificador **10064447302v130** e o código CRC **d5dc9312**.