

Fls.

Processo: 0085645-87.2020.8.19.0001

Processo Eletrônico

Classe/Assunto: Recuperação Judicial - Recuperação Judicial

Autor: JOÃO FORTES ENGENHARIA S.A.
Autor: INCORPORADORA PINHEIRO PEREIRA 3 LTDA
Autor: INCORPORADORA PINHEIRO PEREIRA 5 LTDA
Autor: INCORPORADORA PINHEIRO PEREIRA 6 LTDA
Autor: INCORPORADORA PINHEIRO PEREIRA 7 LTDA
Autor: INCORPORADORA PINHEIRO PEREIRA 8 LTDA
Autor: INCORPORADORA PINHEIRO PEREIRA 10 LTDA
Autor: INCORPORADORA PINHEIRO PEREIRA 12 LTDA
Autor: INPAR EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO VIVE LA VIE SPE 34 LTDA
Autor: IPP RESIDENCIAL ILE SAINT LOUIS EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA
Autor: IPP RESIDENCIAL KANDINSKY EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA
Autor: ALFA PORT EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
Autor: JFE 2 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
Autor: JFE 5 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA
Autor: JFE 6 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
Autor: JFE 7 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
Autor: JFE 8 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
Autor: JFE 9 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.
Autor: JFE 10 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
Autor: JFE 11 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
Autor: JFE 12 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
Autor: JFE 16 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE S.A.
Autor: CHARITAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.
Autor: JFE 18 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
Autor: JFE 32 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
Autor: JFE 34 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA
Autor: JFE 35 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
Autor: JFE 36 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA
Autor: JFE 42 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE SA
Autor: JFE 43 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA
Autor: JFE 45 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA
Autor: JFE 46 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA
Autor: JFE 49 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA
Autor: CINCO DE JULHO INCORPORAÇÕES SPE LTDA
Autor: JFE 50 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA
Autor: JFE 53 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA
Autor: JFE 54 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA
Autor: JFE 55 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA
Autor: JFE 60 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA
Autor: JFE 67 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA
Autor: JFE 68 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.
Autor: JFE 70 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA
Autor: JFE 71 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA
Autor: JFE 73 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA
Autor: CNR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
Autor: JFE 74 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA
Autor: JFE 76 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA
Autor: JFE PEI 61 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA
Autor: JFE ROSÁRIO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA
Autor: JOÃO FORTES CONSTRUTORA LTDA
Autor: LB10 INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

Autor: LB12 INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
Autor: MNR3 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA
Autor: MNR7 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA
Autor: NS EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO NOROESTE I SPE S.A.
Autor: CONTEMPORANIUM EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA
Autor: SPE AMERICAS PROJETO 02 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
Autor: ANDORINHA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
Autor: ARARA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
Autor: SPE CEILÂNDIA BSB EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.
Autor: COSTABELLA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
Autor: FRANK EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES LTDA
Autor: HOUSE VENDAS LTDA
Administrador Judicial: PRESERVA ACAO ADMINISTRACAO JUDICIAL LTDA
Administrador Judicial: PRESERVAR ADMINISTRACÃO JUDICIAL PERICIA E CONSULTORIA EMPRESARIAL LTDA.

Nesta data, faço os autos conclusos ao MM. Dr. Juiz
Diogo Barros Boechat

Em 11/03/2022

Despacho

1. Fls. 56.415/56.421: As recuperandas (a) JFE 36 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.; (b) SPE Américas Projeto 02 Empreendimentos Imobiliários Ltda.; (c) João Fortes Engenharia S.A. - Empreendimento Mares de Goa; (d) Incorporadora Pinheiro Pereira 12 Ltda.; (e) JFE 32 Empreendimentos Imobiliários Ltda.; (f) JFE 34 Empreendimentos Imobiliários Ltda.; e, (g) JFE 18 Empreendimentos Imobiliários Ltda., apresentaram aditamento aos seus Planos de Recuperação Judicial às fls. 56.423 /56.448; 56.449/56.474; 56.475/56.500; 56.501/56.526; 56.527/56.552; 56.553/56.579 e 56.580/56.608, respectivamente, informando, em síntese, terem mantido as condições originais contratadas dos credores financeiros das respectivas sociedades e do credor permutante da recuperanda JFE 18.

Assim, requerem que os credores, (a) Banco do Brasil S/A (referente às recuperandas JFE 36; SPE Américas e Mares de Goa); (b) Banco Bradesco S/A (referente às recuperandas JFE 32 e JFE 34.); (c) Caixa Econômica Federal (referente à recuperanda IPP 12) e (d) Arábia Indústria e Comércio Ltda.; Najwa Saed Rashed Ahmad e Nael Helal Muhamad Mustafa (referente à recuperanda JFE 18), sejam desconsiderados para fins de apuração dos quóruns de instalação e de deliberação da AGC, com esteio no § 3º do art. 45 da LRE.

O Ministério Público opinou pela intimação prévia dos credores (fls. 56.874), o que contou com a concordância da Administração Judicial (fls. 56.915/56.919).

Intimados, Banco Bradesco S/A; Caixa Econômica Federal e Banco do Brasil S/A e Arábia Indústria e Comércio Ltda., apresentaram manifestação de fls. 57.840/57.545; 57.987/57.990; 58.018/58.023 e 59.424/59.434; respectivamente, com reiteração à fls. 59.477/59.487, pelo credor Banco Bradesco S/A.

Os credores Banco Bradesco S/A; Banco do Brasil S/A e Arábia Indústria e Comércio Ltda. suscitam alegada impossibilidade de processamento da Recuperação Judicial para as sociedades

com patrimônio de afetação, invocando a regra do artigo 31-F, da Lei nº 4.591/64, bem como acórdão proferido pela 7ª Câmara Cível deste Tribunal de Justiça, nos autos do A.I nº 0032240-42.2020.8.19.0000.

No mérito, afirmam que o PRJ apresentado mantém disposições que alteram as condições originais dos créditos na medida em que: (a) já estão vencidos e não pagos; (b) autoriza venda de bens imóveis que integram a garantia dos credores; (c) prevê supressão de garantias.

Em resposta, as recuperandas registram que as cláusulas dispostas nos PRJ's se aplicam exclusivamente aos credores submetidos à Recuperação Judicial e, portanto, não trazem prejuízos ou alteram as condições originais do grupo de credores que tiveram suas condições de pagamento mantidas. Registram, em complemento, que os aditamentos conservaram, de forma integral, não só as condições de pagamento, mas, também, o valor principal; índices de correção monetária; incidência de juros; incidência de multas; garantias constituídas e todos os demais encargos previstos nos instrumentos que lastreiam as dívidas, de forma que poderão ser exigidos nos exatos termos originários.

Às fls. 59.335/59.337, o AJ opina pelo deferimento do pedido formulado pelas recuperandas, tendo em vista a disposição expressa em relação à não alteração dos valores e condições originais de pagamento dos credores indicados pelas recuperandas, contidas nos aditamentos aos Planos de Recuperação Judicial, integralmente replicados na manifestação, com amparo no § 3º, do art. 45, da LRE, bem como, na doutrina autorizada e jurisprudência sobre a matéria.

O MP, às fls. 62049, ratifica os termos da manifestação do AJ de fls. 59.324 e segs., opinando pelo acolhimento do pedido das recuperandas de fls. 56415/56421, uma vez que restou demonstrada a inalteração das condições de pagamento daqueles credores e tendo em vista a expressa previsão legal.

Como se observa dos recortes trazidos pela Administração Judicial, notadamente quanto às cláusulas específicas insertas nos PRJ's apresentados pelas Recuperandas, há previsão expressa de não modificação das condições de pagamento dos créditos dos credores ali explicitados, considerando a classe (classe II - garantia real) e/ou quirografários de financiamento bancário, em relação às Recuperandas supracitadas, bem como os credores quirografários permutantes, em relação à recuperanda JFE 18.

Por disposição literal do § 3º, do art. 45, da LRE, o direito político de voto no escrutínio do conclave de credores é relativizado para aqueles que não sofreram os efeitos da Recuperação Judicial quanto à alteração de valor do seu crédito ou as condições originais de pagamento, onde a própria norma recuperacional exclui o direito de voto deste credor.

Essa possibilidade encontra lastro na jurisprudência deste Tribunal de Justiça sobre a matéria, conforme acórdão assim ementado, "in verbis":

"AGRAVO DE INSTRUMENTO nº 0000310-74.2018.8.19.0000. CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇO ENTRE AS PARTES. RETENÇÃO DE VALORES PELOS SERVIÇOS PRESTADOS DIANTE DA AUSÊNCIA DE COMPROVAÇÃO DE ADIMPLENTO DAS OBRIGAÇÕES TRABALHISTAS. PEDIDO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL DA SOCIEDADE CONTRATADA, ORA AGRAVADA. DECISÃO DO JUÍZO A QUO QUE DETERMINOU A LIBERAÇÃO DO VALOR RETIDO E DEFERIU A DISPENSA DO COMPARECIMENTO DOS CREDORES TRABALHISTAS NA ASSEMBLEIA GERAL DE CREDORES. AUSÊNCIA DE ALTERAÇÃO DAS CONDIÇÕES DE PAGAMENTO DOS DÉBITOS TRABALHISTAS. ART. 45, §3º, DA LEI Nº 11.101/05. RETENÇÃO DOS VALORES. IMPOSSIBILIDADE DE COMPENSAÇÃO. INEXISTÊNCIA DE CRÉDITO LÍQUIDO E CERTO. PREVISÃO CONTRATUAL DE COMPENSAÇÃO SOMENTE NO CASO DE

RESCISÃO. LIBERAÇÃO DO VALOR RETIDO. DESPROVIMENTO DO AGRAVO DE INSTRUMENTO. AGRAVO INTERNO PREJUDICADO."

Do mesmo modo, na esteira da jurisprudência, a existência de dívida vencida e não paga não se presta a afastar a incidência da regra do § 3º, do art. 45, da LRE, na medida em que o credor poderá, pelas vias próprias, exigir o seu crédito integral, afastando-se, assim, sua legitimidade para se opor ao plano de recuperação judicial apresentado, vinculativo apenas para aqueles créditos/credores submetidos à Recuperação Judicial:

"Tribunal de Justiça de Santa Catarina TJ-SC - Agravo de Instrumento: AI 20120118586 - AGRAVO DE INSTRUMENTO. RECUPERAÇÃO JUDICIAL CONVOLADA EM FALÊNCIA. PRELIMINAR. PRECLUSÃO. INOCORRÊNCIA. ANTERIOR DECISÃO PROFERIDA PELA MAGISTRADA DE PRIMEIRO GRAU QUE NÃO RECONHECEU IRREGULARIDADE PELA NÃO COMPUTAÇÃO DOS VOTOS DOS CREDORES COM GARANTIA REAL. DIREITO E SUPORTE FÁTICOS ALTERADOS, COM A MODIFICAÇÃO DO PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL. POSSIBILIDADE DE UMA NOVA DECISÃO SOBRE A MATÉRIA. EXEGESE DO DISPOSTO NO ART. 471, I, DO CPC. PREFACIAL AFASTADA. "Nenhum juiz decidirá novamente as questões já decididas, relativas à mesma lide, salvo se, tratando-se de relação jurídica continuativa, sobreveio modificação no estado de fato ou de direito; ..." (CPC, art. 471, I) a exigir novo pronunciamento. AGRAVO DE INSTRUMENTO. RECUPERAÇÃO JUDICIAL. DECISÃO AGRAVADA QUE, VERIFICANDO A EXISTÊNCIA DE ATO FRAUDULENTO, CONVOLA O PEDIDO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL EM FALÊNCIA. APURAÇÃO DE FATOS BASEADOS NO ART. 94, II DA LEI N. 11.101/2005. IMPOSSIBILIDADE. NECESSIDADE DE FORMULAÇÃO DO PEDIDO DE FALÊNCIA EM AUTOS APARTADOS, AUTÔNOMO E PARALELO AO PEDIDO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL. CONVOLAÇÃO EM FALÊNCIA QUE SE ADMITE SOMENTE COM FULCRO NO ART. 73 DA REFERIDA LEI. DECISÃO CASSADA NO PONTO. RECURSO PROVIDO. O parágrafo único do art. 73 da Lei de Recuperação e Falências, expressamente reportando-se ao art. 94, daquele diploma legal, prevê hipóteses de decretação da falência por força de pedido direto, a ser formalizado em processo autônomo e paralelo à recuperação judicial, sendo descabida a convalidação da recuperação judicial em falência, com fulcro nele, porque essa só pode se escorar em uma das hipóteses dos incisos I a IV do referido art. 73 da Lei n. 11.101/2005. AGRAVO DE INSTRUMENTO. RECUPERAÇÃO JUDICIAL CONVOLADA EM FALÊNCIA. DECISÃO AGRAVADA QUE, CONSIDERANDO VÁLIDOS OS VOTOS DOS CREDORES COM GARANTIA REAL, REJEITOU O PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL E CONVOLOU O PEDIDO EM FALÊNCIA. IMPOSSIBILIDADE. NÃO ALTERAÇÃO DOS VALORES E DAS CONDIÇÕES ORIGINAIS DE PAGAMENTO DOS CRÉDITOS DOS CREDORES COM GARANTIA REAL. CREDOR QUE NÃO TEM DIREITO A VOTO E NÃO DEVE SER CONSIDERADO PARA FINS DE QUORUM. EXEGESE DO DISPOSTO NO ART. 45, § 3º, DA LEI N. 11.101/2005. PREENCHIMENTO DOS REQUISITOS EXIGIDOS PELO ART. 58 DA REFERIDA LEI. DECISÃO CASSADA NO PONTO. RECURSO PROVIDO.

I - Na conformidade do § 3º do art. 45 da Lei n. 11.101/2005, em Assembleia Geral de Credores, o "credor não terá direito a voto e não será considerado para fins de verificação de quorum de deliberação se o plano de recuperação judicial não alterar o valor ou as condições originais de pagamento de seu crédito".

II - Mantidas as condições originais de pagamento de seu crédito, não se justifica oposição, ao plano de recuperação judicial, por parte de credor com garantia real, sob o pressuposto de tratar-se de dívida vencida e não paga a justificar a convalidação em falência. Tal porque, o não pagamento de dívida líquida e certa no seu termo, sem relevante razão de direito, é hipótese de fundamentação de pedido direto de falência, e não de convalidação de recuperação judicial em quebra.

III - Se os credores com garantia real não comprovarem que, mesmo com a manutenção das condições originais de pagamento e do valor de seus créditos; ou ainda, não demonstrarem que o plano de recuperação judicial não operaria com rentabilidade suficiente a satisfazer os encargos assumidos, colocando em risco também o cumprimento das obrigações com garantia real, inviável

a rejeição do plano, e o acolhimento de suas oposições para efeito de convolação da recuperação judicial em falência.

IV - A renitente insistência de credora com garantia real, em ver decretada a falência do devedor repercute como utilização do procedimento de execução coletiva como sucedâneo de cobrança individual, procedimento que deve ser repellido, "ainda que detenha título executivo protestado e tenha esgotado todos os meios suasórios para ver implementado seu crédito"

Por inteligência da própria jurisprudência, se é vedado ao credor, cujas condições de pagamento do crédito original foram mantidas, impugnar cláusulas do PRJ que não lhe são afetas, também o é discutir disposições que prevejam autorização de venda de bens imóveis e/ou supressão de garantias, as quais devem ser objeto de escrutínio na AGC, pelos credores submetidos aos seus efeitos, com possibilidade de posterior controle de legalidade, pelo Poder Judiciário, na forma da lei.

Do mesmo modo, inexistem impedimentos para o processamento da R.J e consequente realização de AGC em relação às sociedades com patrimônio de afetação, ante ao decido nos autos do Pedido de Tutela Provisória nº 3572-RJ (2021/0265210-4), que suspendeu os efeitos do acórdão invocado pelos credores, enfrentando, especificamente a matéria, até o julgamento definitivo de mérito pelo STJ.

Pelo exposto, DEFIRO o pedido constante do item "9" de fls. 56.419, formulado pelas Recuperandas, no sentido de DESCONSIDERAR, para fins de cômputo de quórum de instalação e de deliberação, exclusivamente os credores alcançados pela não alteração dos valores e das condições originais de pagamento, na forma do § 3º, do art. 45, da Lei 11.101/2005, resguardando-se a estes, entretanto, o livre direito de voz, na esteira da manifestação da Administração Judicial.

Dê-se ciência desta decisão para o MP, credores e demais interessados, bem como para o AJ, para adoção das medidas pertinentes, dada a proximidade da Assembleia Geral de Credores.

2. Fls. 39.492; 44.403 e 46.775: O credor Banco Bradesco S/A, requer declaração/reconhecimento de existência de patrimônio de afetação constituído pela sociedade JFE 54 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., bem como sua exclusão da presente Recuperação Judicial.

Manifestação das Recuperandas às fls. 54.473 informando o cancelamento da afetação, averbando no Registro competente em 16/11/2016.

Manifestação do AJ às fls. 56.672 opinando pelo indeferimento do pedido, ante a comprovação do cancelamento do regime de afetação, promovido pela Recuperanda.

Considerando a comprovação de baixa/cancelamento da afetação registrada na matrícula do imóvel, consolidada através do documento de fls. 54.505, INDEFIRO o requerimento do Banco Bradesco.

3. Fls. 54.495/54.497 e 56.666/56.746, item i - Diante das medidas requeridas nos autos, relacionadas ao prosseguimento de execuções individuais de cotas condominiais, as recuperandas requereram "a manutenção da suspensão dos seguintes processos até que a controvérsia seja definitivamente decidida: (a) execução nº 0225162-78.2018.8.19.0001, em curso perante a 16ª Vara Cível da Comarca da Capital do Rio de Janeiro, ajuizada pelo CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO TOUCH; (b) execução nº 0713946-33.2017.8.07.0001, em curso perante a 2ª Vara de Execução de Títulos Extrajudiciais e Conflitos Arbitrais de Brasília, ajuizada pelo EDIFÍCIO VISION WORK & LIVE; e (c) execuções nº 0032034-51.2018.8.19.0209 e 0031873-41.2018.8.19.0209, ajuizadas pelo CONDOMÍNIO ONE OFFICES". Requereram ainda

que "sejam mantidos na recuperação judicial os créditos dos Condomínios que não adotaram as medidas cabíveis para a sua exclusão".

O A.J. suscitou questão preliminar, buscando conferir um tratamento ordenado e mais abrangente aos créditos de cotas condominiais, tendo em vista o que foi decidido pela Egrégia 7ª Câmara Cível do TJERJ, nos autos do agravo de instrumento nº 0040760-88.2020.8.19.0000, interposto pelo Condomínio One Offices, onde se excluiu do comando da decisão agravada a ordem de suspensão das execuções de cotas condominiais "por constituírem obrigações propter rem, de natureza extraconcursal", levando-se em conta o atual status do referido recurso e do processo de recuperação, bem como as implicações que o julgado pode causar no curso deste feito.

O acórdão proferido pela 7ª Câmara Cível do TJERJ, nos autos do agravo de instrumento nº 0040760-88.2020.8.19.0000 foi juntado às fls. 52.195/52.165 e está assim ementado:

"Agravado de instrumento. Direito Empresarial. Recuperação judicial. Ação de cobrança de cota condominial. Cumprimento de sentença. Devedora em recuperação judicial. Decisão agravada que determina a suspensão da ação em função do deferimento do pedido de recuperação judicial pelo juízo empresarial. Crédito extraconcursal não sujeito à recuperação judicial, dada a natureza propter rem da obrigação condominial. Precedentes do Superior Tribunal de Justiça. 1. Afastada a preliminar de inadequação da via eleita. Se a decisão agravada não excepcionou os créditos condominiais, o manejo do agravo de instrumento se torna impositivo, sob pena de preclusão. 2. "A jurisprudência desta Corte orienta-se no sentido de que os créditos de natureza extraconcursal, como os provenientes de despesas condominiais, não se submetem aos efeitos da recuperação judicial, de forma que não há falar em suspensão da sua execução para a preservação da empresa em recuperação" (AgInt no REsp 1822787/SP, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, Terceira Turma, julgado em 25/11/2019, DJe 27/11/2019). 3. A taxa de condomínio se enquadra no conceito de despesa necessária à administração do ativo, tratando-se, portanto, de crédito extraconcursal, não se sujeitando à habilitação de crédito. 4. Deve ser ressaltado, todavia, que eventuais atos de constrição ou expropriação patrimonial que possam interferir no cumprimento do plano devem sujeitar-se ao juízo da recuperação. Precedente do STJ (EDcl no AgInt no AREsp 1416008/SP, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, Quarta Turma, julgado em 24/09/2019, DJe 30/09/2019). 5. Provimento do recurso."

Como bem destacado pelo A.J., a matéria em questão demanda um tratamento global, de modo a melhor compatibilizar o andamento da presente recuperação judicial, com a observância do que foi decidido pelo TJRJ; com as regras e princípios da Lei nº 11.101/2005 e com as esferas de direito e interesses individuais dos credores titulares de cotas condominiais.

Isso porque a presente recuperação judicial se aproxima da realização da Assembleia Geral de Credores, o que impõe a adoção de cautelas em relação à garantia do exercício do direito de voto e de voz dos credores que estão listados na relação de credores, nos termos do artigo 39, da LRE, notadamente se considerada a informação do A.J. de que "a presente recuperação judicial conta com aproximadamente 52 condomínios listados, com crédito de mais R\$ 21 milhões, sendo certo que, até o momento, a A.J. observou que apenas 03 (três) condomínios ajuizaram impugnação requerendo a exclusão dos seus créditos".

De acordo com o art. 39, da LRE é a relação de credores publicada na forma do artigo 7º, §2º que servirá de base para o quórum de instalação e de deliberação da AGC a ser realizada para tratar do PRJ. Os créditos inscritos em tal relação só podem ser modificados ou excluídos por meio de decisão judicial proferida em incidente de impugnação, nos termos do artigo 8º e seguintes da LRE, em observância ao princípio do devido processo legal, contraditório e ampla defesa, e em respeito ao Juízo Natural, que é este Juízo recuperacional, nos termos da mais sedimentada jurisprudência do STJ:

"(...) O caráter extraconcursal das dívidas da empresa recuperanda garantidas por alienação fiduciária deve ser decidido pelo Juízo do soerguimento. Precedentes. 3. No estreito âmbito cognitivo do conflito de competência, deve-se decidir apenas a quem compete julgar a questão de mérito, uma vez que o incidente não se presta como sucedâneo recursal nem se constitui em meio hábil para atacar decisões de instâncias inferiores. 4. Agravo interno não provido." (AgInt no CC 179.176/AL, Rel. Ministro MOURA RIBEIRO, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 30/11/2021, DJe 02/12/2021).

"PROCESSUAL CIVIL E EMPRESARIAL. AGRAVO INTERNO NO CONFLITO DE COMPETÊNCIA. JUÍZO DA RECUPERAÇÃO. CRÉDITO EXTRACONCURSAL. ATO CONSTRITIVO. MANIFESTAÇÃO DO JUÍZO DA RECUPERAÇÃO JUDICIAL. DECISÃO MANTIDA. 1. Ao juízo universal compete a análise do caráter extraconcursal de créditos constantes do plano de recuperação judicial, bem como da essencialidade dos bens pretendidos pelo exequente. 2. Cabe ao STJ, neste incidente, apenas decidir qual dos juízos em conflito é competente para deliberar acerca dos referidos temas. Precedente: CC 153.473/PR, Relatora Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, Relator p/ Acórdão Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 9/5/2018, DJe 26/6/2018. 3. Ademais, os "atos de constrição do patrimônio afetado à consecução do plano de soerguimento empresarial, mesmo no caso da execução de créditos que não se submetem aos efeitos da recuperação judicial, são submetidos ao crivo do Juízo 'universal'" (EDcl nos EDcl no AgInt no CC 165.963/AM, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 22/9/2021, DJe 1º/10/2021). 4. Agravo interno a que se nega provimento. (AgInt no CC 178.547/MT, Rel. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 19/10/2021, DJe 03/11/2021).

Desse modo, a implementação de uma exclusão automática de todos os condomínios listados não se coaduna com o procedimento legalmente previsto, sendo imperiosa a instauração de incidente específico para apurar individualmente o crédito e a pretensão de cada credor, ante a impossibilidade jurídica de se presumir, em caráter absoluto ou relativo, que todos os créditos detidos pelos condomínios listados são necessariamente extraconcursais.

A exclusão automática acabaria por ceifar o direito de dezenas de credores de participarem da AGC, correndo-se, ainda, o risco de se excluir indevidamente crédito concursal, derivado de relações jurídicas diversas daquela examinada no agravo em questão.

Não obstante o ponto de cautela posto acima, não se identifica, do inteiro teor do acórdão proferido pela Colenda 7ª Câmara Cível, um comando explícito no sentido da exclusão automática de todos os condomínios credores, até porque isso sequer foi postulado no recurso em questão, que se cingiu, tão somente, a afastar a suspensão da execução individual manejada por credor específico.

Portanto, caso o credor entenda que seu crédito é extraconcursal, na linha do que foi decidido nos autos do agravo de instrumento nº 0040760-88.2020.8.19.0000, deverá o mesmo se valer do incidente previsto no artigo 8º da LRE para ter seu crédito excluído da recuperação judicial.

Nessa linha de raciocínio, e considerando a competência deste Juízo Recuperacional, para definir o caráter extraconcursal dos créditos devidos pelas empresas em recuperação judicial, bem como para tratar das medidas constritivas sobre o patrimônio da devedora, não se mostra cabível o prosseguimento de execuções individuais, até que o crédito listado seja efetivamente excluído da relação de credores, até porque não se pode permitir que o credor se mantenha ao mesmo tempo em duas situações jurídicas antagônicas - sujeito e não sujeito à recuperação judicial - com base em um mesmo crédito, influenciando nos rumos da recuperação judicial com o exercício do seu direito de voto, ao mesmo tempo em que busca receber seu crédito individualmente, fora do âmbito da

recuperação judicial, promovendo constrições sobre o patrimônio da recuperanda.

No que toca ao pleito da recuperanda para que "a extraconcursalidade dos créditos referentes a cotas condominiais, se definitivamente confirmada, deve se limitar ao valor da respectiva unidade", INDEFIRO a questão, já que a matéria deve ser postulada e decidida nos incidentes em que se postular a exclusão do crédito, garantindo-se a ampla defesa e o contraditório às partes.

Isso posto, resolvo a questão preliminar suscitada pelo AJ, determinando as seguintes providências:

(a) O credor que entender que seu crédito é extraconcursal, nos termos do que foi decidido no agravo de instrumento nº 0040760-88.2020.8.19.0000, deverá postular a exclusão do mesmo da relação de credores, através de incidente de impugnação a ser distribuído por dependência à presente recuperação judicial, na forma do art. 8º da LRE;

(b) O prosseguimento das execuções individuais de cotas condominiais relativas a fatos geradores ocorridos antes do pedido de recuperação judicial (datado de 27/04/2020) e a adoção de todo e qualquer ato construtivo sobre o patrimônio das mesmas fica condicionado à comprovação prévia de sentença do Juízo Recuperatório, proferida em incidente específico, determinando a exclusão do crédito da relação de credores com base no caráter extraconcursal do mesmo, sem prejuízo à análise de essencialidade dos bens constritos por este Juízo Recuperatório, na forma do art. 6º, §7º-A e B, LRE;

(c) Oficie-se, em resposta aos ofícios de fls. 42.211, 52.223/52.228 e 55.943/55.945, 52.240/52.271 e 55.940/55.942, 52.294, 52.647/52.649, encaminhando cópia da presente decisão.

(d) INDEFIRO, por ora, o pedido formulado pelo Condominium Club Alto de Pinheiros em fls. 46.640/46.644, cabendo ao mesmo adotar as providências indicadas na presente decisão para viabilizar o prosseguimento da execução, a fim de se garantir a observância da "par conditio creditorum" e evitar que o credor listado permaneça em situações jurídicas contrapostas (sujeito e não sujeito à recuperação judicial com um mesmo crédito).

4. Considerando os comprovantes de fls. 59.299 e 61.796, EXPEÇAM-SE os mandados requeridos pelo A.J. às fls. 59.297 e 61.794.

5. Fls. 41.888 e 41.934: DEFIRO o pedido formulado por Espólio de Alberto da Costa Dias e Espólio de Ilma da Costa Dias, ante a manifestação favorável da A.J (fls. 56.677) e das Recuperandas (fls. 54.473). EXPEÇA-SE alvará judicial de autorização para celebração da Escritura de Dação em Pagamento das unidades imobiliárias nº 501, bloco 01; 508, bloco 02; 608, bloco 02, todas do empreendimento "Miraggio", situado na Rua Eurico Manoel do Carmo, nº 02, no bairro de Charitas, Niterói/RJ, em favor dos requerentes.

6. Fls. 44.388: INDEFIRO o pedido formulado por Stilgraf Artes Gráficas e Editora Ltda., tendo em vista a via inadequada, devendo o credor e/ou a Recuperanda, se valerem do procedimento previsto no art. 8º da Lei nº 11.101/2005, para a inclusão/alteração e/ou exclusão de crédito.

7. Fls. 47.076 e 52.630: Às recuperandas para que informem eventual deferimento de efeito suspensivo nos recursos que tratam do levantamento de depósitos elisivos. Com a vinda, decidirei.

8. Fls. 40.614; 41.006 e 41.076: Nada a prover em relação a expedição de ofício, ante ao já decidido às fls. 55.790/55.794.

9. Fls. 49.596; 52.277: Ao cartório para promover o desentranhamento, considerando tratar-se de

documento estranho ao presente feito.

10. Fls. 52.164; 52.311; 53.064; 53.076; 54.311; 55.145; 55.268; 55.336: À Recuperanda para ciência e/ou requerer o que de direito, na esteira da manifestação da AJ de fls. 56.664.

11. Fls. 52.230: Oficie-se ao Juízo da 21ª Vara Cível de Brasília/DF, nos autos da execução de nº 0720723-97.2018.8.07.0001, movida por Gold Guindastes e Transportes Ltda -ME solicitando seus préstimos para a transferência dos recursos bloqueados, para a recuperanda, através da seguinte conta corrente: Banco Itaú (341), Agência 0389, Conta corrente 40113 -4, Beneficiário: João Fortes Engenharia S.A. (CNPJ: 33.035.536/0001-00).

12. Fls. 52.235: Oficie-se o Juízo da 21ª Vara Cível de Brasília/DF nos autos do processo nº 0704923-29.2018.8.07.0001, em que é parte exequente LAERT JOSE OLIVEIRA FREITAS e SILVANA DE FÁTIMA OLIVEIRA FREITAS solicitando os seus préstimos para a transferência dos recursos bloqueados para a recuperanda através da conta corrente: Banco Itaú (341), Agência 0389, Conta corrente 40113-4, Beneficiário: João Fortes Engenharia S.A. (CNPJ: 33.035.536/0001-00).

13. Fls. 52.300; 55.168; 55.287; 57.316; 57.319; 57.341; 58.827; 59.226; 59.465: indefiro os pedidos de anotação de representação processual de credores nestes autos, porque, conforme a lei de regência, as decisões são comunicadas por avisos e editais, não por intimação dirigida a cada credor especificamente.

14. Fls. 52.608: À Recuperanda para ciência quanto aos valores transferidos para este feito recuperacional, na forma requerida pela A.J às fls. 56.701.

15. Fls. 46.775/46.778: Embargos de Declaração opostos pelo Banco Bradesco, em face da decisão de fls. 46.425, sob a alegação de suposta omissão quanto à convocação de AGC e reconhecimento de alegada existência de patrimônio de afetação constituído pela recuperanda JFE 54 Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Como bem lançado pela A.J na manifestação de fls. 46.858/46.859, à época da referida decisão constava determinação para que as recuperandas adotassem as medidas pertinentes ao prosseguimento do feito, com a consequente realização da AGC, bem como, ainda se processavam (através de requerimentos da própria A.J), diligências para instruir a análise do pleito formulado pelo Embargante, de forma que, à época, ainda não se reuniam os elementos para formação da convicção quanto à matéria.

Pelo exposto, conheço dos Embargos, pois tempestivos, NEGANDO-LHES provimento, pois não há qualquer dos defeitos elencados no art. 1022 do CPC, a ensejar os aclaratórios.

16. Fls. 52.659, 55.072 e 52.736: À Recuperanda, após, ao A.J e ao MP.

17. Fls. 55.131 e 58.781: Indefiro o pedido de credenciamento de AGC, apresentado pela advogada Dra. Marina Silva Cação, OAB/DF 21.331 e a credora Gema de Jesus Ribeiro Martins, respectivamente, tendo em vista a via eleita inadequada, na medida em que o credenciamento e a habilitação para participação da Assembleia Geral de Credores deve dar-se via procedimento administrativo instaurado diretamente junto à Administração Judicial, na forma do § 4º do art. 37 da Lei nº 11.101/2005, cujas orientações constaram do Edital de Convocação publicado.

18. Fls. 55.814: Desentranhem-se, tendo em vista a via inadequada, devendo o credor promover a habilitação em autos apartados.

19. Fls. 55.824 e 57.914: Nada a prover quanto aos pleitos dos credores Leandro Ori Lima, Talita de Oliveira Torelli e Romar Navarro de Sá, na medida em que o Quadro Geral de Credores somente será apresentado nos autos no momento processual oportuno, sem prejuízo de a A.J promover regularmente os devidos lançamentos para o exercício dos direitos dos credores, na proporção dos créditos apurados na verificação judicial de crédito.

21. Fls. 55.143 (fls. 56.641): Na esteira da manifestação da A.J de fls. 59.324, INDEFIRO o pedido formulado por Casa Transitória de Brasília, considerando a comprovação, pela Recuperanda SPE LB 12 INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA (fls. 56.921), da conclusão do empreendimento e da averbação do habite-se no Registro de Imóveis, e, por não contar no presente feito recuperacional informação que ateste a existência de credor financeiro/hipotecário que tenha financiado o empreendimento, o que evidencia o cumprimento dos elementos necessários à extinção do patrimônio de afetação (art. 31-E da Lei nº 4.591/64).

Vale acrescentar que o credor requerente interpôs agravo de instrumento (0008298-10.2022.8.19.0000), com o objetivo de interferir na órbita patrimonial da referida recuperanda, onde restou assentado que "eventual deferimento do pedido formulado neste recurso implicaria em frontal descumprimento da decisão que suspendeu os efeitos do acórdão proferido no agravo de instrumento nº 0032240-42.2020.8.19.0000, em clara e indevida desautorização de decisão do Superior Tribunal de Justiça, em conduta passível de Reclamação, na forma do art. 988, II, do CPC."

22. Fls. 55.147 e 58.789: Defiro o requerido. Promova o Banco do Brasil a transferência dos valores, através de depósito judicial vinculado a estes autos, comprovando-se a operação.

23. Fls. 56.978: Tendo em vista as anotações lançadas pela A.J, referente às cessões de crédito, à Recuperanda para ciência.

24. Fls. 49.590; 52.273; 52.608; 53.035; 53.056; 53.076; 53.080; 54.240; 54.295; 54.307; 55.135; 55.272; 58.677; 58.793: Ao A.J na forma do art. 22, I, "m", da LRF.

25. Fls. 59.438: Desentranhem-se, tendo em vista a via inadequada, devendo o credor promover a habilitação/impugnação em autos apartados.

26. Juntem-se as petições que se encontram soltas na árvore do processo. Após, intinem-se o AJ e o MP para se manifestarem sobre os requerimentos das recuperandas acerca do adiamento da assembleia em relação à JFE 53 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, com a máxima urgência, considerando a proximidade da realização da AGC. Com a vinda das manifestações, voltem-me para decidir.

27. No mais, ao cartório para cumprimento integral de fls. 58.703.

Rio de Janeiro, 16/03/2022.

Diogo Barros Boechat - Juiz de Direito

Autos recebidos do MM. Dr. Juiz

Diogo Barros Boechat

Em ____/____/____

Estado do Rio de Janeiro Poder Judiciário
Tribunal de Justiça
Comarca da Capital
Cartório da 4ª Vara Empresarial
Av. Erasmo Braga, 115 Lan Central 719CEP: 20020-903 - Centro - Rio de Janeiro - RJ Tel.: 3133 3625/2785 e-mail:
cap04vemp@tjrj.jus.br



Código de Autenticação: **4VMI.1JDH.NSAJ.NPA3**

Este código pode ser verificado em: www.tjrj.jus.br – Serviços – Validação de documentos

