



Processo n ° 0047479-75.2012.8.14.0301
Órgão Julgador: 1ª Turma de Direito Privado
Recurso: Apelação Cível
Comarca: Belém/PA
Apelante: Luiziano Benedicto de Paulo Cavallero
Apelado: Siga – Imóveis Ltda.
Relator: José Roberto Pinheiro Maia Bezerra Júnior

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. HABILITAÇÃO DE CRÉDITO RETARDATÁRIO. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL.

1. O autor/apelante teve o financiamento bancário da parcela pertinente a entrega das chaves negado, por ser maior de 70 (setenta) anos, motivando a rescisão do contrato de promessa de compra e venda do imóvel pela construtora.

2. No caso em tela não há consenso entre as partes, quanto ao valor que deve ser devolvido ao autor/apelante pela Construtora, uma vez que o autor/apelante pretende a habilitação da quantia de R\$ 139.043,66 (cento e trinta e nove mil, quarenta e três reais e sessenta e seis centavos), conforme cálculo por ele apresentado na exordial à fl. 05.

3. As construtoras/apeladas afirmam que o autor pagou a quantia de R\$ 90.291,01 (noventa mil duzentos e noventa e um reais e um centavo), da qual devem ser abatidos os valores referentes a despesas contratuais, restando ao autor o direito de receber somente a quantia de R\$ 45.853,13 (quarenta e cinco mil, oitocentos e cinquenta e três reais e treze centavos).

4. Todavia, em razão da ação consignatória ajuizada pela Construtora e sentenciada em 20/06/2012, temos como incontroverso o valor de R\$ 45.853,13 (quarenta e cinco mil, oitocentos e cinquenta e três reais e treze centavos), do qual deve ser descontada a quantia de R\$ 16.625,70 (dezesseis mil, seiscentos e vinte e cinco reais e setenta centavos), já recebida pelo autor/apelante através do Alvara Judicial de nº 12.001.990.1400122, na Ação de Consignação em Pagamento, Processo nº 2009.105.9052-7 (fl. 75), cujo montante final deve ser habilitado na Ação de Recuperação Judicial na Recuperação Judicial da Vila Del Rey, ou caso tenha se encerrado a recuperação judicial, buscar as vias próprias.

5. Todavia, cabe ao autor/apelante, caso entenda viável, ingressar com o procedimento judicial cabível, no qual poderá discutir a diferença sobre o quantum lhe é devido pela Construtora, discussão que é vedada nos presentes autos, por força do artigo 9º, II da Lei nº 11.101/2005. **APELO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO. DECISÃO UNÂNIME.**

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos, acordam Excelentíssimos Senhores Desembargadores componentes da Egrégia 1ª Turma de Direito



Privado, à unanimidade de votos, conhecer do recurso e dar-lhe parcial provimento, nos termos do voto do Relator.

Sala das Sessões do Tribunal de Justiça do Estado do Pará, aos cinco dias do mês de fevereiro de 2018.

Julgamento presidido pela Exma. Sra. Desa. MARIA DO CÉO MACIEL COUTINHO.
Belém, 05 de fevereiro de 2018.

JOSÉ ROBERTO PINHEIRO MAIA BEZERRA JÚNIOR
JUIZ CONVOCADO – RELATOR

RELATÓRIO

Trata-se de APELAÇÃO CÍVEL (fls. 106/110) interposta por LUIZIANO BENEDICTO DE PAULA CAVALLERO em face da sentença (fl. 105) prolatada pelo Juízo de Direito da 9ª Vara Cível de BELÉM/PA, na HABILITAÇÃO DE CRÉDITO RETARDATÁRIO no processo de Recuperação Judicial do Grupo VILLA DEL REY LTDA, constituído pelas empresas: Sigma Imóveis Ltda., Luna Empreendimentos Imobiliários Ltda., Amazônia Indústria de Poliestireno Expandido Ltda., e Construtora Villa Del Rey Ltda.

O Juízo a quo julgou prejudicado o pedido de habilitação do autor, extinguindo o processo com resolução do mérito (CPC/73, art. 269, I), sob o fundamento de que o contrato do autor fora cancelado e existir ação de consignação em pagamento interposta pelas requeridas em face do autor.

Sentenciado o feito em 16.10.2014, o requerente interpôs apelação (fls. 106/110) visando modificar a sentença.

Alega que, recebida a habilitação judicial, em 22.12.2012, o Juízo a quo em despacho de fl. 96, determinou no item 03, a intimação do administrador judicial para emitir parecer em 05 dias, ordem esta que não foi cumprida.

Afirma que, em 12.06.14, em petição de fl. 103, requereu o cumprimento da referida decisão, tendo o Juízo a quo prolatado sentença ao invés de chamar o processo a ordem e determinar o cumprimento da ordem anterior, qual seja, intimação do administrador judicial.

Aduz que no caso, fases processuais obrigatórias, impostas pela Lei 11.101/05, foram suprimidas, prejudicando o direito do ora apelante de receber seu crédito quirografário.

Requer ao final a reforma da sentença, para julgar procedente o pedido de habilitação de crédito.

Transcorreu o prazo legal sem contrarrazões, conforme certidão de fl.



113v.

Vieram os autos a esta Egrégia Corte de Justiça, distribuídos à Des. Marneide Merabet.

Coube-me em razão da Portaria de nº 2911/2016-GP.

Em parecer de fls. 130/132, a Representante do Ministério Público ad quem, em 13.12.2017, opinou pelo conhecimento e provimento parcial da apelação, para reformar a sentença objurgada a fim de habilitar o recorrente na recuperação judicial da Vila Del Rey no que se refere aos valores incontroversos.

É o relatório.

Inclua-se em pauta de julgamento.

VOTO.

O apelo é tempestivo e devidamente preparado.

O presente feito foi processado e julgado sob a égide do CPC/73.

Inicialmente, esclareço que se aplicam ao caso os termos do Enunciado Administrativo nº 2 do STJ:

Aos recursos interpostos com fundamento no CPC/1973 (relativos a decisões publicadas até 17 de março de 2016) devem ser exigidos os requisitos de admissibilidade na forma nele prevista, com as interpretações dadas, até então, pela jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça.

Em sede deste E. Tribunal, vejamos o Enunciado nº 01:

Nos recursos interpostos com fundamento no CPC de 1973 (impugnando decisões publicadas até 17/03/2016) serão aferidos, pelos juízos de 1º grau, os requisitos de admissibilidade na forma prevista neste código, com as interpretações consolidadas até então pela jurisprudência dos Tribunais Superiores e do Tribunal de Justiça do Estado do Pará.

De conformidade com o disposto no art. 14 do CPC/2015, a norma processual não retroagirá, de modo que devem ser respeitados os atos processuais e as situações jurídicas consolidadas sob a vigência do CPC/73.

Art. 14. A norma processual não retroagirá e será aplicável imediatamente aos processos em curso, respeitados os atos processuais praticados e as situações jurídicas consolidadas sob a vigência da norma revogada.

LUIZIANO BENEDICTO DE PAULA CAVALLEO interpôs recurso de apelação, da decisão de fl. 105, que julgou prejudicado o pedido de habilitação retardatária de crédito, extinguindo o processo com resolução do mérito (CPC/73, art. 269, I).

Cuida-se de pedido de HABILITAÇÃO DE CRÉDITO, na quantia de R\$ 139.043,66 (cento e trinta e nove mil, quarenta e três reais e setenta centavos) atualizado até 31.08.2012 (fl. 05), formulado pelo autor ora apelante, nos autos do processo de recuperação judicial do Grupo Villa Del Rey Ltda. O pedido de habilitação foi julgado prejudicado pelo Juízo a quo, sob o fundamento de que o contrato de compra e venda de imóvel firmado



entre as partes havia sido cancelado e que tramitava ação de consignação em pagamento ajuizada pelas requeridas em face do autor.

De acordo com os autos, o autor firmou com Luna Empreendimentos Imobiliários Ltda, em 14.02.06 o contrato particular de promessa de compra e venda de imóvel (fls. 83/93), do qual constava na cláusula 5.4.2.21, a permissão de que o comprador poderia pagar a parcela pertinente a entrega das chaves por meio de financiamento bancário. Todavia o autor/apelante teve o financiamento negado, por ser maior de 70 (setenta) anos, motivando a rescisão do contrato de promessa de compra e venda do imóvel pela construtora.

A Construtora Luna ingressou em Juízo, em 18.09.2009, com Ação de Consignação em Pagamento, apresentando uma planilha de débito de apenas R\$ 45.853,13 (quarenta e cinco mil, oitocentos e cinquenta e três reais e treze centavos) para pagamento em 36(trinta e seis) parcelas iguais de R\$ 1.273,70 (um mil duzentos e setenta e três reais e setenta centavos).

Em consulta ao Sistema Libra verifica-se que, em audiência realizada no dia 20 de junho de 2012, nos autos da Ação de Consignação em pagamento ajuizada por Luna Empreendimentos Imobiliários Ltda. e Construtora Villa Del Rey em face do ora apelante, Processo nº 2009.1059052-7, foi firmado acordo entre as partes, nos termos a seguir:
(...): o consignado fará o levantamento integral do valor depositado, dando quitação parcial a consignante dos valores recebidos pela compra e venda do imóvel localizado no Condomínio Greenville Exclusive, quadra 3, casa 22, localizado nesta cidade de Belém; o valor restante das parcelas deverá ser objeto de pedido de habilitação creditícia na forma dos arts. 7º e 9º da Lei n. 11.101/2005, devendo em todo o caso ser amortizado o valor já recebido, que será comprovado com a juntada da guia de retirada, (...).

O autor ora apelante comprova que recebeu a quantia de R\$ 16.625,70 (dezesesseis mil, seiscentos e vinte e cinco reais e setenta centavos), através do Alvara Judicial de nº 12.001.990.1400122, na Ação de Consignação em Pagamento, Processo nº 2009.105.9052-7 (fl. 75).

No caso em tela não há consenso entre as partes, quanto ao valor que deve ser devolvido ao autor/apelante pela Construtora, uma vez que o autor/apelante pretende a habilitação da quantia de R\$ 139.043,66 (cento e trinta e nove mil, quarenta e três reais e sessenta e seis centavos), conforme cálculo por ele apresentado na exordial à fl. 05. E, por sua vez, as construtoras/apeladas afirmam que o autor pagou a quantia de R\$ 90.291,01 (noventa mil duzentos e noventa e um reais e um centavo), da qual devem ser abatidos os valores referentes a despesas contratuais, restando ao autor o direito de receber somente a quantia de R\$ 45.853,13 (quarenta e cinco mil, oitocentos e cinquenta e três reais e treze centavos).

Todavia, em razão da ação consignatória ajuizada pela Construtora e sentenciada em 20/06/2012, temos como incontroverso o valor de R\$



45.853,13 (quarenta e cinco mil, oitocentos e cinquenta e três reais e treze centavos), do qual deve ser descontada a quantia de R\$ 16.625,70 (dezesesseis mil, seiscentos e vinte e cinco reais e setenta centavos), já recebida pelo autor/apelante através do Alvara Judicial de nº 12.001.990.1400122, na Ação de Consignação em Pagamento, Processo nº 2009.105.9052-7 (fl. 75), cujo montante final deve ser habilitado na Ação de Recuperação Judicial na Recuperação Judicial da Vila Del Rey, ou caso tenha se encerrado a recuperação judicial, buscar as vias próprias.

Todavia, cabe ao autor/apelante, caso entenda viável, ingressar com o procedimento judicial cabível, no qual poderá discutir a diferença sobre o quantum lre é devido pela Construtora, discussão que é vedada nos presentes autos, por força do artigo 9º, II da Lei nº 11.101/2005.

Diante o exposto, conheço dou parcial provimento ao recurso de apelação, para reformar a sentença de primeiro grau a fim de habilitar o autor/apelante na recuperação judicial da Vila Del Rey no que se refere aos valores incontroversos, na foram da fundamentação.

É como voto.

Belém, 05 de fevereiro de 2018.

JOSÉ ROBERTO PINHEIRO MAIA BEZERRA JÚNIOR
RELATOR - JUIZ CONVOCADO