



**Poder Judiciário do Estado de Sergipe
14ª Vara Cível de Aracaju**

Nº Processo 201911403067 - Número Único: 0073540-47.2019.8.25.0001
Autor: INFINITY EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA E OUTROS
Réu:

Movimento: Decisão >> Outras Decisões

Processo nº 201911403067

DECISÃO

Imperial - Construtora e Empreendimentos Ltda e Infinity Empreendimentos Imobiliários Ltda ingressaram perante este Juízo com pedido de Recuperação Judicial.

Aduzem as requerentes que iniciaram suas atividades no mercado sergipano há 17 anos como imobiliária no segmento de loteamentos residenciais populares, e que, a partir de 2006, passaram a atuar exclusivamente como construtora e incorporadora, com habitações populares, no programa do governo denominado Minha Casa, Minha Vida – MCMV.

Salientam que o exercício de suas atividades implica em relevante função social, como pode ser verificado em 3 empreendimentos construídos simultaneamente em 2015, todos entregues dentro do prazo e com geração de 500 empregos diretos.

Argumentam que o mercado de incorporação imobiliária popular encerrou o ano de 2015 com cortes de investimentos, especificamente da "faixa 1", que é voltada para famílias com renda mensal de até R\$ 1.600,00, onde estão concentradas suas atividades.

Que, além da crise que afetou o setor, acumularam severos prejuízos com o encerramento do projeto do empreendimento Miramar Residence, em

decorrência da modificação de entendimento sobre a extensão da Linha de Praia Mar – LPM pela Secretaria de Patrimônio da União – SPU, acarretando-lhes a rescisão contratual de 190 unidades habitacionais e a devolução dos valores pagos, com os acréscimos devidos.

Argumentam que em 2018 absorveram todo o efeito de empréstimos e atrasos em cadeia quando os adquirentes dos empreendimentos suspenderam os pagamentos e rescindiram os contratos, ocasionando-lhes o débito concursal no montante de R\$ 7.565.125,12 e extraconcursal (fiscal) no valor de R\$ 6.309.8836,23.

Informam que no final de 2018 e início de 2019 projetaram o loteamento Ômega Ville Residence, em duas etapas, a ser edificado em terreno próprio, e venderam os lotes residenciais antes de concluir o processo administrativo para obtenção da licença municipal e registro do loteamento em cartório.

Que atualmente os únicos recebimentos provêm desse empreendimento (Ômega Ville Residence), mas que, devido ao fato de não ter sido realizado o registro e de as obras não terem se iniciado no prazo previsto, encontra-se na iminência de ser cancelado.

Requereram o deferimento de tutela de urgência para liberação de acesso e movimentação da Conta Corrente nº 3640-0, Caixa Econômica Federal, Agência 1500.

Juntaram documentos em obediência ao art. 51 da Lei nº 11.101/2005.

Em 30/01/2020, decisão indeferindo o pedido de justiça gratuita e determinando a intimação das requerentes para apresentarem a relação nominal dos credores com a indicação do endereço, nos termos do art. 51, inciso III, da Lei nº 11.101/2005.

Em 06/02/2020, manifestação autoral requerendo o parcelamento das custas e a juntada da relação de credores com os respectivos endereços.

Em 11/02/2020, decisão autorizando o parcelamento das custas iniciais.

Em 27/02/2020, as requerentes juntaram comprovante de pagamento da primeira parcela das custas iniciais.

Em síntese é o relatório. **DECIDO.**

Cuida-se de pedido de **Recuperação Judicial** formulado por **Imperial - Construtora e Empreendimentos Ltda e Infinity Empreendimentos Imobiliários Ltda**, com estribo em razões sinteticamente traduzidas no relato.

Segundo lição de Fábio Ulhoa Coelho, “*o despacho de processamento não se confunde com a decisão de recuperação judicial. O pedido de tramitação é acolhido no despacho de processamento, em vista apenas de dois fatores, a legitimidade ativa da parte requerente e a instrução nos termos da lei. Ainda não se está definindo, porém, que a empresa do devedor é viável e, portanto, ele tem direito ao benefício. Só a tramitação do processo, ao longo da fase deliberativa, fornecerá os elementos para concessão da recuperação judicial*” (In: Comentários à Nova Lei de falências e de Recuperação Judicial, 2ª Ed., p. 154 e 155).

Com esse destaque, em análise da petição inicial e documentos que a instruem verifico que os requisitos objetivos exigidos pela Legislação Falimentar foram cumpridos.

Em outras palavras, o pedido está em termos para ter o seu processamento deferido, já que presentes os requisitos legais dos arts. 47, 48 e 51 da Lei nº 11.101/2005, não havendo, por ora, indícios de afronta a ordem jurídica.

Passo, então, à análise do pedido de tutela de urgência para liberação de acesso e movimentação da conta corrente junto à Caixa Econômica Federal.

Segundo estabelece o CPC, o juiz poderá, a requerimento da parte, antecipar total ou parcialmente os efeitos da tutela pretendida no pedido inicial.

Para que haja o deferimento da tutela de urgência é necessário o preenchimento dos requisitos previstos no art. 300, ou seja, a probabilidade do direito e o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo.

Art. 300. A tutela de urgência será concedida quando houver elementos que evidenciem a probabilidade do direito e o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo.

No caso concreto, as empresas buscam a liberação de valores retidos pela Caixa Econômica Federal.

As empresas afirmam na inicial, às fls. 10, que firmaram com a Caixa Econômica Federal, em 19/12/2016, aditivo ao contrato de financiamento para liberação monitorada de R\$ 600.000,00 reais, **com garantia de alienação fiduciária**.

Deferido o processamento da recuperação judicial, entre outras providências a serem adotadas, está a suspensão de todas as ações e execuções pelo prazo de 180 (cento e oitenta) dias, nos termos dos arts. 6º e 52, inciso III, da Lei nº 11.101/2005.

Por outro lado, o legislador intencionou, com o disposto no art. 49, §3º, da Lei nº 11.101/2005, e à luz do princípio da redução do custo do crédito, que o crédito decorrente de arrendamento mercantil ou com **garantia fiduciária** não se sujeita aos efeitos da recuperação judicial.

Art. 49. Estão sujeitos à recuperação judicial todos os créditos existentes na data do pedido, ainda que não vencidos.

[...]

§3º. Tratando-se de credor titular da posição de **proprietário fiduciário** de bens móveis ou imóveis, de arrendador mercantil, de proprietário ou promitente vendedor de imóvel cujos respectivos contratos contenham cláusula de irrevogabilidade ou irretratabilidade, inclusive em incorporações imobiliárias, ou de proprietário em contrato de venda com reserva de domínio, **seu crédito não se submeterá aos efeitos da recuperação judicial** prevalecerão os direitos de propriedade sobre a coisa e as condições contratuais, observada a legislação respectiva, não se permitindo, contudo, durante o prazo de

suspensão a que se refere o § 4º do art. 6º desta Lei, a venda ou a retirada do estabelecimento do devedor dos bens de capital essenciais a sua atividade empresarial.

Tais créditos não se submetem aos efeitos da recuperação judicial e prevalecerão os direitos de propriedade sobre o bem e as condições contratuais, observada a legislação respectiva, vez que **não há como estabelecer o direito creditício como bem de capital, utilizado materialmente no processo produtivo da empresa.**

Acerca do art. 49, §3º, da Lei nº 11.101/2005, o Superior Tribunal de Justiça firmou entendimento de que os créditos decorrentes de arrendamento mercantil ou com garantia fiduciária - inclusive os resultantes de cessão fiduciária - não se sujeitam aos efeitos da recuperação judicial.

Neste sentido colaciono jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça:

RECURSO ESPECIAL. RECUPERAÇÃO JUDICIAL. CESSÃO DE CRÉDITO/RECEBÍVEIS EM GARANTIA FIDUCIÁRIA A EMPRÉSTIMO TOMADO PELA EMPRESA DEVEDORA. **RETENÇÃO DO CRÉDITO CEDIDO FIDUCIARIAMENTE PELO JUÍZO RECUPERACIONAL, POR REPUTAR QUE O ALUDIDO BEM É ESSENCIAL AO FUNCIONAMENTO DA EMPRESA,** COMPREENDENDO-SE, REFLEXAMENTE, QUE SE TRATARIA DE BEM DE CAPITAL, NA DICÇÃO DO § 3º, IN FINE, DO ART. 49 DA LEI N. 11.101/2005. **IMPOSSIBILIDADE.** DEFINIÇÃO, PELO STJ, DA ABRANGÊNCIA DO TERMO "BEM DE CAPITAL". NECESSIDADE. TRAVA BANCÁRIA RESTABELECIDADA. RECURSO ESPECIAL PROVIDO. 1. A Lei n. 11.101/2005, embora tenha excluído expressamente dos efeitos da recuperação judicial o crédito de titular da posição de proprietário fiduciário de bens imóveis ou móveis, acentuou que os "bens de capital", objeto de garantia fiduciária, essenciais ao desenvolvimento da atividade empresarial, permaneceriam na posse da recuperanda durante o stay period.

1.1 A conceituação de "bem de capital", referido na parte final do § 3º do art. 49 da LRF, inclusive como pressuposto lógico ao subsequente juízo de essencialidade, há de ser objetiva. Para esse propósito, deve-se inferir, de modo objetivo, a abrangência do termo "bem de capital", conferindo-se-lhe interpretação sistemática que, a um só tempo, atenda aos ditames da lei de regência e não descaracterize ou esvazie a garantia fiduciária que recai sobre o "bem de capital", que se encontra provisoriamente na posse da recuperanda.

2. De seu teor infere-se que o bem, para se caracterizar como bem de capital, deve utilizado no processo produtivo da empresa, já que necessário ao exercício da atividade econômica exercida pelo empresário. Constata-se, ainda, que o bem, para tal categorização, há de se encontrar na posse da recuperanda, porquanto, como visto, utilizado em seu processo produtivo. Do

contrário, aliás, afigurar-se-ia de todo impróprio — e na lei não há dizeres inúteis — falar em "retenção" ou "proibição de retirada". Por fim, ainda para efeito de identificação do "bem de capital" referido no preceito legal, não se pode atribuir tal qualidade a um bem, cuja utilização signifique o próprio esvaziamento da garantia fiduciária. Isso porque, ao final do stay period, o bem deverá ser restituído ao proprietário, o credor fiduciário.

3. A partir da própria natureza do **direito creditício** sobre o qual recai a garantia fiduciária — bem incorpóreo e fungível, por excelência —, **não há como compreendê-lo como bem de capital, utilizado materialmente no processo produtivo da empresa.**

4. Por meio da cessão fiduciária de direitos sobre coisas móveis ou de títulos de crédito (em que se transfere a propriedade resolúvel do direito creditício, representado, no último caso, pelo título — bem móvel incorpóreo e fungível, por natureza), o devedor fiduciante, a partir da contratação, cede "seus recebíveis" à instituição financeira (credor fiduciário), como garantia ao mútuo bancário, que, inclusive, poderá apoderar-se diretamente do crédito ou receber o correlato pagamento diretamente do terceiro (devedor do devedor fiduciante). Nesse contexto, como se constata, o crédito, cedido fiduciariamente, nem sequer se encontra na posse da recuperanda, afigurando-se de todo imprópria a intervenção judicial para esse propósito (liberação da trava bancária).

5. A exigência legal de restituição do bem ao credor fiduciário, ao final do stay period, encontrar-se-ia absolutamente frustrada, caso se pudesse conceber o crédito, cedido fiduciariamente, como sendo "bem de capital". Isso porque a utilização do crédito garantido fiduciariamente, independentemente da finalidade (angariar fundos, pagamento de despesas, pagamento de credores submetidos ou não à recuperação judicial, etc), além de desvirtuar a própria finalidade dos "bens de capital", fulmina por completo a própria garantia fiduciária, chancelando, em última análise, a burla ao comando legal que, de modo expresse, exclui o credor, titular da propriedade fiduciária, dos efeitos da recuperação judicial.

6. Para efeito de aplicação do § 3º do art. 49, "bem de capital", ali referido, há de ser compreendido como o bem, utilizado no processo produtivo da empresa recuperanda, cujas características essenciais são: bem corpóreo (móvel ou imóvel), que se encontra na posse direta do devedor, e, sobretudo, que não seja perecível nem consumível, de modo que possa ser entregue ao titular da propriedade fiduciária, caso persista a inadimplência, ao final do stay period.

6.1 A partir de tal conceituação, pode-se concluir, in casu, não se estar diante de bem de capital, circunstância que, por expressa disposição legal, não autoriza o Juízo da recuperação judicial obstar que o credor fiduciário satisfaça seu crédito diretamente com os devedores da recuperanda, no caso, por meio da denominada trava bancária.

7. Recurso especial provido. (Relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Resp nº 1.758.746-GO, Dje 01/10/2018).

DIREITO EMPRESARIAL. RECUPERAÇÃO JUDICIAL. CRÉDITOS RESULTANTES DE ARRENDAMENTO MERCANTIL E COM GARANTIA FIDUCIÁRIA. NÃO SUBMISSÃO À RECUPERAÇÃO.

1. Interpretando o art. 49, § 3º, da Lei n. 11.101/2005, a jurisprudência entende que os créditos decorrentes de arrendamento mercantil ou **com garantia fiduciária - inclusive os resultantes de cessão fiduciária - não se sujeitam aos efeitos da recuperação judicial.**

2. Recurso especial a que se nega seguimento. (AgRg no REsp 1181533 / MT AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL 2010/0029185-8, RELATOR: Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, JULGADO EM 05/12/2013).

Inexistindo elementos nos autos para a configuração da probabilidade do direito, desnecessária a análise dos demais requisitos (perigo de dano ou do risco ao resultado útil do processo).

Ante o exposto:

I - INDEFIRO O PEDIDO DE TUTELA DE URGÊNCIA, mantendo a retenção dos valores para pagamento de empréstimo realizado junto à Caixa Econômica Federal, com garantia de alienação fiduciária.

II - DEFIRO O PROCESSAMENTO DA RECUPERAÇÃO JUDICIAL, com fulcro no art.52 da Lei nº 11.101/2005, nos termos abaixo elencados e consecutivas determinações.

1-) **DISPENSA** de apresentação das certidões negativas para o exercício das atividades da empresa recuperanda, observando-se as exceções previstas no art. 52, inciso II, da Lei nº 11.101/2005.

2-) **SUSPENSÃO** de todas as execuções movidas contra a empresa recuperanda por dívidas sujeitas à Recuperação Judicial, pelo prazo de **180 (cento e oitenta) dias corridos**, nos termos do art. 6º, §4º, da Lei nº 11.101/2005, observando-se as exceções previstas no art. 52, inciso III, e no art. 49, §§3º e 4º, do mesmo diploma legal.

3-) **APRESENTAÇÃO** mensal das contas da empresa recuperanda, enquanto perdurar a Recuperação Judicial, sob pena de destituição dos seus administradores.

4-) **APRESENTAÇÃO do Plano de Recuperação Judicial** no prazo de **60 (sessenta) dias corridos**, na forma do art. 53 da Lei nº 11.101/2005, sob pena de convalidação em falência.

5-) **COMUNIQUE-SE**, por carta, às Fazendas Públicas Federal, Estadual e Municipal (Aracaju e Barra dos Coqueiros) sobre o deferimento do processamento da Recuperação Judicial e solicite-se o valor do débito fiscal da empresa recuperanda (art. 52, inciso V e § 1º, da Lei nº 11.101/2005).

6-) **PUBLIQUE-SE** edital na forma do art. 52, §1º, da Lei nº 11.101/2005, onde, para conhecimento de todos os interessados, deverá constar, também, o passivo fiscal.

7-) **NOMEIO** como Administrador Judicial **Jorge Husek - Sociedade Individual de Advocacia**, CNPJ nº 33.313.698/0001-54, representada pelo advogado **Jorge Luiz Husek Emanuelli**, OAB/SE nº 2775, com endereço para notificação na Rua Santa Luzia, nº 590, Bairro São José, nesta Capital, para, em aceitando o *munus*, comparecer em Juízo e assinar o termo de compromisso.

a-) o Administrador Judicial deverá informar a situação da empresa no prazo de 10 (dez) dias corridos, para fins do disposto no art. 22, II, alínea “a”, primeira parte, e alínea “c”, da Lei nº 11.101/2005, e fiscalizar a regularidade do processo e o cumprimento dos prazos pela recuperanda;

b-) eventuais habilitações ou divergências quanto aos créditos relacionados pela recuperanda deverão ser dirigidas ao Administrador Judicial, através do endereço eletrônico jlhusek@gmail.com, no prazo de 15 dias (úteis) nos termos do art. 7º, §1º da Lei nº 11.101/2005;

c-) com base nas informações e documentos colhidos, o Administrador Judicial publicará edital contendo a relação de credores, no prazo de

45 (quarenta e cinco) dias corridos, nos termos do art. 7º, §2º, da Lei nº 11.101/2005, contados do fim do prazo previsto no §1º do mesmo dispositivo legal, e que deverá ser certificado nos autos;

d-) publicada a relação de credores apresentada pelo Administrador Judicial (art. 7º, §2º, da Lei nº 11.101/2005), eventuais **impugnações** deverão ser propostas **por dependência**, no prazo de 10 (dez) dias úteis, na classe impugnação de crédito ou habilitação de crédito (art. 8º da Lei nº 11.101/2005);

e-) os créditos trabalhistas referentes às condenações em ações que tiveram curso pela Justiça do Trabalho, com trânsito em julgado, representados por certidões emitidas pelo Juízo Laboral, deverão ser encaminhados diretamente ao Administrador Judicial, através do e-mail indicado no item “b”;

f-) o Administrador Judicial, após conferência dos cálculos da condenação, deverá providenciar a inclusão dos créditos trabalhistas no Quadro Geral de Credores;

g-) o Administrador Judicial deverá informar o valor apurado nos autos da Recuperação Judicial, e comunicar ao credor trabalhista, por carta, sobre a inclusão de seu crédito no Quadro Geral de Credores;

h-) caso o credor trabalhista discorde do valor incluído pelo Administrador Judicial, deverá ajuizar impugnação de crédito, em incidente próprio, nos termos do item “d”.

8-) **OFICIEM-SE** às Varas Estaduais Cíveis de Aracaju e de Barra dos Coqueiros, e às Varas Trabalhistas e da Justiça Federal de Aracaju, comunicando o deferimento do processamento da Recuperação Judicial.

9-) **OFICIE-SE** à Junta Comercial de Sergipe – JUCESE para adoção da providência mencionada no art. 69, parágrafo único, da Lei nº 11.101/2005.

10-) **INTIMEM-SE.** Notifique-se o Ministério Público.



Documento assinado eletronicamente por **VÂNIA FERREIRA DE BARROS, Juiz(a) de 14ª Vara Cível de Aracaju, em 19/03/2020, às 13:16:54**, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



A conferência da **autenticidade do documento** está disponível no endereço eletrônico www.tjse.jus.br/portal/servicos/judiciais/autenticacao-de-documentos, mediante preenchimento do número de consulta pública **2020000623488-03**.
