

PROCESSO DE EXECUÇÃO

CONCURSO PARTICULAR DE CREDITORES

Recurso

apelação. -

COMPROMISSÁRIOS COMPRADORES DE UNIDADE IMOBILIÁRIA — ADMISSIBILIDADE

RESUMO

- Os credores habilitantes são compromissários compradores de imóvel, apartamento, que deveria ser construído pela falida, na condição de incorporadora e construtora. - O art. 44, VI do Dec.-lei 7.661/45, estabelece que: "Nas relações contratuais abaixo mencionadas, prevalecerão as seguintes regras: ... VI - na promessa de compra e venda de imóveis, aplicar-se-á a legislação respectiva." - Ora, a Lei 4.591/64, posterior, portanto, à lei de quebras, dispõe, expressamente, no art. 43 e seu nº III, o seguinte: art. 43 - "Quando o incorporador contratar a entrega da unidade a prazo e preço certos, determinados ou determináveis, mesmo quando pessoa física, ser-lhe-ão impostas as seguintes normas: ... III - em caso de falência do incorporador, pessoa física ou jurídica, e não ser possível à maioria prosseguir nas construções das edificações, os subscritores ou candidatos à aquisição de unidades serão credores privilegiados pelas quantias que houverem pago ao incorporador, respondendo subsidiariamente os bens pessoais deste." - Essa disposição se entrosou com o art. 102, parágrafo 3º, da Lei de Falências, quando assegura privilégio geral, inciso I, para "os créditos a que o atribuírem as leis civis e comerciais, salvo disposição contrária desta lei." - Esta, exatamente, a situação em que foram colocados os ora apelantes. Impossível a continuação das obras, até porque, segundo consta, nem ao menos foram iniciadas, indiscutível o direito deles de verem seus créditos habilitados, como quirografários, por opção deles. - Em consequência, não havia mesmo necessidade de prévia ação para rescindir o contrato. Neste passo, assinala-se, não há nulidade da sentença, mas impropriedade, porque a hipótese é de ineficácia do contrato, convertendo-se os pagamentos efetuados em crédito contra a massa, na forma do art. 43, III da Lei 4.591/64, independentemente de declaração formal. - A sentença, portanto, embora declarando rescindido o contrato, deve ser entendida como, pura e simplesmente, admitindo os créditos habilitados, porque dispensável a rescisão, uma vez que o contrato é ineficaz, superada, assim, a preliminar de nulidade. - No mérito, procede, em parte, a reclamação dos apelantes. A correção monetária é devida, nos limites das forças ativas da massa falida, matéria que já não mais encontra divergências. Mas, o termo inicial de sua incidência deve coincidir com a data em que protocolado o requerimento de habilitação do crédito reclamado. Ac. de 18-02-1993 Revista dos Tribunais - Março de 1994 - Vol. 701 - Pág. 62 EMFOR 552 EMENTA: - O recurso cabível das decisões proferidas em habilitação de crédito é o de apelação, uma vez que a própria Lei de Falências, ao tratar do procedimento referente à matéria, menciona, de modo expresso e indubitado, a apelação como sendo o instrumento hábil a hostilizar as decisões a ela pertinentes. RESUMO DO ACÓRDÃO: - Salvo melhor interpretação e pedindo vênia aos que entendem de maneira outra, nos precisos termos do arts. 97, "caput", 98, parágrafo 3º, e também 99, parágrafo único, da Lei Falimentar, o recurso cabível das decisões proferidas em habilitação de crédito é o de apelação. - Admitindo essa hipótese, tenho para mim que a d. Juíza sentenciante não acertou em deixar de receber a apelação. - Destarte, por sua adequação e lucidez, merece transcrição o seguinte tópico do parecer da d. Procuradora: "Sem recorrer daquela nova decisão, estaria a agravante irremediavelmente obrigada a pagar o crédito do aludido Banco com os acréscimos inerentes à correção monetária autorizada somente agora, embora contrariando a decisão que acolheu e julgou tal habilitação de crédito. Logo, teoria à parte, aquela nova decisão tem caráter terminativo e desafia, portanto, recurso de apelação. Mas, mesmo que assim não se entenda, é a própria Lei de Falências que, ao tratar do procedimento pertinente às habilitações de crédito, menciona, de modo expresso e indubitado, a apelação como sendo o instrumento hábil a hostilizar as decisões a elas pertinentes. E, como se sabe, ao intérprete

não é permitido contrariar texto legal e claro...". - Diante do exposto, não vejo outro caminho senão o de dar provimento a este instrumento, viabilizando o prosseguimento da apelação, a fim de que este Tribunal possa se pronunciar sobre matéria tão interessante de mérito. Ac. de 21-09-1993 Jurisprudência Mineira - Janeiro à Março de 1994 - Vol. 125 - Pág. 49 EMFOR 560

EMENTA

Sendo impossível a continuação das obras pelos candidatos à aquisição de unidade imobiliária, após ter sido decretada a falência da construtora, indiscutível o direito de verem seus créditos habilitados, como quirografários, por opção deles. - Em consequência, não havia necessidade de prévia ação para rescindir o contrato. É hipótese de ineficácia do mesmo, convertendo-se os pagamentos efetuados em crédito contra a massa, na forma do art. 43, III da Lei 4.591/64, independente de declaração formal.

NOTA DA REDAÇÃO

Revista dos Tribunais