



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**RCD no RECURSO ESPECIAL Nº 1958062 - RJ (2021/0280895-6)**

**RELATOR** : **MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**

REQUERENTE : BANCO BRADESCO S/A

ADVOGADOS : ALFREDO ZUCCA NETO - SP154694  
MILENA GROSSI DOS SANTOS MEYKNECHT - SP292635  
FERNANDA CRISTINA ROSSETO BORELLI - SP329984  
BRUNO DELGADO CHIARADIA - SP177650

REQUERIDO : JOÃO FORTES ENGENHARIA S A - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL

ADVOGADOS : FÁBIO DE OLIVEIRA AZEVEDO - RJ098915  
RONAN LUIZ BRAGANÇA DE SOUZA - RJ144994

INTERES. : INCORPORADORA PINHEIRO PEREIRA 3 LTDA

INTERES. : INCORPORADORA PINHEIRO PEREIRA 5 LTDA

INTERES. : INCORPORADORA PINHEIRO PEREIRA 6 LTDA

INTERES. : INCORPORADORA PINHEIRO PEREIRA 7 LTDA

INTERES. : INCORPORADORA PINHEIRO PEREIRA 8 LTDA

INTERES. : INCORPORADORA PINHEIRO PEREIRA 10 LTDA

INTERES. : INCORPORADORA PINHEIRO PEREIRA 12 LTDA

INTERES. : INPAR EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO VIVE LA VIE SPE 34  
LTDA

INTERES. : IPP RESIDENCIAL ILE SAINT LOUIS EMPREENDIMENTO  
IMOBILIARIO LTDA

INTERES. : IPP RESIDENCIAL KANDINSKY EMPREENDIMENTOS  
IMOBILIÁRIOS LTDA

INTERES. : ALFA PORT EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

INTERES. : JFE 2 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

INTERES. : JFE 5 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

INTERES. : JFE 6 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

INTERES. : JFE 7 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

INTERES. : JFE 8 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

INTERES. : JFE9 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

INTERES. : JFE10 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

INTERES. : JFE 11 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

INTERES. : JFE 12 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

INTERES. : JFE 16 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

INTERES. : CHARITAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S/A

INTERES. : JFE 32 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

INTERES. : JFE 34 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA

INTERES. : JFE 35 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

INTERES. : JFE 36 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA

INTERES. : JFE 42 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE SA

INTERES. : JFE 43 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA

INTERES. : JFE 45 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA

INTERES. : JFE 46 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA

INTERES. : JFE 49 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA

INTERES. : CINCO DE JULHO INCORPORACOES SPE LTDA  
 INTERES. : JFE 50 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA  
 INTERES. : JFE 53 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA  
 INTERES. : JFE 54 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA  
 INTERES. : JFE 55 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA  
 INTERES. : JFE 60 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA  
 INTERES. : JFE 67 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA  
 INTERES. : JFE 68 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA  
 INTERES. : JFE 70 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA  
 INTERES. : JFE 71 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA  
 INTERES. : JFE 73 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA  
 INTERES. : CNR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA  
 INTERES. : JFE 74 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA  
 INTERES. : JFE 76 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA  
 INTERES. : JFE PEI 61 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA  
 INTERES. : JFE ROSÁRIO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA  
 INTERES. : JOAO FORTES CONSTRUTORA LTDA  
 INTERES. : LB10 INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA  
 INTERES. : LB 12 - INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA  
 INTERES. : MNR 3 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA  
 INTERES. : MNR 7 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA  
 INTERES. : NS EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO NOROESTE I SPE S.A  
 INTERES. : CONTEMPORANIUM EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA  
 INTERES. : SPE AMERICAS PROJETO 02 EMPREENDIMENTOS  
 IMOBILIARIOS LTDA  
 INTERES. : ANDORINHA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA  
 INTERES. : ARARA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA  
 INTERES. : SPE CEILANDIA BSB EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S/A  
 INTERES. : COSTABELLA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA  
 INTERES. : FRANK EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS E PARTICIPACOES  
 LTDA  
 INTERES. : JFE 18 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA  
 INTERES. : HOUSE VENDAS LTDA  
 ADVOGADOS : MARCELO LAMEGO CARPENTER FERREIRA - RJ092518  
 ERIC CERANTE PESTRE - RJ103840  
 FÁBIO DE OLIVEIRA AZEVEDO - RJ098915  
 INTERES. : PRESERVAR ADMINISTRACAO JUDICIAL, PERICIA E  
 CONSULTORIA EMPRESARIAL LTDA  
 ADVOGADOS : GUSTAVO GOMES SILVEIRA - RJ089390  
 ARMANDO ROBERTO REVOREDO VICENTINO - RJ155588  
 ALEXSANDRO CRUZ DE OLIVEIRA - RJ161886  
 MICHELLE FIUZA DA SILVA LIMA MUSSER - RJ159319

## DECISÃO

Trata-se de petição apresentada por BANCO BRADESCO S.A. visando à revogação da decisão proferida nos autos da TP nº 3.572/RJ, por meio da qual se atribuiu efeito suspensivo ao presente recurso especial, de modo a suspender os efeitos do acórdão recorrido até o julgamento definitiva da irrisignação.

O requerente afirma, em síntese, que, após o julgamento do REsp nº 1.973.180/SP, versando sobre a mesma matéria debatida nestes autos – possibilidade ou não de recuperação judicial de Sociedades de Propósito Específico com patrimônio de afetação –, não mais subsistem os fundamentos que deram ensejo ao deferimento da aludida tutela provisória, sobretudo porque o entendimento adotado no referido julgado seria contrário à pretensão manifestada pela ora requerida (JOÃO FORTES ENGENHARIA S.A. - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL).

Aduz, ainda, que há, na espécie, *periculum in mora* inverso, tendo em vista que, "(...) com base na liminar, as sociedades com patrimônio de afetação permanecem integrando o polo ativo da Recuperação Judicial de origem e o processo continua tramitando, com a adoção de relevantes medidas que impactam o feito de forma significativa" (e-STJ fl. 2.312), estando já na iminência de ocorrer a homologação dos planos de recuperação judicial aprovados pelos credores.

Sustenta que, com a homologação dos planos de recuperação judicial e o decurso do prazo de carência, dá-se início ao pagamento dos credores, e que, uma vez efetuados os pagamentos, o dinheiro dificilmente será recuperado, independentemente do resultado do julgamento de mérito do recurso especial.

Ressalta que esta Corte Superior possui entendimento consolidado no sentido de que as decisões liminares, por serem baseadas em cognição sumária, possuem natureza provisória (e não definitiva), podendo ser revogadas a qualquer tempo.

Ao final, pugna pela revogação da decisão que deferiu o pedido formulado nos autos da TP nº 3.572/RJ, apresentada pelo Grupo João Fortes, considerando a evidente perda do requisito do *fumus boni iuris* e o *periculum in mora* inverso.

É o relatório.

### **DECIDO.**

Assiste parcial razão ao requerente.

A matéria objeto dos presentes autos foi recentemente enfrentada pela Terceira Turma desta Corte, estando o respectivo acórdão assim ementado:

*"RECURSO ESPECIAL. EMPRESARIAL. SOCIEDADES DE PROPÓSITO ESPECÍFICO. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO. RECUPERAÇÃO JUDICIAL. INCOMPATIBILIDADE. AUSÊNCIA DE PATRIMÔNIO SEPARADO. RECUPERAÇÃO. POSSIBILIDADE. CONSOLIDAÇÃO SUBSTANCIAL. VEDAÇÃO. DESTITUIÇÃO. PRERROGATIVA. ADQUIRENTES. VIABILIDADE ECONÔMICA. EXAME. NÃO OCORRÊNCIA.*

*1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).*

*2. Cinge-se a controvérsia a definir i) se a recuperação judicial é compatível com as sociedades de propósito específico, com ou sem patrimônio de afetação, que atuam na atividade de incorporação imobiliária, ii) se no caso concreto estão preenchidos os requisitos para o processamento da recuperação judicial das recorrentes, iii) se é possível a realização de constatação prévia, e iv) se a Corte de origem analisou a viabilidade econômica da empresa.*

3. *As sociedades de propósito específico que atuam na atividade de incorporação imobiliária e administram patrimônio de afetação estão submetidas a regime de incomunicabilidade, criado pela Lei de Incorporações, incompatível com o da recuperação judicial. Os créditos oriundos dos contratos de alienação das unidades imobiliárias, assim como as obrigações decorrentes da atividade de construção e entrega dos referidos imóveis são insuscetíveis de novação. Ademais, o patrimônio de afetação não pode ser contaminado pelas outras relações jurídicas estabelecidas pelas sociedades do grupo.*

4. *As sociedades de propósito específico que não administram patrimônio de afetação podem se valer dos benefícios da recuperação judicial, desde que não utilizem a consolidação substancial como forma de soerguimento e a incorporadora não tenha sido destituída pelos adquirentes na forma do art. 43, VI, da Lei nº 4.591/1964.*

5. *No caso concreto, a constatação prévia ainda não estava positivada na Lei de Recuperação de Empresas e Falências, mas encontrava respaldo no art. 156 do Código de Processo Civil de 2015, que permite ao Juiz ser assistido por perito quando a prova do fato depender de conhecimento técnico ou científico.*

6. *Na hipótese, rever a conclusão da Corte de origem, que entendeu não haver prova do exercício atual de atividade econômica que mereça ser recuperada, esbarra na censura da Súmula nº 7/STJ.*

7. *No caso em análise, o Tribunal estadual, ao constatar a ausência de atividade das recorrentes, não incursionou na viabilidade econômica da empresa mas, sim, verificou a ausência de um dos pressupostos para o deferimento do pedido de processamento da recuperação judicial, qual seja, o exercício de atividade regular pelo prazo de 2 (dois) anos.*

8. *Recurso parcialmente conhecido e, nessa parte, não provido."*

No referido julgado, ainda que não se tenha proclamado a absoluta impossibilidade de submissão das SPEs com patrimônio de afetação ao regime de recuperação judicial, ficou assentado que o patrimônio afetado não pode ser contaminado pelas outras relações jurídicas estabelecidas pelas sociedades do grupo e que os créditos oriundos dos contratos de alienação das unidades imobiliárias, assim como as obrigações decorrentes da atividade de construção e entrega dos referidos imóveis, são **insuscetíveis de novação**.

Diante desse contexto, mostra-se temerária, antes da decisão definitiva acerca do tema em debate, a homologação de planos de recuperação judicial nos quais foi proposto o parcelamento da dívida em prestações trimestrais, por implicar novação das condições inicialmente pactuadas.

Ante o exposto, revogo parcialmente os efeitos da decisão proferida nos autos da TP nº 3.572/RJ para impedir o prosseguimento, por ora, da recuperação judicial (Processo nº 0085645-87.2020.8.19.0001) em relação às SPEs com patrimônio de afetação, ficando também vedada a homologação dos planos de recuperação apresentados, até o julgamento definitivo do recurso especial.

Comunique-se o teor da presente decisão, com urgência, ao Juízo da Quarta Vara Empresarial da Comarca do Rio de Janeiro/RJ.

Publique-se.

Intimem-se.

Brasília, 02 de junho de 2022.

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA  
Relator

Documento eletrônico juntado ao processo em 06/06/2022 às 17:10:30 pelo usuário: SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS