



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

Nº Processo 201811402543 - Número Único: 0043664-81.2018.8.25.0001

Autor: NORCON

Réu:

Movimento: Julgamento >> Com Resolução do Mérito >> Não-Acolhimento de Embargos de Declaração

Processo nº 201811402543

DECISÃO

Trata-se de **Recuperação Judicial** da empresa **NORCON - Sociedade Nordestina Construções S/A**.

Em 31/05/2022, decisão indeferindo pedido de reconsideração da decisão que declarou a prejudicialidade do bloqueio de imóveis nos processos de Execução Fiscal nº 0805075-84.2021.4.05.8500, 0805192-75.2021.4.05.8500, 0801105-47.2019.4.5.8500 e 001708-32.2014.4.05.8500.

Em 04/07/2022, o Administrador Judicial apresentou relatório de atividades da empresa em recuperação.

Restaram/sobrevieram as seguintes manifestações para apreciação:

1.A 20ª Vara Cível de Aracaju/SE, com os ofícios juntados em 28/02/2022-10:37:16h e 22/03/2022-20:09:09h, informou a constrição de bens efetivada nos Processos nº 201912002912 e 201812000861.

2. A 4ª Vara Cível de Aracaju/SE, com o ofício juntado em 25/03/2022-13:03:25h, comunicou o valor do débito para penhora, via SISBAJUD, referente ao Processo nº 201910400722.



5. **A empresa em recuperação**, com a petição juntada em 02/05/2022, requereu autorização para conclusão das tratativas já realizadas com a ENERGISA, no sentido de se estabelecer servidão administrativa na Fazenda Limoeiro.

4. **A empresa em recuperação**, com a petição juntada em 18/05/2022-22:28:23h, opôs **Embargos de Declaração** objetivando a alteração da decisão proferida em 09/05/2022.

5. **A 4ª Vara Federal de Sergipe**, com os ofícios juntados em 31/05/2022 e 20/06/2022, solicitou a discriminação dos bens efetivamente sujeitos à declaração de essencialidade.

6. **Gibson Antônio do Nascimento e Delcio Deliberato**, com as petições juntadas em 02/06/2022 e 21/06/2022-12:28:22h, requereram habilitação de crédito.

7. **A 20ª Vara Cível de Aracaju/SE**, com o ofício juntado em 13/06/2022, informou a constrição de valores, através do SISBAJUD, efetivada no Processo nº 201912003054.

8. **A empresa em recuperação**, com a petição juntada em 14/06/2022-10:01:25h, requereu: a-) que seja reiterada a exclusão do bloqueio de imóveis, via CNIB, nos processos de Execução Fiscal nº 0805075-84.2021.4.05.8500, 0805192-75.2021.4.05.8500, 0801105-47.2019.4.5.8500 e 001708-32.2014.4.05.850, em trâmite na 4ª Vara Federal; b-) que seja declarada a essencialidade do seu *landbank*.

9. **A empresa em recuperação**, com a petição juntada em 05/07/2022, requereu a homologação de “Instrumento Particular de Sub-rogação de Direitos e Outras Avenças”, que tem por finalidade o pagamento ao Banco do Estado de Sergipe, credor extraconcursal.

Os autos vieram-me conclusos.

PASSO A DECIDIR, seguindo a linha de eventos acima relatados.

1. **DA SOLICITAÇÃO DA 20ª VARA CÍVEL DE ARACAJU/SE** (juntadas de 28/02/2022-10:37:16h e 22/03/2022-20:09:09h).



Oficie-se ao Juízo solicitante encaminhando cópia integral da presente decisão.

2. DA SOLICITAÇÃO DA 4ª VARA CÍVEL DE ARACAJU/SE (juntada de 25/03/2022-13:03:25h).

Oficie-se ao Juízo solicitante comunicando que, em se tratando de crédito extraconcursal, e não havendo oposição da empresa em recuperação sobre o pagamento do crédito, poderá prosseguir com os atos de expropriação, observando-se a declaração de essencialidade dos bens imóveis.

3. DO PEDIDO DE AUTORIZAÇÃO FORMULADO PELA EMPRESA EM RECUPERAÇÃO (juntada de 02/05/2022).

A empresa em recuperação requereu autorização para conclusão das tratativas já realizadas com a ENERGISA, no sentido de se estabelecer servidão administrativa de área na Fazenda Limoeiro.

Em 16/05/2022, manifestação do **Administrador Judicial** pelo deferimento do pedido.

Em 27/05/2022, parecer do **Ministério Público** dizendo não se opor e corroborando os argumentos do Administrador Judicial.

Decido.

A servidão administrativa para passagem de rede de energia elétrica na Fazenda Limoeiro, de propriedade da empresa em recuperação, foi declarada de interesse público, nos termos da Resolução Autorizativa nº 10.983 de 14/12/2021, de modo que não constitui óbice para implementação o fato de a proprietária encontrar-se em processo de recuperação judicial, por não implicar em ato de expropriação de bens.

Assim, **AUTORIZO** a empresa em recuperação a finalizar as tratativas da instituição de servidão administrativa em favor da ENERGISA, na área necessária localizada na Fazenda Limoeiro, para fins de passagem da Linha de Distribuição 69 KV Jardim-Atalaia.



Caberá à empresa em recuperação e ao Administrador Judicial prestar contas dos valores recebidos.

4. DOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO OPOSTOS PELA EMPRESA EM RECUPERAÇÃO (juntada de 18/05/2022-22:28:23h).

Em 09/05/2022 foi proferida decisão determinando nova intimação da empresa em recuperação para promover a abertura de matrícula e individualização do bem registrado sob nº 33071, no Livro 116, fls. 164, do Cartório do 4º Ofício da Comarca de Aracaju /SE, com imposição de multa diária; como também declarando a prejudicialidade do bloqueio de bens nos processos de Execução Fiscal nº 0805075-84.2021.4.05.8500, 0805192-75.2021.4.05.8500, 0801105-47.2019.4.5.8500 e 001708-32.2014.4.05.8500

Em 18/05/2022-22:28:23h, a **empresa em recuperação** opôs **Embargos de Declaração**, alegando que referida decisão merece dois pontuais retoques para sanar vícios ou possíveis entendimentos obscuros.

Primeiro, afirma que promoveu a regularização da propriedade, com a individualização da área da lavanderia do Edifício Manhattan Residence, em 10/02/2021, e a sua escrituração, em 03/12/2021, perante o Cartório do 4º Ofício de Aracaju/SE, cumprindo a obrigação.

No outro ponto, sustenta que, para evitar má interpretação dos julgadores quanto ao alcance da decisão, torna-se necessária a inclusão em seu dispositivo da declaração da prejudicialidade não apenas do bloqueio dos imóveis via CNIB, como também da prejudicialidade de qualquer outro ato expropriatório, especialmente da hasta pública designada.

Em 19/06/2022, manifestação de **Jenivalda Cavalcante Dória** pelo não provimento dos embargos.

Em 30/06/2022, manifestação de **Jenivalda Cavalcante Dória** juntando a cópia da certidão de registro do imóvel para comprovar que não houve a abertura de matrícula e individualização do bem registrado sob nº 33071.

Decido.



Os embargos de declaração são cabíveis, nos termos do art. 1.022 do CPC, quando houver no *decisum* obscuridade, contradição ou omissão de ponto sobre o qual devia haver pronunciamento do julgador, objetivando única e exclusivamente suprir quaisquer desses vícios, através de esclarecimento da matéria analisada ou pronunciamento sobre o que for omitido.

A empresa em recuperação afirma ter promovido a regularização da propriedade, com a respectiva individualização da área da lavanderia do Edifício Manhattan Residence, mas não juntou documentos para comprovar as alegações.

Por outro lado, na certidão juntada em 30/06/2022 não consta a abertura de matrícula e individualização promovida no registro do imóvel.

Assim, não houve comprovação da regularização do imóvel como alegado.

No mais, observa-se que a decisão declarou a prejudicialidade do bloqueio dos bens imóveis da empresa em recuperação, efetivado nos autos dos processos de Execução Fiscal nº 0805075-84.2021.4.05.8500, 0805192-75.2021.4.05.8500, 0801105-47.2019.4.5.8500 e 001708-32.2014.4.05.8500, com exceção daquele indicado à penhora, sob matrícula nº 1318, não havendo, portanto, qualquer vício a esclarecer.

Portanto, a decisão fustigada não possui omissão ou contradição a ser sanada.

Ante o exposto, conheço dos presentes **Embargos de Declaração**, mas, para lhe **NEGAR PROVIMENTO**.

Certifique-se o transcurso do prazo para cumprimento do item "1" da decisão proferida em 09/05/2022.

5. DA SOLICITAÇÃO DA 4ª VARA FEDERAL DE SERGIPE (juntadas de 31/05/2022 e 20/06/2022).

Oficie-se ao Juízo solicitante encaminhando cópia integral da presente decisão.



b. DOS PEDIDOS DE HABILITAÇÃO DE CRÉDITO FORMULADOS GIBSON ANTÔNIO DO NASCIMENTO E DELCIO DELIBERATO (juntadas de 02/06/2022 e 21/06/2022-12:28:22h).

O edital previsto no art. 7º, §2º, da Lei nº 11.101/2005, com a relação de credores apresentada pelo Administrador Judicial, foi publicado em 18/12/2019.

Os credores poderão pedir a retificação através de impugnação de crédito, ou apresentar **habilitação de crédito retardatária**, em autos apartados, com atualização do valor até a data do pedido de recuperação judicial, ocorrido em 12/11/2018, conforme arts. 9º e 10º da Lei nº 11.101/2005.

Assim, **INDEFIRO** o processamento dos pedidos de habilitação de crédito, formulados incidentalmente neste feito.

7. DA SOLICITAÇÃO DA 20ª VARA CÍVEL DE ARACAJU/SE (juntada em 13/06/2022).

Intime-se a empresa em recuperação e, em seguida, o Administrador Judicial para manifestação, no prazo de 15 (quinze) dias.

Oficie-se comunicando ao Juízo da 20ª Vara Cível de Aracaju/SE que a solicitação será apreciada após a manifestação das partes.

8. DO PEDIDO DE DECLARAÇÃO DE ESSENCIALIDADE DE BENS FORMULADO PELA EMPRESA EM RECUPERAÇÃO (juntada de 14/06/2022-10:01:25h).

A empresa em recuperação requereu:

a-) que seja reiterada a exclusão do bloqueio de bens imóveis no CNIB, referente aos processos de Execução Fiscal nº 0805075-84.2021.4.05.8500, 0805192-75.2021.4.05.8500, 0801105-47.2019.4.5.8500 e 001708-32.2014.4.05.850, em trâmite na 4ª Vara Federal;



b-) que se declare a essencialidade do seu *landbank* fim de permitir a operacionalização da empresa com a comercialização das unidades imobiliárias e realização de negócios em cumprimento ao Plano de Recuperação Judicial.

Aduz que o Juízo da 4ª Vara Federal manteve a ordem de bloqueio no CNIB, mesmo após a determinação deste Juízo Recuperacional, sob fundamento de que não ficaram especificados os imóveis declarados essenciais.

Argumenta que, visando à manutenção da sanidade econômica da empresa, necessário se faz que sejam declarados essenciais os bens destinados à comercialização e ao funcionamento da empresa, por se tratar de sociedade de incorporação imobiliária.

Decido.

Compete ao Juízo Recuperacional a análise dos atos que impliquem em restrição patrimonial da empresa e autorização para expropriação de ativos, sujeitos ou não aos efeitos da recuperação, em função da sua essencialidade. Confira-se:

CONFLITO DE COMPETÊNCIA - CRÉDITO TRABALHISTA CONSTITUÍDO APÓS O DEFERIMENTO DA RECUPERAÇÃO JUDICIAL - ATO EXPROPRIATÓRIO ORDENADO PELO MAGISTRADO LABORAL GENÉRICO E SEM QUALQUER RESSALVA - ANTE A ESPECIFICIDADE DO CASO, COMPETE AO JUÍZO UNIVERSAL AVALIAR ACERCA DA ESSENCIALIDADE OU NÃO DO BEM A O FUNCIONAMENTO DA EMPRESA - PRECEDENTES DO STJ. 1. Tratando-se de crédito trabalhista constituído depois de ter o devedor ingressado com o pedido de recuperação judicial, está excluído do plano e de seus efeitos (art. 49, caput, da Lei n.º 11.101/2005). 2. Ante a determinação de ato expropriatório genérico e sem ressalva determinado pelo magistrado trabalhista para a satisfação do crédito executado, compete ao juízo universal exercer o controle sobre atos de constrição patrimonial. Precedentes do STJ. 3. Conflito conhecido para declarar a competência do juízo da recuperação judicial." (STJ, CC 129720 SP 2013, Segunda Seção, Rel. Min. Luis Felipe Salomão, DJe 20/11/2015).

A jurisprudência desta Corte de Justiça firmou-se no sentido de que os atos de execução dos créditos promovidos contra empresas falidas ou em recuperação judicial, sob a égide do Decreto-Lei n. 7.661/45 ou da Lei n. 11.101/05, bem como os atos judiciais que envolvam o patrimônio dessas empresas, devem ser realizados pelo Juízo universal, ainda que envolva créditos extraconcursais e, portanto, não sujeitos ao plano recuperacional. Com efeito, via de regra, não se verifica a possibilidade de prosseguimento automático das execuções individuais posteriormente ao processamento e, por conseguinte, à aprovação do plano de recuperação judicial, de modo que é atribuída exclusividade ao Juízo universal onde se processa a recuperação para a prática de atos de execução do patrimônio da sociedade recuperanda. A razão de ser da supremacia dessa regra de competência é a concentração, no Juízo da recuperação judicial, de todas as decisões que envolvam o patrimônio da recuperanda, a fim de



riaO comprometer a tentativa de mantê-la em funcionamento" (REsp. 1504985, Rel. Ministro Moura Ribeiro, julgado em 04/10/2018, DJe 10/10/2018).

Durante o processo de recuperação judicial a empresa não perde sua autonomia patrimonial e negocial.

A alienação de bens do ativo circulante, prontos para a venda, visa a manutenção da atividade produtiva e ao cumprimento do plano, principais metas da recuperação judicial.

O bloqueio de unidades imobiliárias para venda prejudica o funcionamento da empresa, bem como o pagamento dos funcionários e credores.

Os demais imóveis (terrenos) também são essenciais para a atividade desempenhada pela empresa em recuperação, que consiste basicamente na incorporação imobiliária.

Deve ser pontuado que a empresa em recuperação indicou bem imóvel não essencial, sob matrícula nº 1318, e busca o parcelamento dos débitos tributários.

Além do mais, a declaração de essencialidade não autoriza a venda dos terrenos e, tampouco, afasta as garantias fiduciárias eventualmente existentes, cabendo à empresa em recuperação enviar esforços e alternativas de pagamento aos credores extraconcursais.

Portanto, o bloqueio de tais bens através do CNIB é prejudicial à manutenção e recuperação da empresa, por impedir a sua atividade principal de incorporação e construção de unidades habitacionais, havendo de ser efetivado o desbloqueio.

Ante o exposto, em tarefa de cooperação, nos termos do art. 6º, §7º-B, da Lei nº 11.101/2005, e art. 69 do CPC, **DECLARO A ESSENCIALIDADE** dos seguintes bens imóveis:

1. Expandeiros – São Cristóvão/SE (Matrícula 003.702);



2. Limoeiro – Nossa Senhora do Socorro/SE (Matrícula 025.676);

3. Limoeiro – Nossa Senhora do Socorro/SE (Matrícula 025.677);

4. Estrada Matapoã – São Cristóvão/SE (Matrícula 011.610);

5. Matapoã – Estrada Matapoã – São Cristóvão/SE (Matrícula 04.901);

6. Chácara Acapulco – Salvador/BA (Matrícula 051.542);

7. Fazenda Esperança – Brejo Grande/SE (Matrícula 461);

8. Fazenda São Longuinho – Brejo Grande/SE (Matrícula 457);

9. Lote Q8E – Jardim Europa – Aracaju/SE (Matrícula 79.365);

10. Lote Q7G – Jardim Europa – Aracaju/SE (Matrícula 84.274);

11. Lote Q7H – Jardim Europa – Aracaju/SE (Matrícula 84.275);

12. Lote Q7I – Jardim Europa – Aracaju/SE (Matrícula 84.276);

13. Avenida Luiz Lua Gonzaga – Aracaju/SE (Matrícula 62.993);

14. Sítio Terezinha – Aracaju/SE (Matrícula 5033);

15. Lote 02, Várzea Grande, Nova Vista – São Cristóvão/SE (Matrícula 26.477);



16. Lote 03, Várzea Grande, Nova Vista Fundos – São Cristóvão/SE (Matrícula 31.570);

17. Lote 05, Várzea Grande, Nova Vista – São Cristóvão/SE (Matrícula 26.480);

18. Lote 01, Várzea Grande, Nova Vista – São Cristóvão/SE (Matrícula 26.476);

19. Coronel I, Coronel Paranhos – Maceió/AL (Matrícula 069.399);

20. Coronel I, Rua Santa Margarida, LoteamentoBomfim - Maceió/AL (Matrícula 050.515);

21. Terreno em Guaxuma 2 – Maceió/AL (Matrícula 001.103);

22. Área de terra na AL-101, Guaxuma 2 – Maceió/AL (Matrícula 029.774);

23. Área de terra naAL-101, Guaxuma 1 – Maceió/AL (Matrícula 118.138);

24. Furna da Onça – Maracanaú/CE (Matrícula 003.320);

25. Terreno na Rua 25 – Maracanaú/CE (Matrícula 003.368);

26. Sede da NORCON - Rua Basílio Rocha (Matrícula 27.450);

27. Sítio Baraúna – Salvador/BA (Matrícula 4.256);

28. Acapulco - Salvador/BA (Matrícula 051.542);

29. Usina Timbó - Abreu e Lima/PE (Matrícula 004.323);



30. Pacífico Norte, Edf. Santa Mônica, Apto 103 - Aracaju/SE(Matricula 95.678);

31. Mar de Aruana 1, Edf. Conchas, Apto 205 – Aracaju/SE(Matricula 072.517);

32. Inovatto Atalaia, Aptº905 - Aracaju/SE(Matricula 76.185);

33. Carlos Melo, Aptº 902 - Aracaju/SE(Matricula 079.530);

34. Vila Verde, Edf. Macadãmia, Aptº203 - Aracaju/SE(Matricula 034.619);

35. Encantos do Bosque, Edf. Ipê, Aptº801 - Aracaju/SE(Matricula 035.342);

36. Moradas do Mediterrâneo - Aracaju/SE(Matricula 031.353);

37. Vila Verde, Edf. Ébano, Aptº202 - Aracaju/SE(Matricula 037.299);

38. Alto das Alamedas, Aptº1904, Bloco 3, (1º Registro de Imóveis de Maceió/AL- Matrícula 171.860);

39. Alto das Alamedas, Aptº1104, Bloco 3 (1º Registro de Imóveis de Maceió/AL- Matrícula 171.830);

40. Grand Parc Farol, Aptº1303, Bloco 1 (1º Registro de Imóveis de Maceió/AL- Matrícula 174.613);

41. Grand Parc Farol, Aptº1403, Bloco 1 (1º Registro de Imóveis de Maceió/AL- Matrícula 174.618);

42. Grand Parc Farol, Aptº1502, Bloco 1 (1º Registro de Imóveis de Maceió/AL- Matrícula 174.623);



43. Grand Parc Farol, Aptº1503, Bloco 1, (1º Registro de Imóveis de Maceió/AL- Matrícula 174.624);

44. Grand Parc Farol, Aptº1603, Bloco 1 (1º Registro de Imóveis de Maceió/AL- Matrícula 174.630);

45. Grand Parc Farol, Aptº1604, Bloco 1 (1º Registro de Imóveis de Maceió/AL- Matrícula 174.631);

46. Grand Parc Farol, Aptº1703, Bloco 1 (1º Registro de Imóveis de Maceió/AL- Matrícula 174.636);

47. Grand Parc Farol, Aptº1704, Bloco 1 (1º Registro de Imóveis de Maceió/AL- Matrícula 174.637);

48. Grand Parc Farol, Aptº1803, Bloco 1 (1º Registro de Imóveis de Maceió/AL- Matrícula 174.641);

49. Grand Parc Farol, Aptº1804, Bloco 1, (1º Registro de Imóveis de Maceió/AL- Matrícula 174.642);

50. Grand Parc Farol, Aptº1805, Bloco 1 (1º Registro de Imóveis de Maceió/AL- Matrícula 174.643);

51. Grand Parc Farol, Apto 1903, Bloco 1 (1º Registro de Imóveis de Maceió/AL- Matrícula 174.645);

52. Canto Belo Aeroporto, Torre Grauna, Aptº704 – Salvador/BA (Matrícula 148.768);

53. Canto Belo Aeroporto, Torre Grauna, Aptº202 – Salvador/BA(Matricula 148.746);

54. Canto Belo Aeroporto, Torre Patativa, Aptº801 – Salvador/BA(Matricula 148.687);

55. Grand Parc Jardins, Edf. Jardim das Cássias, Aptº901 – Salvador/BA (Matrícula 071.717).

Oficie-se ao Juízo da **4ª Vara Federal de Sergipe** encaminhando cópia desta decisão.

9. DO PEDIDO DE HOMOLOGAÇÃO DE ACORDO FORMULADO PELA EMPRESA EM RECUPERAÇÃO (juntada de 05/07/2022).

A empresa em recuperação requereu a homologação do contrato denominado de “**Instrumento Particular de Sub-rogação de Direitos e Outras Avenças**”, cujo objeto circunscreve-se ao pagamento integral da dívida extraconcursal que possui junto ao Banco do Estado de Sergipe - BANESE.

Sustenta que o BANESE é seu credor, em razão do Contrato de Consolidação, Confissão e Renegociação de Dívidas nº 008/2017, assinado em 16/02/2017, possuindo garantia, em alienação fiduciária, da propriedade imóvel denominada “Sítio Terezinha”, registrado no Cartório do 1º Ofício da Comarca de Aracaju/SE, sob matrícula 5033, avaliado à época em R\$ 44.226.000,00.

Decido.

Por meio do “**Instrumento Particular de Sub-rogação de Direitos e Outras Avenças**”, a empresa em recuperação promove o pagamento ao BANESE, mediante sub-rogação e transferência de fração do imóvel oferecido em garantia, na modalidade de alienação fiduciária, permanecendo com área remanescente.

As partes alcançaram composição amigável em direito de natureza patrimonial, referente a **crédito extraconcursal**, em que não há óbice para homologação, vez que o imóvel já estava garantido por alienação fiduciária, devendo ser prestigiada a primazia da solução consensual, nos termos do art 3º, §§ 2º e 3º, do CPC.

A homologação do acordo mostra-se benéfica para as partes e demais credores concursais, na medida em que transfere parte de imóvel garantido por alienação fiduciária, com a quitação integral do credor extraconcursal, de modo que tal solução se coaduna com os princípios preservação da empresa.



Assinado eletronicamente por VÂNIA FERREIRA DE BARROS, em 07/07/2022 às 15:36:45, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006. Conferência e acesso ao(s) anexo(s) deste documento em www.tjse.jus.br/autenticador. Número de Consulta: 2022001471016-65. fl: 14/14

Ante o exposto, **HOMOLOGO O ACORDO** celebrado entre as partes, nos moldes apresentados na petição juntada em 05/07/2022, para que surta os seus jurídicos e legais efeitos.

Oficie-se ao Cartório do 1º Ofício da Comarca de Aracaju/SE autorizando o desmembramento da área e o registro em nome de Rosa e Silva Imobiliária Ltda, conforme "Instrumento Particular de Sub-rogação de Direitos e Outras Avenças (enviar cópia), com expedição da guia de ITBI, e dispensando-se as certidões negativas da empresa em recuperação, nos termos do art. 52, II, da Lei nº 11.101/2005.

De tudo, intimem-se partes, interessados, Administrador Judicial e Ministério Público.



Documento assinado eletronicamente por **VÂNIA FERREIRA DE BARROS, Juiz(a) de 14ª Vara Cível de Aracaju, em 07/07/2022, às 15:36:45**, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



O acesso aos **documentos anexados** bem como à conferência de **autenticidade do documento** estão disponíveis no endereço www.tjse.jus.br/autenticador, mediante preenchimento do número de consulta pública **2022001471016-65**.