



**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 26/01/2023, o Administrador Judicial apresentou relatório de atividades da empresa em recuperação.

Restaram/sobrevieram as seguintes manifestações para apreciação:

**1. A empresa em recuperação**, com a petição juntada em 09/08/2022, requereu a homologação do contrato denominado de "*Instrumento Particular de Dação de Imóveis Alienados Fiduciariamente em Pagamento de Dívida*".

**2. Antônio Carlos Costa Silva, Bartolomeu Júlio Barbosa Juniores Simão Tadeu Santos**, com as petições juntadas em 02/11/2022 e 08/02/2023, requereram a designação da assembleia geral de credores.

**3. Travessia Securitizadora de Créditos Financeiros S/A**, com a petição juntada em 21/11/2022-07:46:22h, opôs embargos de declaração em face de decisão proferida em 06/11/2021.



**4. A 20ª Vara Cível de Aracaju/SE**, com o ofício juntado em 01/12/2022, informou a constrição, no Processo nº 201612000133, do imóvel localizado na Rua Basílio Rocha, nº 216, Bairro Getúlio Vargas, em Aracaju/SE.

**5. Felipe Garcia Bezerra Vieira, Joane Lady Couto Barros/Walderi Araújo Barros e Márcio Cristóvão dos Santos**, com as petições juntadas em 19/12/2022, 24/01/2023 e 02/02/2023-12:42:10h, requereram habilitação de crédito.

**6. Felipe Garcia Bezerra Vieira e JoséAlberto Barreto Corcinio /Rosivalda de Sousa Corcinio**, com as petições juntadas em 19/12/2022 e 02/02/2023-11:13:24h, requereram a vinculação ao processo.

**7. Apipucos Gestão Empresarial Ltda**, com a petição juntada em 08/01/2023, requereu a expedição de alvará judicial em nome da empresa **MDPEFlow Boa Viagem Construções SPE** para realização do empreendimento imobiliário do **Edifício Camille & Rodin Condomínio Clube**.

**8. A 15ª Vara Cível de Aracaju/SE**, com o ofício juntado em 16/01/2023, solicitou informação sobre a destinação do valor depositado em juízo relativo ao Processo nº 201211500105.

**9. A 4ª Vara Federal de Sergipe**, com o ofício juntado em 30/01/2023, comunicou a penhora do bem imóvel sob matrícula nº 1318, no Processo nº 0805491-86.2020.4.05.8500.

**10. A empresa em recuperação**, com a petição juntada em 31/01/2023-01:20:34h, requereu o levantamento dos valores vinculados a este processo.

**11. Jenivalda Cavalcante Dória**, com a petição juntada em 03/02/2023, requereu o arbitramento de multa no valor de R\$ 30.000,00, a ser arcada pela empresa em recuperação, com fulcro no art. 77, §2º, do CPC.



**12. Inácio José Krauss de Menezes**, com a petição juntada em 09/02/2023, requereu a vinculação ao processo e a autorização para promover o registro da escritura de compra e venda de imóvel adquirido à empresa em recuperação.

**Os autos vieram-me conclusos.**

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

**1. DO PEDIDO DE HOMOLOGAÇÃO DE DAÇÃO DE IMÓVEIS EM PAGAMENTO DE DÍVIDA, FORMULADO PELA EMPRESA EM RECUPERAÇÃO** (juntadas de 09/08/2022 e 31/01/2023-01:20:34h).

A empresa em recuperação juntou contrato denominado de “**Instrumento Particular de Dação de Imóveis Alienados Fiduciariamente em Pagamento de Dívida**”, cujo objeto circunscreve-se ao pagamento integral da dívida extraconcursal que possui junto a **Marcio Maia de Britto**.

Requereu a homologação da transação e a expedição de alvará judicial para que seja possibilitada a transferência ao credor dos imóveis sob matrículas nº 79.365, 84.275 e 84.276, registrados no Cartório do 5º Ofício da Comarca de Aracaju, com a expedição de guia de ITBI e dispensa das certidões necessárias para registro.

Em 31/01/2023-01:20:34h, sobreveio manifestação da empresa em recuperação juntando contratos de mútuo, laudo de avaliação dos imóveis e o saldo atualizado da dívida, e listando também o imóvel sob matrícula nº 62.993, que não consta no instrumento de transação.

Em 31/01/2023-22:00:55, manifestação do Administrador Judicial opinando pela realização do negócio na forma apresentada ou na forma prevista na Lei nº 9.514/97, desde que juntadas as certidões pertinentes.

**Passo a Decidir.**

A empresa em recuperação pretende dar em pagamento ao credor **Marcio Maia de Britto** os imóveis sob matrícula nº **79.365**, nº **84.275**, nº **84.276**, conforme instrumento particular apresentado, afirmando que o crédito é **extraconcursale** está consubstanciado em contrato de mútuo, garantido por **alienação fiduciária**.

Na alienação fiduciária o devedor fiduciante transfere ao credor fiduciário a propriedade resolúvel de coisa imóvel, desde que seja constituído o registro da propriedade fiduciária em cartório.

Vencida a dívida sem pagamento, **o credor pode consolidar a propriedade do imóvel**, seguindo o rito previsto na Lei nº9.514/97, **sem a intervenção do Juízo da recuperação judicial**.

Contudo, como pontuou o Administrador Judicial, **não foram juntadas as certidões que comprovam a inscrição do ônus nas matrículas dos imóveis**, ou seja, não está comprovada nos autos a constituição da propriedade fiduciária, nos termos do art. 23 da Lei nº9.514/97, *in verbis*:

Art. 23. Constitui-se a propriedade fiduciária de coisa imóvel mediante registro, no competente Registro de Imóveis, do contrato que lhe serve de título.

Parágrafo único. Com a constituição da propriedade fiduciária, dá-se o desdobramento da posse, tornando-se o fiduciante possuidor direto e o fiduciário possuidor indireto da coisa imóvel.

O entendimento firmado pelo STJ no REsp nº 1835598-SP, sob relatoria da Ministra Nancy Andrighi, é no mesmo sentido:

*"[...] sem o registro do contrato no competente registro, há simples crédito, situado no âmbito obrigacional, sem qualquer garantia real nem propriedade resolúvel transferida ao credor[...]"*.

Por outro lado, em decisão proferida no dia 07/07/2022, este Juízo, a pedido da empresa em recuperação, **declarou a essencialidade** de diversos



imóveis que compõem o seu *landbank*, dentre os quais imóveis objeto da pretendida dação em pagamento, cujo pedido de homologação foi protocolado alguns dias depois, na contramão da essencialidade requerida e declarada.

Nesse contexto, vê-se que a empresa em recuperação busca a homologação judicial dedação empagamento de imóveis situados em área de alta valorização imobiliária e **já declarados essenciais às suasatividades**.

Depreende-se que não ficou demonstrado, inequivocamente, que as cláusulas pactuadas atingem o melhor resultado econômico para a recuperanda e demais credores.

Também não ficou demonstrado que o negócio viabiliza a superação da situação de crise econômico-financeira dadevedora, nem quepermite a proteção dos interesses dos credores, nos termos do art. 47 da Lei nº 11.101/2005.

Cabe pontuar que, em decisão proferida no Agravo de Instrumento nº 202000710537, o Tribunal de Justiça autorizou a venda de bens da empresa em recuperação, o que poderá gerar incremento no fluxo de caixa e possibilitar o pagamento de eventuaiscredores extraconcursais.

O art. 66 da Lei nº 11.101/2005 estabelece a proibição de alienar ou onerar bens do ativo não circulante, exceto por meio de autorização judicial, depois de ouvido o Comitê, se houver, com exceção daqueles previamente autorizados no plano de recuperação judicial.

Art. 66. Após a distribuição do pedido de recuperação judicial, o devedor não poderá alienar ou onerar bens ou direitos de seu ativo não circulante, inclusive para os fins previstos no art. 67 desta Lei, salvo mediante autorização do juiz, depois de ouvido o Comitê de Credores, se houver, com exceção daqueles previamente autorizados no plano de recuperação judicial.

No caso concreto, os imóveis objeto da pretendidadação em pagamento estão inseridosno conceito de ativo imobilizado (ativo não circulante), conforme art. 179, inciso IV, da Lei nº 6.404/76, *in verbis*:



art. 179 [...]

IV – no ativo imobilizado: os direitos que tenham por objeto bens corpóreos destinados à manutenção das atividades da companhia ou da empresa ou exercidos com essa finalidade, inclusive os decorrentes de operações que transfiram à companhia os benefícios, riscos e controle desses bens.

O negócio apresentado não tem como objeto o estoque da empresa ou o adiantamento a clientes de ativos circulantes, consistente em unidades habitacionais prontas, mas a transferência de unidades essenciais à manutenção das suas atividades, essencialidade essa reiteradamente alegada pela recuperanda.

Cumprido observar o art. 60 da Lei nº 11.101/2005 determina que a alienação de unidades produtivas isoladas sejam realizadas de acordo com o art. 142 da mesma lei, após a aprovação do plano de recuperação judicial.

Dito isso, e diante das objeções apresentadas ao plano de recuperação judicial, cabe à empresa em recuperação e ao Administrador Judicial diligenciar a convocação da assembleia de geral de credores, onde poderá ser demonstrado, de forma segura e objetiva, que o negócio jurídico é razoável e será benéfico, também, aos demais credores.

Ante o exposto, **indefiro** o pedido de homologação do “*Instrumento Particular de Dação de Imóveis Alienados Fiduciariamente de Pagamento de Dívida*”.

## **2. DOS PEDIDOS DE DESIGNAÇÃO DE ASSEMBLEIA DE CREDORES** (juntadas de 02/11/2022 e 08/02/2023).

**Antônio Carlos Costa Silva, Bartolomeu Júlio Barbosa Junior e Simão Tadeu Santos**, na condição de credores, requereram a designação da **assembleia geral de credores**.

Em 31/01/2023-01:20:34, manifestação da empresa em recuperação alegando não competir ao credor, individualmente, requerer a designação de assembleia de credores; e que o Administrador Judicial apenas não convocou em virtude da necessidade de saneamento do feito, com julgamento das inúmeras impugnações e habilitações.

Antes de apreciar os pedidos, determino a **intimação do Administrador Judicial** para manifestação, no prazo de 15 dias.

### **3. DOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO OPOSTOS POR TRAVESSIA SECURITIZADORA DE CRÉDITOS FINANCEIROS S/A** (juntada de 21/11/2022-07:46:22h).

A embargante alega que, na condição de sucessora do **Banco PAN**, é titular do crédito extraconcursal decorrente da Cédula de Crédito Bancário nº 72449 e seus aditamentos, emitida originalmente pelo valor histórico de R\$ 5.000.000,00, posteriormente consolidada no Instrumento Particular de Confissão de Dívida nº 75373; e da Cédula de Crédito Bancário nº 75151 (CCB 75151) e seus aditamentos, no valor histórico de R\$ 1.961.000,00.

Que, em razão do inadimplemento das obrigações garantidas, o **Banco PAN** deu início ao procedimento de consolidação da propriedade fiduciária, perante o Cartório de Registro de Imóveis de Nossa Senhora do Socorro, o qual foi obstado pela decisão proferida em 06/11/2021, que, em caráter liminar, reconheceu a essencialidade dos imóveis sob matrículas nº 25.676 e 25.677.

Que não está clara a razão pela qual se chegou a conclusão de que os imóveis seriam essenciais às atividades da recuperanda, levando-se em consideração apenas o fato de desempenhar função incorporadora.

Que tomou conhecimento da existência da Ação de Usucapião nº 0004969-62.2019.8.25.0053, em trâmite na 2ª Vara Cível da Comarca de Nossa Senhora do Socorro/SE, ajuizada por Palmeiras Agropecuária Ltda em face de Concreto Redimix do Brasil, e que envolve justamente os mesmos imóveis, indicando a possibilidade de a Norcon ter alienado a terceiros imóveis com garantia fiduciária.

Requeru o provimento dos embargos a fim de que seja reconhecido que a atividade, por si só, desenvolvida pela Norcon, não é suficiente para se concluir pela essencialidade dos imóveis.





Em 31/01/2023-01:20:34h, manifestação da empresa em recuperação requerendo o não conhecimento dos embargos por serem intempestivos, e, se conhecidos, que sejam improvidos, mantendo em todos os termos a decisão.

### **Passo a Decidir.**

Em decisão proferida no dia 06/11/2021, foi concedida tutela de urgência para obstar a consolidação da propriedade fiduciária pelo **Banco PAN**, referente ao imóvel denominado Sítio Limoeiro, registrado sob matrículas nº 25.676 e 25.677.

O **Banco PAN** foi intimado em 08/11/2021, consoante informação lançada no SCPV, e não apresentou recurso nem comunicou a cessão do crédito.

Assim, os embargos opostos em 21/11/2022-07:46:22h não merecem conhecimento diante de sua intempestividade.

Por tais argumentos, **não conheço** dos presentes **Embargos de Declaração**.

**4. DA SOLICITAÇÃO DA 20ª VARA CÍVEL DE ARACAJU/SE** (juntada de 01/12/2022).

**Ofício-se** encaminhando cópia da decisão proferida em 07/07/2022, onde consta a relação de bens declarados essenciais à recuperação judicial.

**5. DOS PEDIDOS DE HABILITAÇÃO DE CRÉDITO** (juntadas de 19/12/2022, 24/01/2023 e 02/02/2023-12:42:10h).

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.

Portanto, **indefiro o processamento** dos pedidos de habilitação de crédito, formulados incidentalmente **neste feito**.

**6. DOS PEDIDOS DE VINCULAÇÃO** (juntadas de 19/12/2022 e 02/02/2023-11:13:24h).

**Promova-se**, no SCPV, a vinculação dos credores e respectivos advogados para acompanhamento do feito.

**7. DO PEDIDO FORMULADO POR APIUCOS GESTÃO EMPRESARIAL LTDA** (juntada de 08/01/2023).

A peticionante requereu a expedição de alvará judicial em nome da empresa **MD PE Flow Boa Viagem Construções SPE** para realização do empreendimento imobiliário **Edifício Camille & Rodin Condomínio Clube**.

**Passo a decidir.**

Em 04/02/2022, foi proferida decisão autorizando a formalização do “*Instrumento Particular de Repactuação e Renegociação*”, entre a recuperanda, os permutantes originários do negócio e a empresa **Apipucos Gestão Empresarial Ltda**, cujo objeto é a repactuação de permuta imobiliária referente ao imóvel sob matrícula nº 94.539, no 1º Registro de Imóveis de Recife/PE, com a finalidade de conclusão do empreendimento imobiliário **Edifício Camille & Rodin Condomínio Clube**.

Em complemento à mencionada decisão, **autorizo** a empresa **MD PE Flow Boa Viagem Construções SPE** a finalizar o empreendimento imobiliário do **Edifício Camille & Rodin Condomínio Clube**, garantindo-se a inexistência de



sucessão da referida empresa nas obrigações contraídas pela recuperanda, nos termos do art. 60, parágrafo único, da Lei nº 11.101/2005.

Expeça-se o alvará requerido, consignando a autorização de conclusão do empreendimento imobiliário **Edifício Camille & Rodin Condomínio Clube** a ser realizado pela empresa **MD PE Flow Boa Viagem Construções SPE**.

**8. DA SOLICITAÇÃO DA 15ª VARA CÍVEL DE ARACAJU/SE** (juntada de 16/01/2023).

**Oficie-se** comunicando que a solicitação foi respondida e juntada ao processo de origem em 12/01/2023.

**9. DA SOLICITAÇÃO DA 4ª VARA FEDERAL DE SERGIPE** (juntada de 30/01/2023).

**Oficie-se** encaminhando cópia da decisão proferida em 07/07/2022, onde consta a relação de bens declarados essenciais à recuperação judicial.

**10. DO PEDIDO DE LEVANTAMENTO DE VALORES, FORMULADO PELA EMPRESA EM RECUPERAÇÃO** (juntada de 31/01/2023-01:20:34h).

Antes de apreciar o pedido, determino a **intimação do Administrador Judicial** para apresentar o relatório de débitos extraconcursais, relacionando eventuais processos de execução e cobrança em face da empresa em recuperação. Prazo de 20 dias.

**11. DO PEDIDO FORMULADO POR JENIVALDA CAVALCANTE DÓRIA** (juntada de 03/02/2023).

A peticionante requereu o arbitramento de multa no valor de R\$ 30.000,00, com fulcro no art. 77, §2º, do CPC, a ser arcada pela empresa em recuperação, alegando prejuízos causados e incongruência apresentada em declarações com datas retroativas e duvidosas.

### **Passo a decidir.**

A empresa em recuperação comprovou a individualização do imóvel.

A demora no trâmite burocrático perante o cartório e eventuais prejuízos sofridos pela adquirente devem ser objeto de ação autônoma, se assim desejar, respeitando a ampla defesa e o contraditório.

Por ora, entendo que não se mostram configurados os requisitos do art. 77, §2º, do CPC.

Assim, **indefiro** o pedido.

**12. DO PEDIDO DE TRANSFERÊNCIA DE IMÓVEL** (juntada de 09/02/2023).

**Inácio José Krauss de Menezes** requereu vinculação ao processo e autorização para promover o registro da escritura de compra e venda do apartamento 201, do Edifício Mansão Lauro Porto, matrícula 18130, adquirido da empresa em recuperação.

### **Passo a decidir.**

O fato de a empresa promitente vendedora encontrar-se em processo de recuperação judicial, **por si só, não é óbice para o registro de transferência na matrícula da unidade imobiliária comercializada.**



Adicionalmente, há registro de indisponibilidade oposto pelo Juízo da 4ª Vara Federal de Sergipe que impede a transferência do imóvel, de forma que o requerente deverá buscar a liberação do ônus no Juízo competente.

Não cabe a este Juízo determinar a retirada de ordem de bloqueio efetivada por outros Juízos, pois somente quem registrou a ordem poderá retirá-la, nem lhe compete rever tais decisões.

Uma vez liberado o ônus e persistindo a resistência do Cartório, poderá o interessado acionar o Juízo da recuperação a fim de viabilizar a transferência do bem.

Assim, por ora, **indefiro** o pedido.

Promova-se, no SCPV, a vinculação do peticionante para acompanhamento do feito.

**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 09/02/2023, às 12:52:24, 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](http://www.tjse.jus.br/autenticador), mediante preenchimento do número de consulta pública **2023000263814-65**.

---