

Recuperação de incorporadora com patrimônio de afetação é inviável

As sociedades de propósito específico (SPE) que atuam na atividade de incorporação imobiliária e administram patrimônio de afetação estão submetidas a um regime criado pela Lei de Incorporações que as torna incompatíveis com a recuperação judicial.

Reprodução



Grupo composto por incorporadoras pediu recuperação judicial, mas TJ-SP negou
Reprodução

Essa foi a conclusão da 3ª Turma do Superior Tribunal de Justiça, ao negar provimento ao recurso especial ajuizado pelo grupo Esser contra o acórdão do Tribunal de Justiça de São Paulo que indeferiu o seu pedido de recuperação.

O processo de soerguimento abrangeria, além da empresa controladora, 49 sociedades integrantes do grupo econômico.

O deferimento da recuperação judicial foi contestado por dois bancos credores, com base na ausência dos atos de incorporação dessas pessoas jurídicas ao grupo Esser.

Trata-se do primeiro precedente sobre o tema no STJ, que acabou resolvido por votação unânime, conforme a posição apresentada pelo relator, ministro Ricardo Villas Bôas Cueva.

O cenário

O caso envolve pedido de recuperação judicial da holding Esser, que inclui empresas que atuam sob a forma de sociedade de propósito específico (SPE). São pessoas jurídicas criadas com a única finalidade de executar um determinado projeto. Seu objeto social, uma vez definido, não pode ser alterado.

No Brasil, é um modelo especialmente popular para a incorporação imobiliária. Em geral, uma empresa controladora cria uma SPE para cada empreendimento — cada prédio ou condomínio que será construído e vendido. Encerrado o projeto, encerra-se também a SPE.

Isso deixou o mercado especialmente vulnerável devido a atrasos ou insolvência da SPE. As

incorporadoras financiavam as construções, oferecendo como garantia o terreno e o próprio prédio, mas usavam a verba para outros gastos, o que levava à falência das pessoas jurídicas.

Emerson Leal/STJ



Voto do ministro Villas Bôas Cueva
explicou cenário do mercado imobiliário
Emerson Leal/STJ

Esse cenário levou à alteração na Lei de Incorporações (Lei 4.591/1964), com a inclusão dos artigos 31-A a 31-F. Criou-se a figura da afetação patrimonial: uma parte do patrimônio geral do incorporador fica separada para ser usada em um empreendimento específico, como uma garantia, a qual deve ser averbada em termo levado a efeito no Registro de Imóveis.

O problema é que a crise econômica de 2014, a crescente inadimplência dos compradores dos imóveis e o aumento de distratos prejudicaram a contabilidade das SPEs e das próprias empresas controladoras, e muitas delas passaram a pedir recuperação judicial.

Pode ou não pode?

Relator do recurso, o ministro Ricardo Villas Bôas Cueva afirmou que a inclusão da afetação patrimonial pela Lei de Incorporações criou nas sociedades de propósito específico um regime incompatível com a recuperação judicial.

A verba da afetação patrimonial não se submete ao controle do juízo universal. Ela fica separada, inclusive em conta corrente específica, e só volta ao patrimônio geral da incorporadora após a conclusão do projeto da SPE, se houver sobras.

Já se a SPE não funciona com o regime de afetação patrimonial, não há óbice para o deferimento da recuperação judicial. A ressalva é que ela deve ser estruturada a partir exclusivamente da situação da sociedade de propósito específico — sem levar em conta as contas de outras SPEs ou da própria empresa controladora.

Súmula 7

O caso julgado pela 3ª Turma acabou resolvido com aplicação da Súmula 7, que veda reanálise de fatos e provas em sede de recurso especial.

Não seria possível ao colegiado rever a conclusão do Tribunal de Justiça de São Paulo, no sentido de que

a recuperação judicial do grupo Esser é inviável por não existir atividade econômica a ser preservada.

Essa situação foi confirmada por meio de perícia solicitada pelo juízo. "É oportuno mencionar que o tribunal de origem, ao constatar a ausência de atividade das recorrentes, não incursionou na viabilidade econômica das empresas mas, sim, verificou a ausência de um dos pressupostos para o deferimento do pedido de processamento — o exercício de atividade regular pelo prazo de 2 (dois) anos", explicou o ministro Cueva.

Clique [aqui](#) para ler o voto do ministro Villas Bôas Cueva
REsp 1.973.180

Date Created

23/05/2022