



Poder Judiciário
Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul
Juizado Regional Empresarial da Comarca de Pelotas

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

FALÊNCIA DE EMPRESÁRIOS, SOCIEDADES EMPRESÁRIAS, 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

Local: Pelotas

Data: 18/11/2024

EDITAL Nº 10072187300

Editais de Intimação

Fazer saber, a todos os interessados, que nos autos da Falência n. 5011416-12.2024.8.21.0022 foram proferidas as decisões de Eventos 163 e 275), a respeito dos edifícios inacabados CONTEMPORANI, MAJESTIC, METROPOLITAN, GRAND LUXOR e SALVATORE, todos localizados na cidade de Santa Maria/RS. Evento 163: “[...] 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 incorporação imobiliária e patrimônio de afetação. O imóvel teria sido objeto de promessa de permuta por futuras unidades imobiliárias entre a Construtora Ávilal 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



Poder Judiciário
Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul
Juizado Regional Empresarial da Comarca de Pelotas

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 exsurtem 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 interpretação 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



Poder Judiciário
Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul
Juizado Regional Empresarial da Comarca de Pelotas

partir disso é conceber um direito empresarial pautado pelo valor da solidariedade social (RATHENAU, Walther. La realtà della società per azioni. Revista della Società, 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 incorporação poderá ser submetida ao patrimônio de afetação, o que resulta na segregação do terreno e acessões objeto de incorporação imobiliária, assim como dos demais bens e direitos a ela vinculados, do restante do patrimônio do incorporador, ficando destinado à consecução da incorporação 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



Poder Judiciário
Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul
Juizado Regional Empresarial da Comarca de Pelotas

patrimônio do incorporador e ficam vinculados à execução da incorporação mesmo no caso deste vir a falir; em não havendo constituição do patrimônio de afetação, por outro lado, 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 consuetudinária 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 incorporadora 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. AGRADO 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



Poder Judiciário
Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul
Juizado Regional Empresarial da Comarca de Pelotas

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 nº 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 nº 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 nº 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 nº 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 nº 4.591/64, há que se reconhecer o direito de a associação e seus



Poder Judiciário
Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul
Juizado Regional Empresarial da Comarca de Pelotas

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 entrevistou 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" (daquelas 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, inexistente 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



Poder Judiciário
Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul
Juizado Regional Empresarial da Comarca de Pelotas

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



Poder Judiciário
Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul
Juizado Regional Empresarial da Comarca de Pelotas

apurado na venda, em proporção ao valor atribuído à fração ideal; e VI - entregar à massa falida o saldo que porventura remanescer. [...]” Evento 275: “[...] 3 - Do valor obtido com a alienação das unidades em estoque. No item 5.3 da decisão do evento 163 foi reconhecido haver incorporação nos empreendimentos METROPOLITAN, MAJESTIC, CONTEMPORANI, GRAND LUXOR e SALVATORE; foi possibilitada a constituição de comissões de representantes, além de terem sido excluídos certos bens/direitos da arrecadação, especificamente aqueles que integram referidos empreendimentos. Também foi definida a hierarquia dos credores a serem pagos com o produto da alienação das unidades em estoque, na forma do artigo 31-F da Lei nº 4.591/64, o que importa considerar que o produto da arrecadação com a venda de unidades imobiliárias que ainda sejam parte dos ativos da massa falida/incorporadora não pode ser destinado à finalização das obras sem que antes os credores da incorporação imobiliária sejam satisfeitos. Antevendo as inúmeras dificuldades para a identificação desses passivos, sobretudo em razão da precariedade da contabilidade das falidas, a administradora sugere que o valor integral dessas alienações seja depositado em Juízo e assim permaneça até que haja definição das respectivas titularidades, medida evidentemente pertinente, porquanto ressalvam-se os direitos dos credores legítimos e proporciona-se a continuidade das atividades de cada comissão. 4 - Do direito a voto e organização das assembleias - evento 208, item 3.1. 4.1 - No que se refere ao exercício do voto por ocasião das assembleias, que serão individuais para cada empreendimento, tenho que o melhor critério, porque decorre da hierarquia dos direitos subjetivos, é aquele que confere o direito de voto prioritariamente ao adquirente de unidade que já tenha registro de compra e venda e/ou de promessa de compra e venda na matrícula imobiliária. Nas unidades vendidas em duplicidade, triplicidade ou quadruplicidade, prevalecerá o direito real frente ao obrigacional, devendo o credor por direito obrigacional conflitante com o direito real de outro titular habilitar o seu crédito para recebimento na falência, conforme estabelece a Lei nº 11.101/05. Em havendo conflito entre direitos reais, prevalecerá a anterioridade do registro. Nos empreendimentos em que, por não ter havido incorporação registrada, não houver venda ou promessa de compra e venda registrada na matrícula imobiliária, os adquirentes, todos, poderão exercer o direito de voto. Em havendo conflito decorrente de venda em multiplicidade, o critério de desempate será por cabeça; se ainda assim não houver desempate a administradora judicial fica autorizada a tomar os votos em separado para que a própria assembleia encaminhe o critério de solução. 4.2 - Quanto à organização das assembleias, cabe a regulamentação sugerida pela administradora, a seguir transcrita: - o direito de voto apenas será reconhecido mediante a apresentação prévia da documentação comprobatória à administração judicial em até 10 (dez) dias antes da data prevista para as assembleias. Justifico o prazo em razão da complexidade das questões envolvidas. A disponibilização deve ser realizada por correio eletrônico específico - a ser disponibilizado no edital -, compreendendo-se como documentação apta à comprovação o contrato que demonstre a transação imobiliária (exceto para os casos de compra e venda registradas na(s) matrícula(s) imobiliária(s), situação em que o direito se comprova em razão do registro); - o direito de voto deve levar em consideração a metragem prevista no contrato de cada unidade imobiliária comercializada, independente de integralidade de pagamento pelo adquirente ou o valor envolvido no negócio jurídico (Art. 24, § 3º, da Lei 4.591/64); - autorizo que a administração judicial recolha em apartado votos que entenda serem questionáveis a partir dos parâmetros ora determinados, devendo a questão ser submetida ao Juízo em momento posterior, se assim for necessário; - a apresentação de eventuais procurações e credenciais deve ser feita à



Poder Judiciário
Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul
Juizado Regional Empresarial da Comarca de Pelotas

administração judicial com pelo menos 48 horas de antecedência ao ato assemblear, por correio eletrônico específico a ser disponibilizado no edital; - as procurações não devem ser juntadas aos autos da falência; eventual juntada não supre a apresentação à administradora nos prazos ora estabelecidos; o documento, ademais, será desentranhado; - as procurações devem ser apresentadas com firma reconhecida em cartório, por autenticidade ou semelhança; - as assembleias serão individuais, para cada um dos empreendimentos METROPOLITAN, MAJESTIC, CONTEMPORANI, GRAND LUXOR e SALVATORE; - as assembleias serão realizadas de forma online, pela plataforma Zoom, para o que a administração judicial disponibilizará manual de utilização e realizará "assembleia de teste" em data anterior à da sua efetiva realização; - o produto da arrecadação com a venda de unidades imobiliárias que ainda sejam parte dos ativos da massa falida deve ser depositado judicialmente nos autos da falência até a definição de sua titularidade; - observado o que foi disposto no item 4.1 acima, os promitentes compradores das unidades inacabadas possuem como alternativas (a) aderir à Comissão de Representantes e contribuir para a finalização do empreendimento imobiliário ou (b) habilitar seus respectivos créditos no processo falimentar; - em não havendo constituição de Comissão de Representantes deverá haver arrecadação do ativo pela administradora judicial e pagamento dos credores na forma prevista na Lei nº 11.101/05. 4.3 - Em vista dos parâmetros ora definidos, após o trânsito em julgado desta decisão e a realização das respectivas assembleias será reaberta a fase de apuração extrajudicial dos créditos, na forma do artigo 7º, § 1º, da Lei nº 11.101/05. [...]” . Pelotas-RS, 18 de novembro de 2024. Alexandre Moreno Lahude, Juiz de Direito. Cesar Carriconde Souza, Assessor-Coordenador Judiciário".

Documento assinado eletronicamente por **CESAR CARRICONDE SOUZA, Diretor de Secretaria**, em 18/11/2024, às 18:34:5, 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 **10072187300v2** e o código CRC **788ff25b**.
