



Promessa de compra e venda não é alterada com falência

A obrigação da promessa de compra e venda de imóvel não é alterada com o pedido de falência da imobiliária. Por isso, sua prescrição é a prevista na lei civil, e não a de cinco anos estipulada pela Lei de Falências. O entendimento unânime é da 4ª Turma do Superior Tribunal de Justiça, que deu ganho de causa a dois casais em ação de indenização movida contra More Empreendimentos Imobiliários pelo descumprimento da entrega de dois apartamentos no bairro do Andaraí, no Rio de Janeiro.

Em 1997, os compradores entraram com ação de indenização contra a empresa construtora (em liquidação) para rescindir o contrato da promessa de compra e venda com a restituição dos valores pagos e obter indenização quanto à diferença entre o valor devolvido e o preço, à época, de um imóvel de primeira locação com características semelhantes.

O pedido de indenização se deu dez anos depois do fim do processo de falência, que durou de 1983 a 1987. Por isso, a imobiliária alegou que o direito havia prescrito, baseado na Lei de Falências (artigo 135, III), segundo a qual se extinguem as obrigações do falido no prazo de cinco anos, “contado a partir do encerramento da falência”, se não tiver havido condenação por crime falimentar.

Em primeira instância, a empresa foi condenada a restituir os pagamentos comprovados e, como indenização, pagar a diferença do valor à época da condenação e aquele ao tempo em que a obrigação deveria ter sido cumprida, no final do ano 1981. Em segunda instância, esta decisão foi mantida, considerando que a promessa de compra e venda não se submete à Lei de Falências (Decreto-Lei 7.661/45), mas tem disciplina própria e alheia ao tratamento falimentar. O STJ manteve a decisão de segunda instância condenando a empresa a indenizar o casal e devolver os valores pagos.

Date Created

26/04/2006