



Número: **0843102-61.2020.8.15.2001**

Classe: **RECUPERAÇÃO JUDICIAL**

Órgão julgador: **Vara de Feitos Especiais da Capital**

Última distribuição : **28/08/2020**

Valor da causa: **R\$ 43.408.216,33**

Assuntos: **Administração judicial**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **NÃO**

Pedido de liminar ou antecipação de tutela? **SIM**

Partes	Procurador/Terceiro vinculado
FIBRA CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA (REQUERENTE)	GUILHERME WANDERLEY AMORIM (ADVOGADO) HIGOR JOSE ACIOLI DE OLIVEIRA (ADVOGADO) PAULO ANDRE RODRIGUES DE MATOS (ADVOGADO) GUILHERME PINHEIRO LINS E SERTORIO CANTO (ADVOGADO) CARLOS GUSTAVO RODRIGUES DE MATOS (ADVOGADO)
NÃO HÁ (REQUERIDO)	BRUNO BARSÍ DE SOUZA LEMOS (ADVOGADO) Alex Neyves Mariani Alves (ADVOGADO) ANIBAL BRUNO MONTENEGRO ARRUDA (ADVOGADO)
TIAGO DE FARIAS LINS (REPRESENTANTE)	
NATALIA PIMENTEL LOPES (REPRESENTANTE)	
VALÉRIA BEZERRA CAVALCANTI PETRUCC (REPRESENTANTE)	
VALERIA BEZERRA CAVALCANTI PETRUCCI (TERCEIRO INTERESSADO)	
ITAU UNIBANCO S.A (TERCEIRO INTERESSADO)	CARLOS AUGUSTO TORTORO JUNIOR (ADVOGADO)
NEIDE MARIA CANDEAS VIANA (TERCEIRO INTERESSADO)	JONABIO BARBOSA DOS SANTOS (ADVOGADO)
UP BRASIL ADMINISTRACAO E SERVICOS LTDA. (TERCEIRO INTERESSADO)	MARIANNE CUNHA ARAUJO (ADVOGADO)
POSTO ALTERNATIVA DE COMBUSTIVEL E SERVICO LTDA - EPP (TERCEIRO INTERESSADO)	LUIZ AUGUSTO DA FRANCA CRISPIM FILHO (ADVOGADO)
BANCO BRADESCO (TERCEIRO INTERESSADO)	CARLOS AUGUSTO MONTEIRO NASCIMENTO (ADVOGADO) CARLOS EDGAR ANDRADE LEITE (ADVOGADO)
COP - CENTRO OFTALMOLOGICO DA PARAIBA LTDA - ME (TERCEIRO INTERESSADO)	ALEXEI RAMOS DE AMORIM (ADVOGADO)
SERVICOS DE OTORRINOLARINGOLOGIA SANTA CLARA LTDA - ME (TERCEIRO INTERESSADO)	ALEXEI RAMOS DE AMORIM (ADVOGADO)
MARIA DULCE GONSALVES DE MELO VENTURA (TERCEIRO INTERESSADO)	ALEXEI RAMOS DE AMORIM (ADVOGADO)
CONCEITO INTERIORES LTDA - ME (TERCEIRO INTERESSADO)	Allisson Carlos Vitalino registrado(a) civilmente como Allisson Carlos Vitalino (ADVOGADO)
MARIA AVANI CAVALCANTI (TERCEIRO INTERESSADO)	DIEGO EMANUEL MENEZES PEDROSA (ADVOGADO)

COSTAZUL IMOVEIS LTDA - ME (TERCEIRO INTERESSADO)	JOSE PIRES RODRIGUES FILHO registrado(a) civilmente como JOSE PIRES RODRIGUES FILHO (ADVOGADO)
BERNARDO HOLLANDA DE CARVALHO (TERCEIRO INTERESSADO)	NILDEVAL CHIANCA RODRIGUES JUNIOR (ADVOGADO)
CONDOMINIO DO EDIFICIO TORRES DE SANHAUA (TERCEIRO INTERESSADO)	PAULO HENRIQUE MOURA COSTA DE CARVALHO (ADVOGADO) CAIO VARANDAS PESSOA DE AQUINO (ADVOGADO)
BRUNO BELIZARDO DA SILVA CAVALCANTI (TERCEIRO INTERESSADO)	MAYARA ARAUJO NEVES (ADVOGADO)
VIVIANE NASARE GOMES BARBOSA (TERCEIRO INTERESSADO)	BRUCE SNIDER CICERO MONTENEGRO CORDEIRO (ADVOGADO)
EDUARDO HENRIQUE BRITTO CARREIRA DE ALMEIDA (TERCEIRO INTERESSADO)	Rodrigo Menezes Dantas (ADVOGADO)

Documentos			
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
88710977	12/04/2024 12:02	Decisão	Decisão

tuPODER JUDICIÁRIO
ESTADO DA PARAÍBA
COMARCA DA CAPITAL
JUÍZO DE DIREITO DA VARA DE FEITOS ESPECIAIS

RECUPERAÇÃO JUDICIAL

Proc. no. **0843102-61.2020.8.15.2001**

AUTOR: FIBRA CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA

DECISÃO

Vistos etc.

Analisando os autos, verifica-se pedidos de urgência da recuperanda a saber:

1. pedido, em caráter de urgência, de autorização de alienação de imóvel ;
2. pedido de tutela de urgência para participação e voto da Fibra Construtora e Incorporadora Ltda na Assembleia Geral Ordinária do Condomínio do Edf. Next Towers, que se encerra hoje em 12/04/2024.

1.DA ALIENAÇÃO DE IMÓVEL.

Trata-se de PEDIDO DE AUTORIZAÇÃO JUDICIAL - ALVARÁ JUDICIAL, em caráter de urgência, formulado pela recuperanda FIBRA CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA -EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL objetivando a venda do imóvel matriculado sob o n.º 76.669 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de João Pessoa/PB pelo valor mínimo de R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais), garantindo, para todos os efeitos, a não sucessão do adquirente nas obrigações do devedor de qualquer natureza, incluídas, mas não exclusivamente, as de natureza ambiental, regulatória, administrativa, penal, anticorrupção, tributária e trabalhista, conforme art. 60, parágrafo único da Lei nº 11.101/2005.



Alega que já houve homologação por este Juízo de acordo celebrado com o Banco Itaú SA para exclusão do do patrimônio de afetação vinculado ao Edf. Next Towers, bem como do crédito decorrente da CCB de abertura de crédito para Construção de Empreendimento Imobiliário com Garantia Hipotecária e outras Avenças n.º 1016079010; ii) a constituição de garantia ao acordo firmado com o Itaú, consistente na alienação fiduciária sobre o imóvel matriculado sob o n.º 76.669 do 2º Cartório do RGI de João Pessoa/PB.

E que, o Itaú, na condição de proprietário fiduciário do imóvel, autorizou a venda do bem imóvel para amortização do débito, desde que respeitado o valor mínimo de avaliação anexo ao acordo (R\$ 4.331.460,00) e que recentemente, o Itaú, por mera liberalidade, concordou em reduzir para R\$ 8.868.973,00 (oito milhões, oitocentos e sessenta e oito mil, novecentos e setenta e três reais), o saldo de 3 liquidação do crédito do Itaú, desde que o pagamento fosse efetuado até o dia 30.04.2023. Ou seja, uma redução substancial da dívida, conforme se observa do aditamento ao acordo, celebrado em março/24, que anexa id,87077470.

Foi determinada intimação aos credores, Administrador Judicial e Ministério Público sobre a venda pleiteada.

Manifestação da credora NEIDE MARIA CANDEAS VIANA, ID.87913989, concordando com a alienação, contudo, requer três avaliações do bem, id.8793989.

Os administradores judiciais, petição id. 87840223, opinam pelo deferimento pedido, impondo como única condição “a célere prestação de contas à Administração Judicial e ao Juízo Recuperacional, comprovando a quitação dos valores descritos no modo e forma redigidos no contrato aditado sob ID 87077470 após conclusão da alienação em referência.

Parecer favorável do Ministério Público quanto a alienação do bem indicado, id.88585269.

É o que importa relatar .

Decido.

Sabe-se que a alienação de ativos de empresas em recuperação judicial consiste em um dos meios e estratégia para que a empresa, em estado de crise financeira, obtenha recursos para pagamento das suas dívidas, e consequentemente de seus credores.

A tendência natural, orgânica, de todo devedor, num primeiro momento, é aumentar seu patrimônio, mediante acumulação de bens e ativos adquiridos com os recursos provenientes dos resultados da empresa ou tomando emprestado de credores.

No sentido reverso, o devedor, em crise de liquidez, não tendo dinheiro, mas dispondo de bens, geralmente poderá alienar esses ativos, ao menos daqueles que não estejam diretamente vinculados à execução do objeto e ao normal funcionamento da empresa, ao estabelecimento em si.

Todavia, a alienação de ativos de empresas em processos de recuperação judicial, ou seja, em crise, ficam subordinados a uma destinação produtiva em razão dos princípios da preservação da empresa e de maior função social da atividade econômica.



No presente caso, a recuperanda requer autorização judicial para alienação de imóvel, na qual já há homologação de judicial para tanto, conforme decisão id.7341689, uma vez que no acordo homologado entre a FIBRA e o BANCO ITAU, já há tal previsão, respeitado o valor mínimo de avaliação anexo ao acordo (R\$ 4.331.460,00), , em sua cláusula 7.2.3.

Ademais, o Itaú teria concordado em reduzir para R\$ 8.868.973,00 (oito milhões, oitocentos e sessenta e oito mil, novecentos e setenta e três reais), desde que o pagamento fosse efetuado até o dia 30/04/2023, nos seguintes moldes do contrato aditivo anexado nos autos, id.87077470.

Com efeito, uma das providências mais comuns e mais efetivas para viabilizar a recuperação judicial de uma empresa em crise é a venda de seus ativos, com intuito de que com o recurso da venda a empresa possa sanar sua deficiência de caixa e, em alguns casos, até se desfazer de um ativo oneroso ou que dependa de mais investimentos que naquele momento a recuperanda não pode dispor, como é o caso dos autos.

Na verdade, a alienação de ativos representa uma estratégia que pode tornar efetivamente viável o cumprimento de um plano de recuperação judicial, como no presente caso, eis que a desmobilização é de bem não operacional e que fomentará capital para quitação de débitos.

Como bem analisado pelo AJ em seu parecer , a venda de imóvel gravado com alienação fiduciária deve ser precedida de anuência do credor titular da garantia, o que ocorreu no caso concreto, aliado ao fato de que há previsão legal na Lei 11.101/05, desde que precedida de autorização judicial ou com previsão no plano.

E que haverá redução da dívida não sujeita à RJ, resultará em melhoria para quitação de pagamentos da RJ e não haverá esvaziamento de patrimônio ou liquidação substancial, sendo de grande valia para equilíbrio das contas da recuperanda.

Ora, pensar de modo diverso, comprometeria a recuperação em andamento e contribuiria para uma futura convalidação em quebra e todas as consequências negativas decorrentes.

Por fim, ressalte-se que os credores foram intimados, não havendo insurgência a tal alienação.

A propósito transcrevo parte do parecer técnico e do Ministério Público.

Parecer técnico

"(...) Na esteira do mesmo raciocínio, Eduardo Secchi Munhoz2 afirma que cabe ao Juízo Universal "outorgar a decisão sobre a matéria", ao identificar a evidente utilidade na alienação dos bens oportunamente elencados, sendo certo que inexistente Comitê de Credores neste feito já há homologação judicial do Plano de Recuperação Judicial votado e aprovado pela coletividade de credores.

A evidente utilidade na homologação judicial quanto ao negócio jurídico em apreço se observa na redução da dívida não sujeita à Recuperação Judicial, assim possibilitando melhores condições à Devedora de honrar os pagamentos previstos no Plano de Recuperação Judicial proposto, não havendo o que se cogitar de esvaziamento patrimonial ou liquidação substancial, eis que o laudo de avaliação de bens e ativos sob ID n.º 36123036



demonstra que a Recuperanda continuará a dispor de múltiplos bens imóveis aptos a dar continuidade à sua operação e quitação de despesas correntes, para além de desonerar o seu fluxo de caixa, à vista do afastamento do débito em apreço.”(id. [87840223](#)).

Parecer Ministerial

“(…)

Consoante despacho id [87106258](#), o MP foi intimado para se manifestar sobre o pedido de autorização, mediante alvará, para alienação do imóvel matriculado sob o n.º 76.669 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de João Pessoa/PB, pelo valor mínimo de R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais), constante da petição da empresa em recuperação, id [87077469](#), pedido este que contou com o parecer favorável dos Administradores Judiciais, conforme id [87840223](#), no qual explanam sobre a possibilidade, legalidade e benefício para a empresa.

Apenas um credor se manifestou, concordando com a alienação, porém pugnando pela apresentação de 03 avaliações, id [87913989](#);

A empresa Fibra, id [88316016](#), rebateu a necessidade de apresentação de laudos de avaliação.

Analisando os autos, verificamos que houve homologação de acordo entre o Banco Itaú e a empresa em recuperação judicial, onde foi posta a questão da venda do imóvel, inclusive ditando sobre o valor mínimo. O valor atual da alienação supera o valor constante do acordo.

Dito isso e considerando as razões expendidas pelos Administradores Judiciais em sua manifestação [87840223](#), nada temos a opor quanto à alienação do bem indicado.”(id.88585269).

É de se registrar que na alienação não há sucessão das obrigações que pesem sobre a devedora, quer detenham as dívidas de natureza ambiental, regulatória, administrativa, penal, anticorrupção, tributária e trabalhista, eis que observados as exigências legais pertinentes, consoante art. 66, § 3º da Lei 11.101/2005.

Isto posto e por todas as razões acima declinadas DEFIRO O PEDIDO formulado nos moldes abaixo:

1. AUTORIZANDO A ALIENAÇÃO DO IMÓVEL MATRICULADO SOB O N.º 76.669 DO 2º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE JOÃO PESSOA/PB, PELO VALOR MÍNIMO DE R\$ 5.000.000,00 (CINCO MILHÕES DE REAIS), GARANTINDO, PARA TODOS OS EFEITOS,

2. DECLARANDO a não sucessão do adquirente nas obrigações do devedor de qualquer natureza, incluídas, mas não exclusivamente, as de natureza ambiental, regulatória, administrativa, penal, anticorrupção, tributária e trabalhista, conforme art. 60, parágrafo único da Lei nº 11.101/2005.

3. DETERMINANDO, ainda a Devedora que, tão logo haja a conclusão da alienação do bem imóvel preste imediatamente contas à Administração Judicial e ao Juízo Recuperacional, comprovando a quitação dos valores descritos no modo e forma redigidos no contrato aditado sob ID 87077470.

Com o trânsito e julgado da presente decisão, proceda-se com as providências de praxe para o cumprimento da medida.



2.DA TUTELA DE URGÊNCIA- PARTICIPAÇÃO E VOTO EM ASSEMBLEIA

A recuperanda, FIBRA CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA., atravessou petição em SEDE DE TUTELA DE URGÊNCIA, constante do Id. 88693650, narrando estar sendo impedida de exercer o direito de participação e voto na qualidade de condômina do Edf. Next Tower, na Assembleia Geral Ordinária que se realiza até a data de hoje, 12/04/24.

Alega que a justificativa empregada pelo condomínio para impedir sua participação no ato assemblear se refere ao débito da empresa existente na data do ajuizamento do presente feito e, portanto, sujeito aos efeitos da Lei 11.101/05, o que a impede de solver tal obrigação, sob pena de tipificação de crime falimentar.

Traz como fundamento a decisão de Id. 68369364 dos presentes autos em que foi determinada ao condomínio que garantisse o direito de voz e voto da recuperanda em ato assemblear pelas mesmas razões agora expostas.

Pugna assim, pela CONCESSÃO DA TUTELA DE URGÊNCIA para que lhe seja AUTORIZADA a participação e voto na Assembleia Geral Ordinária do Condomínio do Edf. Next Towers que se realiza até a data de hoje, 12/04/24.

E por fim, requer que se atribua força de mandado ao decisum.

Junta documentação.

É o que importa relatar.

Sob o pálio do art. 300 do C.P.C./2015, a tutela de urgência será concedida, quando existirem provas inequívocas do direito da suplicante, devendo tais provas demonstrar a plausibilidade do direito alegado e o risco na demora na prestação jurisdicional, como destaca Dierle Nunes e Érico Andrada. A doutrina

"A tutela de urgência tem, no âmbito do processo, fundamental importância: é uma das mais importantes técnicas por meio da qual se impede que o tempo necessário a duração do processo cause dano à parte que tem razão. Não se pode, hoje pensar em processo efetivo normativamente sem que exista a possibilidade de buscar medidas de urgência.."

(Procedimentos Especiais, Tutela Provisória e Direito Transitório, VOI.4, Coordenação Fred Didier, Juspododivm, 2015).

Para a concessão de tutela de urgência é indispensável a constatação de seus requisitos autorizadores, em decisão fundamentada, quais sejam a probabilidade do direito alegado, sendo exigível a prova plausível da alegação, que não se confunde com o simples, mais forte e robusta que este; *fumus boni juris* e perigo de dano ou risco ao resultado útil do processo, caso a prestação jurisdicional não seja concedida de imediato, este acompanhado de circunstâncias fáticas objetivas, que possam ser de plano demonstradas. Imprescindível, também, que não haja perigo de irreversibilidade do provimento antecipado.

Dispõe o artigo 49 da Lei 11.101/2005:



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

De fato, a recuperanda demonstrou que os débitos que fundamentam a posição do condomínio de impedi-la de participar e votar na assembleia em curso são os mesmos que serviram para tentar barra-la na assembleia do dia 27/01/23, ou seja, a dívida submetida aos efeitos da Lei 11.101/05, portanto, sujeitas à recuperação judicial.

Por outro lado, também se enxerga o perigo da demora no presente caso, uma vez que a assembleia tem como termo final a data de hoje, 12/04/24, de modo que a decisão estará eivada de nulidade se a condômina não tiver garantida a sua participação garantida, de modo a decidir sobre questões relativas ao seu patrimônio e, conseqüentemente, ao ativo sujeito à recuperação judicial.

Ante o exposto, presentes os requisitos legais, com base nos argumentos acima detalhados e, com fulcro no art. 297, § único e 300, §2º, ambos do mesmo diploma legislativo, C.P.C./2015, DEFIRO O PEDIDO DE TUTELA DE URGÊNCIA **AUTORIZANDO a participação e voto da FIBRA CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA na ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA DO CONDOMÍNIO DO EDF. NEXT TOWERS A SE REALIZAR ATÉ HOJE, DIA 12.04.2024**, sob pena de aplicação de multa no valor de R\$ 20.000,00 em caso de descumprimento, como com fulcro no art. 497, do Código de Processo Civil/2015.

Intime-se, COM URGÊNCIA, a **USE ADMINISTRADORA DE CONDOMÍNIOS DA PRESENTE DECISÃO**.

Ressalte-se que CONSIDERA-SE O(S) DESTINATÁRIO(S) INTIMADO(S), DO SEU INTEIRO TEOR, PELO SÓ RECEBIMENTO DESTA, dispensada a elaboração de qualquer outro expediente

A presente decisão somente terá eficácia IMEDIATA quanto ao pedido de PARTICIPAÇÃO E VOTO NA ASSEMBLEIA, que se realiza na data de hoje, 12/04/2024, , pois reveste-se da característica de autorização liminar.

Já com relação ao pedido de AUTORIZAÇÃO JUDICIAL a venda do imóvel matriculado sob o n.º 76.669 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de João Pessoa/PB, a eficácia está condicionada ao trânsito em julgado eis que está condicionada a impossibilidade de reforma do decisum nesse ponto, cuja intimação deve ser realizada através do DJEN.

Serve a presente decisão como ofício(s)/expediente(s)mandado(s) de intimação/notificação, nos termos do art.112/Código de Normas Judiciais do Tribunal de Justiça da Paraíba, devendo a escrivania anexar, quando do envio/cumprimento ao seu destinatário a documentação que se fizer necessária.

Cumpra-se com URGÊNCIA.

Intimações do devedor, credores habilitados, administrador judicial, Ministério Público da presente decisão.

CUMpra-se COM URGÊNCIA, AS DETERMINAÇÕES ACIMA.

João Pessoa, 12 de abril De 2024.

ROMERO CARNEIRO FEITOSA



Juiz De Direito

