



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

Trata-se de processo de **Recuperação Judicial** das empresas **IMPERIAL - CONSTRUTORA E EMPREENDIMENTOS LTDA** e **INFINITY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**.

Em 30/05/2023, última decisão.

O Administrador Judicial, com as manifestações de 21/06/2023 e 28/06/2023, apresentou a relação de credores atualizada e o relatório de atividades.

Os autos vieram-me conclusos com peticionamentos/solicitações pendentes de apreciação.

DECIDO, seguindo a ordem das juntadas.

1. DO PEDIDO FORMULADO PELAS EMPRESAS EM RECUPERAÇÃO (juntada de 02/02/2023).



As empresas em recuperação alegam que os contratos de compra e venda, referentes às unidades habitacionais nºs 06-401, 08-301, 08-302, 06-002, 06-006, 07-101, 08-502, 08-504, 08-004 e 06-404, do empreendimento **Flora Ville Santa Lúcia Etapa 1**, situado na Estrada da Cabrita, s/n, Alameda Imperial, Lote 1, em São Cristóvão/SE, sob matrícula nº 25.746, foram rescindidos entre os adquirentes e a construtora.

Que tomaram conhecimento, por meio extraoficial, que alguns dos ex-adquirentes e a **Caixa Econômica Federal** estão tentando promover o registro dos contratos de financiamento em Cartório.

Que o empreendimento **Flora Ville Santa Lúcia Etapa 1** integra o plano de recuperação judicial e teve sua essencialidade reconhecida por este Juízo.

Que, com o registro do contrato de financiamento, a **Caixa Econômica Federal** passa a ter a propriedade fiduciária do imóvel e a posse indireta, enquanto o adquirente passa a exercer a posse direta e a propriedade resolúvel.

Requereram o deferimento de tutela de urgência a fim de que: **i)** o Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis de São Cristóvão/SE se abstenha de realizar o registro dos contratos de financiamento dos adquirentes listados; **ii)** a **Construtora J Filhos** seja intimada para agendar a vistoria prévia para entrega das unidades listadas, a ser realizada por pessoa indicada pelas recuperandas; para entregar as chaves dos apartamentos listados às recuperandas, garantindo o pleno exercício da posse e propriedade dos bens imóveis; e para permitir o livre acesso dos prepostos das recuperandas às unidades habitacionais e áreas comuns do condomínio.

Em 30/05/2023, decisão indeferindo o pedido de tutela de urgência.

Em 03/07/2023, manifestação da **Caixa Econômica Federal** alegando que os contratos referidos tratam de unidades financiadas por mutuários enviados pela própria construtora, na época que estava à frente do empreendimento. Argumenta que não se trata de unidades em garantia de renegociação ou execução de dívida e que os valores foram liberados para a construtora. Por fim, aduz que se houve distrato de unidade financiada, mesmo que ainda sem o registro, não anuiu, como previsto em cláusula específica.



Em 21/09/2023 -11:16:16h, manifestação da **Construtora J Filhos** alegando não possuir qualquer espécie de relação jurídica com os compradores, não tendo acesso aos contratos celebrados anteriormente com a **Imperiale a Caixa Econômica Federal**.

Em 21/09/2023, manifestação de **José André Gomes/Renata Santos de Assis**, requerendo a designação de audiência de conciliação.

Passo a decidir.

De início, ressalte-se que, diferentemente do que ocorre na falência, o Juízo da recuperação não é universal, a saber, não atrai todas as demandas envolvendo a empresa recuperanda. Chega-se a tal conclusão pela simples leitura do art. 6º da Lei nº 11.101/2005, e o art. 76, por sua vez, estabelece a universalidade apenas do Juízo falimentar. Assim, o Juízo da recuperação não possui *vis attractiva*.

O Superior Tribunal de Justiça já reconheceu a incompetência do Juízo da recuperação para conhecer de ações em que a empresa em recuperação é credora, cuja pretensão seja cobrança de crédito a que, supostamente, teria direito em virtude de contratos mantidos.

No entendimento da Corte, *“as ações em que a empresa em recuperação judicial, como autora e credora, busca cobrar créditos seus contra terceiros não se encontram abrangidas pela indivisibilidade e universalidade do juízo da falência, devendo a parte observar as regras de competência legais e constitucionais existentes a respeito”*:

RECURSO ESPECIAL. RECUPERAÇÃO JUDICIAL. JUÍZO UNIVERSAL DA FALÊNCIA. ART. 76 DA LEI N. 11.101/2005. CRÉDITOS DA EMPRESA EM RECUPERAÇÃO. CONDIÇÃO DE AUTORA E CREDORA. COMPETÊNCIA. 1. Em atenção aos princípios da indivisibilidade e da universalidade, o juízo da falência é o competente para decidir questões relativas aos bens, interesses e negócios do falido (art. 76 da Lei n. 11.101/2005). **2. No entanto, as ações em que a empresa em recuperação judicial, como autora e credora, busca cobrar créditos seus contra terceiros não se encontram abrangidas pela indivisibilidade e universalidade do juízo da falência, devendo a parte observar as regras de competência legais e constitucionais existentes.** 3. Recurso especial desprovido. (RECURSO ESPECIAL Nº 1.236.664 – SP. Terceira Turma. MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Brasília (DF), 11 de novembro de 2014)”.



As empresas em recuperação buscam exigir o direito ao recebimento das chaves dos apartamentos, garantindo-lhe o pleno exercício da posse e propriedade dos bens imóveis.

A **Caixa Econômica Federal** alega que eventual distrato da unidade anteriormente financiada não teve a sua anuência e os valores foram liberados para a construtora, fatos que somente podem ser aquilatados em processo de conhecimento, resguardando-se a devida instrução processual, com ampla defesa e o contraditório.

Conforme defende Marcelo Barbosa Sacramone, processar o caso incidentalmente, geraria a situação na qual o credor deveria cumprir integralmente a sua contraprestação, mesmo sem receber a prestação recíproca equivalente pelo devedor nas condições do contrato, o que geraria vantagem desproporcional ao devedor (Comentários à Lei de Recuperação de Empresas e Falência. Marcelo Barbosa Sacramone. 2. Ed.- São Paulo: Saraiva Educação, 2021.).

“[...] Esta situação deve ser rejeitada. No direito privado brasileiro, o sinalagma contratual deverá ser considerado não apenas na celebração do contrato, mas durante toda a sua execução. Essa preservação do equilíbrio das prestações durante o cumprimento do contrato é disciplinada por vários dispositivos do Código Civil, cuja regulação não foi revogada pela LREF. Entre esses dispositivos legais, garante-se a possibilidade de resolução do contrato se a prestação se tornar excessivamente onerosa, com extrema vantagem para a parte adversa (art. 418 do CC) ou se assegura o direito de requerer a revisão do contrato se sobrevier desproporção manifesta entre o valor da prestação devida e o do momento de sua execução (art. 317 do CC).

[...]

Dessa forma, os créditos vencidos ou vincendos, existentes por ocasião do pedido, não se submeterão à recuperação se não tiverem tido a contraprestação recíproca satisfeita. A falta de satisfação dos créditos cuja contraprestação ainda não foi realizada autoriza que o credor suspenda o cumprimento de sua obrigação ou promova a resolução do contrato por inadimplemento da recuperanda, cujas obrigações não estão submetidas à recuperação judicial. [...]”

Nesse contexto, reconheço **aincompetência deste Juízo** para o processamento e julgamento de obrigação de fazer, consistente na entrega das chaves dos apartamentos em favor das empresas em recuperação, que deverá ser proposta no Juízo competente segundo as regras estabelecidas pelo Código de Processo Civil e pelo Código de Organização Judiciária de Sergipe.



Assim, **indefiro** o pedido.

2. DO PEDIDO DE DESIGNAÇÃO DA ASSEMBLEIA DE CREDORES FORMULADO POR BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A (juntada de 23/02/2023).

Em 27/07/2023, manifestação do Administrador Judicial informando não haver impedimento para a designação da Assembleia de Credores.

Em 31/07/2023 -18:43:35h, manifestação das empresas em recuperação alegando que apenas a objeção ao plano recuperacional apresentada pelo **Banco Santander** é tempestiva e legítima, mas que se encontra em tratativa para quitação do débito, mediante aval da sócia; e que a objeção proposta por **Banco Bradesco** é desprovida de legitimidade, uma vez que a instituição deixou de ser credora ao realizar acordo para quitação geral e irrevogável do crédito, de modo que não deve ser realizada a assembleia de credores, por considerar o plano tacitamente aceito.

Em 24/08/2023, manifestação do **Banco Bradesco Cartões S/A** refutando a alegação de perda de legitimidade ativa, porque a renegociação de pagamento foi cancelada, com o estorno do valor de crédito realizado, voltando ao *status quoda* operação.

Passo a decidir.

Em 02/03/2021-17:44:16h e 06/03/2021-12:46:51h, foram juntadas objeções ao plano de recuperação judicial pelo **Banco Santander S/A** e **Banco Bradesco Cartões S/A**.

Havendo objeção de qualquer credor, o Juiz **deverá** convocar a assembleia geral de credores, órgão máximo de deliberação no processo recuperacional, ao qual compete a aprovação, rejeição ou modificação do plano de reestruturação apresentado pelo devedor ou de planos alternativos, bem como a apreciação das objeções/oposições suscitadas ou de qualquer outra matéria que possa afetar os interesses dos credores, nos termos do art. 35, inciso I, alíneas "a" e "f", e art. 56, caput, da Lei nº 11.101/2005.



A alegação de ilegitimidade do **Banco Bradesco Cartões S/A** não procede, vez que a instituição bancária informou que a renegociação de pagamento foi cancelada, com o estorno do valor do crédito, de modo que, diante da controvérsia, a exclusão do credor da relação de credores deverá ocorrer mediante ação específica.

Cabe alertar que eventual pagamento efetivado pelas empresas em recuperação em favor de credor concursal, antes da aprovação do plano, pode caracterizar ilegalidade por infringência a *par conditio creditorum*.

A alegação de que se encontra em tratativa para quitação do débito com o **Banco Santander S/A**, mediante aval da sócia, também não prospera, por não ter sido juntado o termo de quitação e por se entender que a mera negociação com os coobrigados não impede a realização da assembleia.

Sobressai, assim, a relevância da assembleia geral de credores, órgão colegiado deliberativo, cuja convocação se revela obrigatória na hipótese de apresentação de objeção ao plano de recuperação judicial por qualquer credor, como ocorreu no presente caso.

Ante o exposto, em observância ao art. 56 da Lei nº 11.101/2005, designa **ASSEMBLEIA GERAL DE CREDITORES** (presencial) para o dia **12/03/2024**, às **9 horas**, em primeira convocação, a ser presidida pelo Administrador Judicial, a fim de deliberar sobre o plano de recuperação judicial e tratar de assuntos gerais de interesse dos credores. Na hipótese de segunda convocação, de logo, fica designado o dia **19/03/2024**, às **9 horas**.

A assembleia geral ocorrerá no Mini Auditório João Bosco, situado no Fórum Gumersindo Bessa, Setor Centro Administrativo Augusto Franco, Bairro Capucho, nesta urbe.

De acordo com o art. 37, §4º, da Lei nº 11.101/2005, “o credor poderá ser representado na assembleia-geral por mandatário ou representante legal, desde que entregue ao administrador judicial, até 24 (vinte e quatro) horas antes da data prevista no aviso de convocação, documento hábil que comprove seus poderes ou a indicação das folhas dos autos do processo em que se encontre o documento”.



Publique-se o edital de convocação no DJe, e **intime-se** Administrador judicial para disponibilizar no sítio eletrônico, com antecedência mínima de 15 dias, conforme art. 36 da Lei nº 11.101/2005.

Oficie-se à direção do Fórum Gumersindo Bessa solicitando a reserva do auditório nas datas referidas para realização da assembleia.

3. DA SOLICITAÇÃO DA 4ª VARA CÍVEL DE ARACAJU E 1º VARA CIVEL E CRIMINAL BARRA DOS COQUEIROS (juntadas de 25/05/2023 e 31/07/2023-12:16:29h).

Oficie-se aos Juízos solicitantes informando que os credores concursais deverão ingressar com **habilitação de crédito**, em autos apartados, com atualização do valor até a data do pedido de recuperação judicial, ocorrido em 18/02/2020, conforme arts. 9º e 10º da Lei nº 11.101/2005.

4. DOS PEDIDOS DE VINCULAÇÃO AO FEITO (juntadas de 07/06/2023 09/08/2023, 17/08/2023 e 21/09/2023).

Promova-se à vinculação dos credores, na condição de interessados, cadastrando-se os respectivos advogados, no SCPV, para acompanhamento do feito.

5. DO PEDIDO DE CONTRATAÇÃO DA CONSTRUTORA AGILIZE (juntada de 31/07/2023-18:43:35h).

Intimem-se as empresas em recuperação para juntarem as certidões de registro dos imóveis atualizadas, informando sobre eventual contrato com garantia fiduciária sobre os bens. Prazo de 15 dias.

6. DA SOLICITAÇÃO DA 1ª VARA CÍVEL E CRIMINAL BARRA DOS COQUEIROS (juntada de 05/09/2023).



Assinado eletronicamente por VÂNIA FERREIRA DE BARROS, em 06/11/2023 às 11:46:28, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006. Esta comunicação judicial não possui anexos eletrônicos. A conferência de autenticidade do documento está disponível no endereço www.tjse.jus.br/autenticador, mediante preenchimento do número de consulta pública 2023013227892-05. Fl: 8/8

Oficie-se ao Juízo solicitante informando que, em se tratando de crédito extraconcurso, o cumprimento de sentença poderá prosseguir, inclusive com realização de penhora; e que, somente após a efetivação da penhora, deve haver comunicação a este Juízo para apreciação acerca de essencialidade do bem para a manutenção das empresas.

De tudo, intuem-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 **06/11/2023, às 11:46:28**, 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 **2023013227892-05**.