



ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO RIO DE JANEIRO  
SÉTIMA CÂMARA CÍVEL

**Agravo de Instrumento nº 0032240-42.2020.8.19.0000**

**Agravante: BANCO BRADESCO S/A**

**Agravada: JFE 18 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**

**Agravada: JOÃO FORTES ENGENHARIA S/A**

**Agravada: INCORPORADORA PINHEIRO PEREIRA 3 LTDA.**

**Agravada: INCORPORADORA PINHEIRO PEREIRA 5 LTDA.**

**Agravada: INCORPORADORA PINHEIRO PEREIRA 6 LTDA.**

**Agravada: INCORPORADORA PINHEIRO PEREIRA 7 LTDA.**

**Agravada: INCORPORADORA PINHEIRO PEREIRA 8 LTDA.**

**Agravada: INCORPORADORA PINHEIRO PEREIRA 10 LTDA.**

**Agravada: INCORPORADORA PINHEIRO PEREIRA 12 LTDA.**

**Agravada: INPAR EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO VIVE LA VIE  
SPE 34 LTDA.**

**Agravada: IPP RESIDENCIAL ILE SAINT LOUIS EMPREENDIMENTO  
IMOBILIÁRIO LTDA.**

**Agravada: IPP RESIDENCIAL KANDINSKY EMPREENDIMENTO  
IMOBILIÁRIO LTDA.**

**Agravada: ALFA PORT EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**

**Agravada: JFE 2 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**

**Agravada: JFE 5 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**

**Agravada: JFE 6 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**

**Agravada: JFE 7 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**

**Agravada: JFE 8 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**

**Agravada: JFE 9 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**



**Agravada: JFE 10 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**

**Agravada: JFE 11 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**

**Agravada: JFE 12 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**

**Agravada: JFE 16 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE S.A.**

**Agravada: CHARITAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**

**Agravada: JFE 32 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**

**Agravada: JFE 34 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**

**Agravada: JFE 35 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**

**Agravada: JFE 36 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**

**Relator: Desembargador Luciano Saboia Rinaldi de Carvalho**

(Classificação: 03)

## **DECISÃO**

Trata-se de agravo de instrumento interposto por BANCO BRADESCO S/A nos autos da Recuperação Judicial em referência. A decisão agravada foi proferida pelo Juízo da 4ª Vara Empresarial da Comarca da Capital, nos seguintes termos:

*“Trata-se de pedido de Recuperação Judicial, com base nos arts. 47 e seguintes da Lei 11.101/05, formulado por JOÃO FORTES ENGENHARIA S.A. (CNPJ nº 33.035.536/0001-00); ALFA PORT EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. (CNPJ nº 32.170.094/0001-33); CHARITAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A. (CNPJ nº 18.983.215/0001-35); CINCO DE JULHO INCORPORAÇÕES SPE LTDA. (CPNJ nº 09.104.082/0001-99); CNR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. (CNPJ nº 01.631.599/0001-24);*

**CONTEMPORANIUM EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA. (CNPJ nº 08.689.760/0001-60); COSTABELLA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA (CNPJ nº 31.242.472/0001-84); FRANK EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS E PARTICIPAÇÕES LTDA (CNPJ nº 05.382.152/0001-10); HOUSE VENDAS LTDA. (CNPJ nº 11.096.271/0001-09); INCORPORADORA PINHEIRO PEREIRA 3 LTDA. (CNPJ nº 09.104.096/0001-02); INCORPORADORA PINHEIRO PEREIRA 5 LTDA (CNPJ nº 11.994.420/0001-57); INCORPORADORA PINHEIRO PEREIRA 6 LTDA. (CPNJ nº 11.921.670/0001-67); INCORPORADORA PINHEIRO PEREIRA 7 LTDA. (CNPJ nº 12.794.291/0001-16); INCORPORADORA PINHEIRO PEREIRA 8 LTDA. (CNPJ nº 12.794.373/0001-60); INCORPORADORA PINHEIRO PEREIRA 10 LTDA (CNPJ nº 13.279.257/0001-76); INCORPORADORA PINHEIRO PEREIRA 12 LTDA. (CNPJ nº 13.265.370/0001-00); INPAR EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO VIVE LA VIE SPE 34 LTDA. (CNPJ nº 08.675.631/0001-12); IPP RESIDENCIAL ILE SAINT LOUIS EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIOS LTDA. (CNPJ nº 08.851.619/0001-11); IPP RESIDENCIAL KANDINSKY EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA (CNPJ nº 08.175.290/0001-16); JFE 2 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA (CNPJ nº 09.635.317/0001-79); JFE 5 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. (CNPJ nº 09.635.281/0001-23); JFE 6 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. (CNPJ**

***nº 09.637.910/0001-54); JFE 7 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. (CNPJ nº 09.635.348/0001-20); JFE 8 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA (CNPJ nº 09.635.311/0001-00); JFE 9 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. (CNPJ nº 09.663.835/0001-04); JFE 10 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA (CNPJ nº 09.635.555/0001-84); JFE 11 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA (CNPJ nº 11.096.259/0001-02); JFE 12 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., (CNPJ nº 11.096.264/0001-07); JFE 16 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE S.A. (CNPJ nº 11.323.252/0001-78); JFE 18 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. (CNPJ nº 11.323.238/0001-74); JFE 32 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., (CNPJ nº 13.016.891/0001-16); JFE 34 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. (CNPJ nº 14.148.465/0001-07); JFE 35 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. (CNPJ nº 13.016.841/0001-39); JFE 36 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. (CNPJ nº 14.125.061/0001-90); JFE 42 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE S.A. (CNPJ nº 14.148.570/0001-38); JFE 43 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. (CNPJ nº 14.148.595/0001-31); JFE 45 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. (CNPJ nº 14.237.405/0001-52); JFE 46 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., (CNPJ nº 08.266.518/0001-83); JFE 49 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.,***

**(CNPJ n° 15.539.024/0001-90); JFE**  
**EMPREENDEMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**  
**(CNPJ n° 15.538.987/0001-70); JFE 53**  
**EMPREENDEMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA**  
**(CNPJ n° 15.434.883/0001-15); JFE 54**  
**EMPREENDEMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**  
**(CNPJ n° 15.434.847/0001-51); JFE 55**  
**EMPREENDEMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.,**  
**(CNPJ n° 15.434.885/0001-04); JFE 60**  
**EMPREENDEMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**  
**(CNPJ n° 16.559.091/0001-30); JFE 67**  
**EMPREENDEMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.,**  
**(CNPJ n° 16.717.071/0001-40); JFE 68**  
**EMPREENDEMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**  
**(CNPJ n° 16.717.144/0001-01); JFE 70**  
**EMPREENDEMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**  
**(CNPJ n° 16.699.622/0001-90); JFE 71**  
**EMPREENDEMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA**  
**(CNPJ n° 17.550.411/0001-53); JFE 73**  
**EMPREENDEMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**  
**(CNPJ n° 17.631.636/0001-34); JFE 74**  
**EMPREENDIMENOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.,**  
**(CNPJ n° 17.630.876/0001-14); JFE 76**  
**EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**  
**(CNPJ n° 17.630.938/0001-98); JFE PEI 61**  
**EMPREENDEMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA.**  
**(CNPJ n° 16.559.103/0001-26); JFE ROSÁRIO**  
**EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.**  
**(CNPJ n° 07.807.960/0001-07); JOÃO FORTES**  
**CONSTRUTORA LTDA. (CNPJ n° 01.925.030/0001- 71);**

**LB 10 - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. (CNPJ nº 10.176.231/0001-04); LB 12 INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. CNPJ nº 12.652.660/0001-36); MNR 3 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. (CNPJ nº 08.413.875/0001-270; MNR 7 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., (CNPJ nº 09.208.566/0001-88); NS EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO NOROESTE I SPE S.A. (CNPJ nº 11.099.854/0001-93); SPE AMERICAS PROJETO 02 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., (CNPJ nº 12.396.858/0001-04); ANDORINHA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., (CNPJ nº 10.225.304/0001-00); ARARA EMPREEDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. (CNPJ nº 10.145.755/0001-38); SPE CEILÂNDIA BSB EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A., (CNPJ nº 13.523.499/0001-63).**

*Expõem, a princípio, tratar-se de grupo empresarial composto por 63 (sessenta e três) empresas, de matrizes societárias diversas, reunindo esforço para a consecução das atividades do conglomerado nacionalmente conhecido por sua atuação no setor imobiliário há quase 70 anos. Aduzem que, não obstante ao fato de as sociedades terem seus atos constitutivos arquivados em Registros de Comércio diversos, 47 delas possuem sede na Cidade do Rio de Janeiro, estando também aqui tanto sua diretoria quanto seu conselho de administração, apresentando o centro decisório nesta Cidade.*

*O litisconsórcio ativo vem fundamentado na existência de um complexo empresarial liderado pela holding João*



*Fortes Engenharia S/A, controladora direta de 61 subsidiárias e da João Fortes Construtora Ltda., que, por sua vez é controladora de outras 17 sociedades, cujas relações negociais abarcam garantias cruzadas e relações intercompany, desenvolvidas a partir de uma administração comum.*

*Como principal causa do pedido, a partir de uma narrativa histórica, elencando inúmeras obras, recolhimento de montante expressivo de tributos, geração de centenas de empregos e a perspectiva de concluir 06 grandes projetos residenciais, as Requerentes invocam diversos fatores que contribuíram para a instauração da crise que se abateu sobre as sociedades, a saber: (a) dificuldades do próprio setor imobiliário nos últimos anos, (b) crise econômica intermitente; (c) incidência de distratos imotivados e escassez de crédito; (d) declaração de Pandemia da Covid-19, com a conseqüente paralisação da atividade econômica, no momento em que a economia começava a dar sinais de recuperação.*

*Em que pesem essas questões, as Requerentes registram que possuem capacidade de soerguimento a partir da implementação de medidas de redução de custos e de reestruturação operacional, revisão de planejamento orçamentário, negociação com fornecedores, readequação de seu quadro de pessoal e melhoria dos seus processos internos de gestão, com reversão em ganho de eficiência, cujos resultados podem ser lastreados pela reputação e solidez da marca no mercado, pontuando, em complemento, que seu estoque de terrenos possui potencial para construção de empreendimentos capazes de gerar*

**1.690 postos de trabalho.**

**Adicionalmente, as Requerentes pontuam que existem patrimônios de afetação constituídos em 07 SPE's, ainda não baixados, razão pela qual, invocando doutrina e jurisprudência, pugnam pelo deferimento da Recuperação Judicial para as referidas sociedades, na medida em que não haverá consolidação substancial para os ativos e passivos vinculados ao patrimônio de afetação, já que as requerentes estão observando a segregação prevista na Lei nº 4.595/1964, além de terem apresentado listas específicas de credores para estas sociedades, cujo tratamento de obrigações, será efetivado também de forma segregada quando do Plano de Recuperação Judicial.**

**Em relação ao passivo submetido à Recuperação Judicial, as Requerentes o apuram em aproximadamente R\$1,3 bilhão, divididos em todas as classes de credores;**

**Ao apresentarem os documentos e informações constantes do art. 51 da Lei nº 11.101/2005, as Requerentes pugnam pelo acautelamento da relação de bens pessoais dos sócios no Cartório, com a decretação de sigilo legal, bem como das demonstrações financeiras das sociedades, relativas ao exercício de 2019.**

**Por fim, as Requerentes apresentam pedidos liminares de:**  
**(a) levantamento de depósitos elisivos nos requerimentos de falência contra ela propostos, no montante aproximado de R\$4 milhões, listados às fls. 39, através de mandados de levantamento eletrônico, direcionados às contas das Requerentes; (b) prorrogação dos prazos de suspensão das ações e execuções e para apresentação do Plano de Recuperação Judicial; (c) deferimento de expedição de**



*ofícios aos Registros de Imóveis informando o deferimento da Recuperação Judicial, autorizando o registro de venda de imóveis por parte das requerentes (do ativo permanente, componente de seu estoque), em todos os Cartórios do Rio de Janeiro e do Distrito Federal; (d) deferimento de expedição de ofício ao CNIB (Cadastro Nacional de Indisponibilidade de Bens), com vistas ao levantamento das indisponibilidades lançadas em desfavor das sociedades João Fortes Engenharia S/A e LB 10 Investimentos Imobiliários Ltda.*

*A petição inicial de fls. 03/46 veio instruída de fls. 47/7.933.*

*Decisão de fls. 7937, proferida pelo Juízo da 2ª Vara Empresarial da Comarca da Capital, declinando a competência para este Juízo.*

*Manifestação do Banco Bradesco S/A às fls. 7943/7955, instruída de documentos de fls. 7956/8076, aduzindo, em apertada síntese, seu entendimento pela impossibilidade de processamento de recuperação judicial das SPE's com patrimônio de afetação constituído, com arrimo em doutrina e decisões judiciais sobre a matéria, invocando, por fim, enunciado 628 da VIII Jornada de Direito Civil, registrando, por fim, que não obstante a ausência de informação neste sentido, a Requerente JFE 54 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. também possui patrimônio de afetação constituído em 31/08/2016, conforme documento juntado às fls. 8061/8076.*

*Assim, a instituição financeira pugna pelo indeferimento liminar do processamento de recuperação judicial para as sociedades com patrimônio de afetação constituído,*

*estendendo a análise da Recuperação Judicial apenas para as demais sociedades.*

*Às fls. 8078/8080, as Requerentes noticiam a designação de hasta pública para alienação de importante bem imóvel de seu acervo, avaliado em mais de R\$40 milhões, que, se ultimada, acabará representando um privilégio para um credor em detrimento dos demais, no momento em que o processamento da presente Recuperação Judicial encontra-se em fase de análise.*

*Desta forma, pugna em caráter emergencial pela concessão de tutela, com arrimo no art. 300 do CPC, para que seja expedido ofício ao Juízo da 3ª Vara Cível do Foro Central da Capital de São Paulo, determinando a imediata suspensão da praça designada nos autos do processo nº 1032878-59.2017.8.26.0100, em ação proposta por Metroform System Tecnologia em Equipamentos Imobiliários Ltda., contra a JFE 50 Empreendimentos Imobiliários Ltda., do imóvel registrado sob a matrícula nº 28.201, do 9º Registro de Imóveis de Niterói - RJ, até a apreciação do pedido de Recuperação Judicial em análise neste Juízo.*

*Às fls. 8084/8088, consta petição subscrita por Casa Transitória de Brasília Ltda., informando ser credora da Requerente LB 12 Investimentos Imobiliários Ltda., no importe de R\$13.170.858,56, tendo o empreendimento construído pela Requerente, sido constituído em patrimônio de afetação, conforme documento de fls. 8223/8229.*

*Em complemento, invoca decisões do Tribunal de Justiça de São Paulo que afastam os benefícios da Recuperação*

*Judicial para as sociedades com patrimônio de afetação, aduzindo que o Juízo da 20ª Vara Cível de Brasília/DF determinou a penhora de algumas unidades imobiliárias constituídas em patrimônio de afetação, para pagamento em favor da referida credora, razão pela qual pugna pelo indeferimento do pedido de processamento de Recuperação Judicial da sociedade LB 12 Investimentos Imobiliários Ltda.*

*Há, ainda, manifestação de credores às fls. 8295/8, pelo indeferimento do pedido.*

*O Ministério Público ofereceu sua promoção (fls. 8364/7) opinando pelo deferimento do processamento da Recuperação Judicial, embora sinta falta de alguns documentos, pugnando por sua juntada. Afirma, ainda, ser favorável à liberação dos depósitos elisivos desde que não haja "sentença que resolvendo o mérito tenha garantido aos requerentes naqueles feitos o levantamento dos mesmos valores.*

**É o sucinto relatório. Decido.**

*Trata-se de pedido de Recuperação Judicial de grupo econômico do setor imobiliário (construção civil e incorporação), sendo este Juízo competente para o processamento do presente feito na forma do artigo 3º da LRE, já que as requerentes demonstraram, a partir da documentação apresentada, ser o Rio de Janeiro o local onde se concentram as principais atividades do grupo e de onde emanam as principais decisões empresariais, o que se confirma pelo fato de ser nesta Cidade o local da sede da holding João Fortes Engenharia S/A e de outras 43 (quarenta e três) sociedades do grupo, observando-se,*

*assim, a mais pacífica jurisprudência sobre o tema.*

*Por seu turno, resta confirmada a prevenção deste Juízo, na forma do artigo 6º, § 8º, da LRE, uma vez que se encontra em trâmite nesta vara empresarial os requerimentos de falência nº 0409059- 80.2016.8.19.0001, 0419897-82.2016.8.19.0001, 0038611- 24.2017.8.19.0001, 0122699- 92.2017.8.19.0001 e 0173766-62.2018.8.19.0001, não tendo sido verificada a existência de requerimentos de falência anteriores a estes distribuídos para outros Juízos desta Comarca.*

*Reconhecida a competência e prevenção, passa-se à análise dos elementos autorizadores do deferimento da recuperação judicial.*

*Inicialmente, vê-se que a petição inicial expõe com clareza as causas da crise econômico-financeira das requerentes, notadamente a notória crise vivenciada pelo setor imobiliário, seja pelos aspectos econômicos sofridos desde os idos de 2013, que desencadearam distratos imotivados impactando no fluxo de caixa do grupo, seja por força da pandemia do Coronavírus (Covid-19), que gerou a paralisação das atividades, atendendo-se, assim, ao inciso I do art. 51 da LRE.*

*Também foram apresentados os documentos exigidos pelo inciso II e seguintes do artigo 53 da LRE, havendo pedido de sigilo em relação aos documentos previstos no artigo 51, VI, da LRE (relação de bens dos administradores) e em relação às demonstrações financeiras de 2019, por ainda não terem sido divulgadas ao mercado. Aliás, reside aqui a falta sentida pelo Parquet.*

*Por seu turno, dada a natureza das atividades das*

*requerentes, resta comprovada a formação do grupo empresarial, ante a inequívoca interligação societária e econômica das empresas, registrando-se, desde já, que os aspectos atinentes ao patrimônio de afetação de determinadas requerentes deverão ser tratados em momento posterior.*

*Outrossim, o grupo também atendeu aos requisitos do artigo 48 da Lei 11.101/05, ao comprovar que está em atividade há mais de 02 (dois) anos conforme se constata dos atos constitutivos e dos comprovantes de inscrição do CNPJ (fls. 47/1.043), não ser falido, nem ter obtido a concessão de recuperação judicial anterior.*

*Quanto as SPE's com patrimônio de afetação, ciente da controvérsia doutrinária e jurisprudencial acerca do tema, há de prevalecer o deferimento. Isso porque o direito da insolvência no Brasil optou pelo paradigma da preservação da atividade produtiva, de sorte que a interpretação de suas regras deve se dar com vistas a esse norte. Além disso, o legislador cuidou de excepcionar os personagens que não quis ver atendidos pelo processo recuperacional, valendo frisar que o artigo 2º da lei 11.101/05 não faz referência a sociedades com patrimônio de afetação.*

*Mas, não é só. A afetação do patrimônio visa a proteger os adquirentes, financiadores, trabalhadores e tantos outros credores vinculados ao respectivo empreendimento contra eventuais tropeços externos da incorporadora, de modo a que isso não lhes atinja. Ou seja, a aposta desses atores se dá sobre aquela iniciativa específica, ficando imune a derrotas porventura sofridas pela sociedade noutras*

*investidas empresariais. Na verdade, a proteção conferida pela Lei 4.591/64 refere-se, portanto, a perigos externos, não a riscos da própria unidade em construção.*

*Isso quer dizer que, internamente, a evolução dos negócios entre incorporadora e seus credores se dá de forma ordinária, podendo, nessa trilha, ser resolvido pelas formais legais conferidas aos demais mercados, inclusive através do pedido de recuperação judicial, guardada a ausência de comunhão patrimonial.*

*Sendo assim, mantida a segregação substancial com relação às empresas com patrimônio afetado, inclusive com apresentação de planos de recuperação distintos e, portanto, observada a regra da incomunicabilidade, não há razão para obstaculizar o caminho do soerguimento. Insta salientar, portanto, que, com relação às requerentes com patrimônio de afetação, a consolidação é apenas processual, não substancial.*

*Isso posto, observadas os requisitos legais, DEFIRO O PROCESSAMENTO DA RECUPERAÇÃO JUDICIAL do Grupo de João Fortes constituído pelas sociedades JOÃO FORTES ENGENHARIA S.A. (CNPJ nº 33.035.536/0001-00); ALFA PORT EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. (CNPJ nº 32.170.094/0001-33); CHARITAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A. (CNPJ nº 18.983.215/0001-35); CINCO DE JULHO INCORPORAÇÕES SPE LTDA. (CPNJ nº 09.104.082/0001-99); CNR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. (CNPJ nº 01.631.599/0001-24); CONTEMPORANIUM EMPREENDIMENTO*



**IMOBILIÁRIO SPE LTDA. (CNPJ nº 08.689.760/0001-60); COSTABELLA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA (CNPJ nº 31.242.472/0001-84); FRANK EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS E PARTICIPAÇÕES LTDA (CNPJ nº 05.382.152/0001-10); HOUSE VENDAS LTDA. (CNPJ nº 11.096.271/0001-09); INCORPORADORA PINHEIRO PEREIRA 3 LTDA. (CNPJ nº 09.104.096/0001-02); INCORPORADORA PINHEIRO PEREIRA 5 LTDA (CNPJ nº 11.994.420/0001-57); INCORPORADORA PINHEIRO PEREIRA 6 LTDA. (CPNJ nº 11.921.670/0001-67); INCORPORADORA PINHEIRO PEREIRA 7 LTDA. (CNPJ nº 12.794.291/0001-16); INCORPORADORA PINHEIRO PEREIRA 8 LTDA. (CNPJ nº 12.794.373/0001-60); INCORPORADORA PINHEIRO PEREIRA 10 LTDA (CNPJ nº 13.279.257/0001-76); INCORPORADORA PINHEIRO PEREIRA 12 LTDA. (CNPJ nº 13.265.370/0001-00); INPAR EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO VIVE LA VIE SPE 34 LTDA. (CNPJ nº 08.675.631/0001-12); IPP RESIDENCIAL ILE SAINT LOUIS EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIOS LTDA. (CNPJ nº 08.851.619/0001-11); IPP RESIDENCIAL KANDINSKY EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA (CNPJ nº 08.175.290/0001-16); JFE 2 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA (CNPJ nº 09.635.317/0001-79); JFE 5 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. (CNPJ nº 09.635.281/0001-23); JFE 6 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. (CNPJ nº 09.637.910/0001-54); JFE 7 EMPREENDIMENTOS**

**IMOBILIÁRIOS LTDA. (CNPJ nº 09.635.348/0001-20);**  
**JFE 8 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**  
**(CNPJ nº 09.635.311/0001-00); JFE 9**  
**EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. (CNPJ**  
**nº 09.663.835/0001-04); JFE 10 EMPREENDIMENTOS**  
**IMOBILIÁRIOS LTDA (CNPJ nº 09.635.555/0001-84);**  
**JFE 11 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**  
**(CNPJ nº 11.096.259/0001-02); JFE 12**  
**EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., (CNPJ**  
**nº 11.096.264/0001-07); JFE 16 EMPREENDIMENTOS**  
**IMOBILIÁRIOS SPE S.A. (CNPJ nº 11.323.252/0001-**  
**78); JFE 18 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS**  
**LTDA. (CNPJ nº 11.323.238/0001-74); JFE 32**  
**EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., (CNPJ**  
**nº 13.016.891/0001-16); JFE 34 EMPREENDIMENTOS**  
**IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. (CNPJ nº 14.148.465/0001-**  
**07); JFE 35 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS**  
**LTDA. (CNPJ nº 13.016.841/0001-39); JFE 36**  
**EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**  
**(CNPJ nº 14.125.061/0001-90); JFE 42**  
**EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE S.A.**  
**(CNPJ nº 14.148.570/0001-38); JFE 43**  
**EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**  
**(CNPJ nº 14.148.595/0001-31); JFE 45**  
**EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**  
**(CNPJ nº 14.237.405/0001-52); JFE 46**  
**EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.,**  
**(CNPJ nº 08.266.518/0001-83); JFE 49**  
**EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.,**  
**(CNPJ nº 15.539.024/0001-90); JFE 50**



**EMPREENDEMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**  
(CNPJ nº 15.538.987/0001-70); JFE 53

**EMPREENDEMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA**  
(CNPJ nº 15.434.883/0001-15); JFE 54

**EMPREENDEMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**  
(CNPJ nº 15.434.847/0001-51); JFE 55

**EMPREENDEMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.,**  
(CNPJ nº 15.434.885/0001-04); JFE 60

**EMPREENDEMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**  
(CNPJ nº 16.559.091/0001-30); JFE 67

**EMPREENDEMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.,**  
(CNPJ nº 16.717.071/0001-40); JFE 68

**EMPREENDEMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**  
(CNPJ nº 16.717.144/0001-01); JFE 70

**EMPREENDEMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**  
(CNPJ nº 16.699.622/0001-90); JFE 71

**EMPREENDEMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA**  
(CNPJ nº 17.550.411/0001-53); JFE 73

**EMPREENDEMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**  
(CNPJ nº 17.631.636/0001-34); JFE 74

**EMPREENDIMENOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.,**  
(CNPJ nº 17.630.876/0001-14); JFE 76

**EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**  
(CNPJ nº 17.630.938/0001-98); JFE PEI 61

**EMPREENDEMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA.**  
(CNPJ nº 16.559.103/0001-26); JFE ROSÁRIO

**EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.**  
(CNPJ nº 07.807.960/0001-07); JOÃO FORTES

**CONSTRUTORA LTDA. (CNPJ nº 01.925.030/0001- 71);**

**LB 10 - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**

(CNPJ nº 10.176.231/0001-04); LB 12 INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. CNPJ nº 12.652.660/0001-36); MNR 3 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. (CNPJ nº 08.413.875/0001-270; MNR 7 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., (CNPJ nº 09.208.566/0001-88); NS EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO NOROESTE I SPE S.A. (CNPJ nº 11.099.854/0001-93); SPE AMERICAS PROJETO 02 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., (CNPJ nº 12.396.858/0001-04); ANDORINHA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., (CNPJ nº 10.225.304/0001-00); ARARA EMPREEDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. (CNPJ nº 10.145.755/0001-38); SPE CEILÂNDIA BSB EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A., (CNPJ nº 13.523.499/0001-63), possuindo o grupo principal estabelecimento na Cidade do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3.443, bloco 03, loja 108, Barra da Tijuca, na forma do artigo 52 da Lei 11.101/05, com as seguintes disposições:

1) Nomeio para exercer a função de Administrador Judicial a sociedade PRESERVA-AÇÃO ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL LTDA, CNPJ 33.866.330/0001-13, representada perante este Juízo pelo Dr. Bruno Galvão Souza Pinto de Rezende, OAB-RJ 124.405, que desempenhará suas funções na forma dos incisos I e II do caput do artigo 22 da Lei 11.101/05, sem prejuízo das atribuições do disposto no artigo 27 do mesmo diploma legal na hipótese de não ser constituído o Comitê de Credores (art. 28 da L.R.F.), devendo ser intimado para

*que, no prazo de 48h (quarenta e oito horas) assine o termo de compromisso, anexando seu currículo que é de notório conhecimento, bem como para indicar a equipe multidisciplinar que atuará no caso, conforme artigo 33 da LRE., ficando autorizada a intimação via e-mail pelo cartório.*

*1.1) Deverá a referida equipe elaborar, no prazo de até 40 (quarenta) dias úteis, relatório circunstanciado de toda a atividade desempenhada pelas sociedades, de caráter financeiro, econômico e quanto a sua atividade fim, à luz do Princípio da Absoluta Transparência, visando demonstrar ao juízo e aos credores a sua verdadeira realidade, nos termos do art. 22, II, "a" (primeira parte) e "c", da Lei n.º 11.101/05.*

*1.2) Deverá apresentar os relatórios mensais quanto ao desenvolvimento da atividade das requerentes (art. 22, II, "c", segunda parte, da Lei n.º 11.101/05), que não se confunde com o relatório acima mencionado, até o 30º dia do mês subsequente. Todos os relatórios deverão ser protocolados pelo A.J. em um incidente ao processo principal, iniciado pelo relatório mencionado neste item 1.2, juntando os demais mensalmente e no mesmo feito, ficando à disposição dos credores e interessados.*

*1.3) Ao Administrador Judicial caberá, ainda, fiscalizar e auxiliar no andamento regular do procedimento e no cumprimento dos prazos legais.*

*1.4) O Administrador Judicial deverá, de forma justificada, sugerir seus honorários.*

*2) Acrescentem as requerentes, após seu nome empresarial, a expressão "em recuperação judicial".*



3) *Suspendo todas as ações e execuções contra as requerentes, na forma do art. 6º da Lei 11.101/05 e mais as exceções previstas no art. 49, §§ 3º e 4º, da mesma Lei.*

4) *Determino a dispensa da apresentação de certidões negativas para que o devedor exerça suas atividades, exceto para contratação com o Poder Público ou para recebimento de benefícios ou incentivos fiscais ou creditícios, observando o disposto no art. 69 desta Lei.*

5) *Apresentem as requerentes as contas demonstrativas mensais durante todo o processamento da recuperação judicial até o 20º dia do mês posterior, devendo estas ser autuadas em incidente separado aos autos principais.*

6) *Expeça-se e publique-se o edital previsto no §1º do art. 52 da Lei n.º 11.101/05, onde conterà, de forma simplificada, o resumo do pedido das devedoras e da presente decisão que defere o processamento da recuperação judicial, bem como a informação de que a relação nominal dos credores contendo o valor atualizado do crédito e sua classificação será disponibilizada no site do ETJRJ e do Administrador Judicial para consulta dos interessados.*

*Deverá, ainda, conter a advertência do inciso III do mesmo dispositivo legal e que o prazo para a habilitação ou divergência aos créditos relacionados pelas devedoras é de 15 (quinze) dias a contar da publicação do respectivo edital (art. 7º, § 1º da Lei n.º 11.101/05).*

*Ressalta-se que, por se tratar de fase administrativa da verificação dos créditos, as referidas divergências e habilitações deverão ser apresentadas diretamente ao administrador judicial, facultado o uso do e-mail*



*admjudjoaofortes@preserva-acao.com.br e SAC (serviço de atendimento ao credor) <https://preserva-acao.com.br/recuperacao>.*

*As requerentes deverão apresentar em cartório mídia, em formato Microsoft Word, contendo todas as informações necessárias para a publicação do referido edital no prazo de 5 (cinco) dias.*

*7) Intime-se o Ministério Público e comuniquem-se às Fazendas Públicas Federal, Estadual e Municipal de todos os locais em que as recuperandas possuem estabelecimento, notadamente no Estado do Rio de Janeiro e no Distrito Federal, e nos Municípios do Rio de Janeiro e Niterói.*

*8) Comunique-se à JUCERJA e aos demais órgãos previstos em Lei.*

*9) As requerentes demonstrem e comprovem, na presente recuperação judicial, todos os requisitos que caracterizam um grupo empresarial, elemento necessário que justifica a composição do litisconsórcio ativo e, conseqüentemente, ao processamento conjunto deste pedido.*

*10) Apresentem as requerentes os planos de recuperação judicial no prazo de 60 (sessenta) dias da publicação desta decisão, observando os requisitos do art. 53 da Lei 11.101/05. Com a apresentação dos planos, expeça-se o edital contendo o aviso previsto no parágrafo único, do dispositivo supracitado, com prazo de 30 (trinta) dias para as objeções, contados da publicação da relação de credores de que trata o § 2º do art. 7º. Caso, na data da publicação da mencionada relação, não tenha sido publicado o referido aviso, contar-se-á da publicação deste*

*último o prazo para as objeções.*

*A recuperanda deverá providenciar, no ato da apresentação dos planos, a minuta do edital, em mídia formato Microsoft Word, e o devido recolhimento das custas processuais. Caso ainda não tenha sido publicada a lista de credores pelo Administrador Judicial, a legitimidade para apresentar objeção será daquele que já conste do edital das requerentes ou que tenha postulado a habilitação de crédito.*

*11) Publicada a relação de credores apresentada pelo Administrador Judicial (art. 7º, § 2º, da Lei n.º 11.101/05), eventuais impugnações deverão ser distribuídas por dependência pelos impugnantes e processadas nos termos dos arts. 13 e seguintes da Lei n.º 11.101/05, sendo vedado o direcionamento de petição para estes autos principais, ficando, desde já, autorizada a exclusão e expurgo pelo Cartório.*

*As habilitações de crédito deverão ter o mesmo tratamento acima mencionado, pelos credores e Cartório.*

*12) Observados os princípios da celeridade processual e eficiência da prestação jurisdicional, evitando-se tumultos no regular andamento do feito, que precisa tramitar de forma rápida e eficaz, limito a intervenção dos credores e terceiros interessados nos autos principais da presente Recuperação Judicial, salvo quando determinado por lei, como por exemplo, apresentação de objeções ou recursos. Qualquer requerimento estranho ao regular andamento do feito deverá ser apresentado em apartado, em procedimento incidental, dando-se vista às recuperandas e ao Administrador Judicial, vindo os autos conclusos. Cabe*

*transcrever o julgado deste Egrégio Tribunal de Justiça sobre o tema:*

**AGRAVO INOMINADO NO AGRAVO DE INSTRUMENTO. RECUPERAÇÃO JUDICIAL. MANIFESTAÇÃO DOS CREDORES. AUTOS SUPLEMENTARES. COMITÊ DE CREDORES E ADMINISTRADOR JUDICIAL. ATRIBUIÇÕES LEGAIS. DECISÃO MANTIDA. 1. Da análise da decisão ora guerreada, constata-se que não se privou a parte credora de se manifestar sobre as questões ventiladas e decididas na recuperação judicial, não havendo de se falar em violação ao princípio da transparência e ativismo dos credores. Na verdade, o que se primou, frise-se, corretamente, foi evitar a balbúrdia processual, com manifestações dos mais variados tipos de credores e com pleitos e intentos diversos nos autos da recuperação judicial. 2. Ademais, o Juízo a quo tão somente 'abriu os olhos' ao disposto no artigo 27, inciso I, alínea 'd', e artigo 28, ambos da Lei 11.101/ 2005, segundo os quais, na recuperação judicial, incumbe ao Comitê de Credores apurar e emitir parecer sobre quaisquer reclamações dos interessados e, na sua falta, ao Administrador Judicial e, ainda, na incompatibilidade deste, ao juiz exercer tal atribuição, cuja observância se impõe. 3. Assim, não se está expurgando do processamento da recuperação judicial a parte credora, nem tampouco suas eventuais impugnações. Outrossim, em momento algum se proibiu ao credor o acesso aos autos ou o conhecimento acerca dos atos processuais que por ventura forem praticados nos autos principais, ressaltando-se que a mera determinação**

*de que as reclamações sejam realizadas em autos suplementares não enseja violação a qualquer garantia constitucional. 4. Não se olvide que a recuperação se encontra na fase postulatória, inexistindo notícia de deliberação acerca de eventual plano de recuperação, e, por isso, nada obsta que posteriormente apresentem os credores, objeção ao plano apresentado, nos moldes do artigo 55 da Lei 11.101/2005. 5. Saliente-se que não há na Lei citada qualquer óbice à instauração de autos suplementares, tampouco determinação para que as objeções e/ou manifestações dos credores tenham que ser acostadas aos autos principais e decididas sem a participação do Comitê dos Credores ou até mesmo da assembleia-geral de credores, a quem compete deliberar acerca da aprovação ou não do plano de recuperação (art. 56). 6. Ora, no caso concreto, nítida a observância aos princípios do contraditório e da ampla defesa, bem como à legislação que trata da matéria, ao permitir as manifestações dos credores, ainda que em autos suplementares e com pronunciamento do comitê ou do administrador nomeado a respeito da pretensão manifestada, repita-se, titulares de atribuições expressamente previstas na Lei 11.101/2005. Precedente do TRJ. 7. Dessa forma, mantém-se a decisão recorrida, por guardar consonância com a legislação em comento e com os princípios do contraditório e da ampla defesa. 8. Recurso não provido. (Agravo de Instrumento nº 0021383-10.2015.8.19.0000. Rel. Des. JOSÉ CARLOS PAES - Julgamento: 27/05/2015 - DÉCIMA QUARTA CÂMARA CÍVEL).*

*13) Defiro o pedido de sigilo formulado pelas recuperandas no tocante à relação de bens dos administradores e controladores das mesmas (art. 51, VI, LRE), bem como em relação às demonstrações contábeis relativas ao exercício de 2019 e a especialmente levantada para instruir o pedido (até abril/2020) (artigo 51, II), que deverão ser apresentados no prazo de 48h (quarenta e oito horas) através de incidente vinculado ao presente feito sobre segredo de justiça, buscando-se, assim, observar o cumprimento dos requisitos da LRE em harmonia com os direitos de personalidade e ao princípio constitucional da inviolabilidade da vida privada previsto no artigo 5º, X da CF, bem como em relação às normas inerentes ao mercado de capitais, cujo acesso somente se dará com a autorização deste juízo, mediante requerimento justificado, ficando, desde já, liberado o acesso ao administrador judicial.*

*14) Sem prejuízo de todas as providências já determinadas ao cartório na Ordem de Serviço n.º 01/2016 e as demais aqui previstas, ressalto absoluta atenção: 14.1) Com o "item 11" para que se evite tumulto processual. 14.2) Eventuais petições de divergências, impugnação e habilitações de crédito que forem apresentadas equivocadamente perante este juízo na fase de verificação administrativa ou judicial dos créditos deverão ser excluídas, intimando-se por ato ordinatório os respectivos credores para que cumpram corretamente o determinado no item 6 ou item 10, dependendo da fase de verificação, sob pena de perda do prazo.*

*15) Quanto à forma de contagem dos prazos no*

*procedimento recuperacional, perante a sistemática implantada pelo CPC/2015, cabe transcrever o julgado proferido pelo STJ sobre o tema: RECURSO ESPECIAL. RECUPERAÇÃO JUDICIAL. ADVENTO DO CPC/2015. APLICAÇÃO SUBSIDIÁRIA. FORMA DE CONTAGEM DE PRAZOS NO MICROSSISTEMA DA LEI DE 11.101/2005. CÔMPUTO EM DIAS CORRIDOS. SISTEMÁTICA E LOGICIDADE DO REGIME ESPECIAL DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL E FALÊNCIA. 1. O Código de Processo Civil, na qualidade de lei geral, é, ainda que de forma subsidiária, a norma a espelhar o processo e o procedimento no direito pátrio, sendo normativo suplementar aos demais institutos do ordenamento. O novel diploma, aliás, é categórico em afirmar que "permanecem em vigor as disposições especiais dos procedimentos regulados em outras leis, as quais se aplicará supletivamente este Código" (art. 1046, § 2º). 2. A Lei de Recuperação e Falência (Lei 11.101/2005), apesar de prever microssistema próprio, com específicos dispositivos sobre processo e procedimento, acabou explicitando, em seu art. 189, que, "no que couber", haverá incidência supletiva da lei adjetiva geral. 3. A aplicação do CPC/2015, no âmbito do microssistema recuperacional e falimentar, deve ter cunho eminentemente excepcional, incidindo tão somente de forma subsidiária e supletiva, desde que se constate evidente compatibilidade com a natureza e o espírito do procedimento especial, dando-se sempre prevalência às regras e aos princípios específicos da Lei de Recuperação e Falência e com vistas a atender o desígnio da norma-*



*princípio disposta no art. 47. 4. A forma de contagem do prazo - de 180 dias de suspensão das ações executivas e de 60 dias para a apresentação do plano de recuperação judicial - em dias corridos é a que melhor preserva a unidade lógica da recuperação judicial: alcançar, de forma célere, econômica e efetiva, o regime de crise empresarial, seja pelo soerguimento econômico do devedor e alívio dos sacrifícios do credor, na recuperação, seja pela liquidação dos ativos e satisfação dos credores, na falência. 5. O microssistema recuperacional e falimentar foi pensado em espectro lógico e sistemático peculiar, com previsão de uma sucessão de atos, em que a celeridade e a efetividade se impõem, com prazos próprios e específicos, que, via de regra, devem ser breves, peremptórios, inadiáveis e, por conseguinte, contínuos, sob pena de vulnerar a racionalidade e a unidade do sistema. 6. A adoção da forma de contagem prevista no Novo Código de Processo Civil, em dias úteis, para o âmbito da Lei 11.101/05, com base na distinção entre prazos processuais e materiais, revelar-se-á árdua e complexa, não existindo entendimento teórico satisfatório, com critério seguro e científico para tais discriminações. Além disso, acabaria por trazer perplexidades ao regime especial, com riscos a harmonia sistêmica da LRF, notadamente quando se pensar na velocidade exigida para a prática de alguns atos e na morosidade de outros, inclusive colocando em xeque a isonomia dos seus participantes, haja vista a dualidade de tratamento. 7. Na hipótese, diante do exame sistemático dos mecanismos engendrados pela Lei de Recuperação e Falência, os prazos de 180 dias de suspensão das ações*

*executivas em face do devedor (art. 6, § 4º) e de 60 dias para a apresentação do plano de recuperação judicial (art. 53, caput) deverão ser contados de forma contínua. 8. Recurso especial não provido. (Processo REsp 1699528 / MG - RECURSO ESPECIAL 2017/0227431-2. Relator Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO (1140) - Órgão Julgador T4 - QUARTA TURMA - Data do Julgamento 10/04/2018 - Data da Publicação/Fonte DJe 13/06/2018).*

*16) DOS PEDIDOS LIMINARES Requereram as recuperandas a expedição de ofício ao juízo da 3ª Vara Cível do Foro Central de São Paulo, nos autos do processo nº 1032878-59.2017.8.26.0100, determinando a suspensão da praça do terreno de matrícula nº 28.201 do 9º RGI de Niterói, avaliado em mais de R\$ 40 milhões, designada para o dia 04/05/2020.*

*Como já ultrapassada a data, confirmem as Recuperandas a pertinência do pleito.*

*Em relação aos demais pedidos liminares formulados pelas requerentes (levantamento de depósito elisivo, prorrogação do prazo de 'stay period' e de apresentação do PRJ, ofício aos cartórios de registro de imóveis para autorizar venda de unidades e ofício ao CNIB), determino a prévia manifestação do Administrador Judicial, no prazo máximo de 10 dias, registrando que, nos termos do artigo 6º da Recomendação nº 63 do CNJ de 31/03/2020, as medidas cautelares de urgência devem ser analisadas com "especial cautela" como medida de prevenção à crise econômica em decorrência do estado de calamidade pública no Brasil".*

Em suas razões recursais (fls. 02/33), o Agravante sustenta a incompatibilidade entre as SPE's (Sociedades de Propósito Específico) e o regime da recuperação judicial. Acrescenta que, considerando a presença de regime legal específico ao tratamento de crises econômico-financeiras dos patrimônios de afetação, bem como a autonomia patrimonial que lhes qualifica e definem sua própria essência e razão de existir, não há como as Agravadas que ostentam patrimônio de afetação se submeterem ao procedimento de recuperação judicial, conforme restou consignado no Enunciado 628, na VIII Jornada de Direito Civil<sup>1</sup>, que teria eliminado as divergências que porventura pudessem ocorrer acerca do tema, transcrevendo o Enunciado: ***“Os patrimônios de afetação não se submetem aos efeitos de recuperação judicial da sociedade instituidora e prosseguirão sua atividade com autonomia e incomunicáveis em relação ao seu patrimônio geral, aos demais patrimônios de afetação por ela constituídos e ao plano de recuperação até que extintos, nos termos da legislação respectiva, quando seu resultado patrimonial, positivo ou negativo, será incorporado ao patrimônio geral da sociedade instituidora”***.

Com isso, postula pelo indeferimento do pedido de recuperação judicial das SPE's, com ou sem patrimônio de afetação.

Afirma que nem todas as Agravadas sofrem crise financeira, sendo certo que a SPE 54 apresenta lucro, devendo, portanto, ser indeferido o respectivo pedido de recuperação judicial.

Adicionalmente, pretende seja revogado o segredo de justiça decretado à relação de bens dos administradores e controladores das sociedades,

---

<sup>1</sup> Nota extraída do recurso:

“A VIII Jornada de Direito Civil teve a participação de ministros do Supremo Tribunal Federal (STF) e do Superior Tribunal de Justiça (STJ), magistrados federais e estaduais, juristas do Brasil e do exterior, além de especialistas e estudiosos no tema. A coordenação geral foi do corregedor-geral da Justiça Federal e diretor do CEJ, ministro Raul Araújo. Os coordenadores científicos foram os ministros do STJ, Ruy Rosado de Aguiar Júnior (aposentado) e Paulo de Tarso Sanseverino, e o professor Roberto Rosas.” Disponível em: <http://www.cjf.jus.br/cjf/noticias/2018/maio/integra-dos-enunciados-aprovados-na-viii-jornada-de-direito-civil-ja-pode-ser-consultada.>”

além das demonstrações contábeis de 2019 (art. 51, VI, LRE), tornando-se públicos todos os respectivos documentos. Afirma que a manutenção do sigilo viola os princípios mais basilares da Lei 11.101/05 e do procedimento da recuperação judicial.

Pugna pela concessão dos pedidos acima descritos de forma liminar, com a suspensão dos efeitos da decisão agravada e deferimento do pedido de tutela de urgência, com confirmação ao final.

### **É O RELATÓRIO. PASSO A DECIDIR.**

O recurso é cabível, encontrando respaldo no art. 1.015, parágrafo único do CPC, em interpretação extensiva<sup>2</sup>.

Em sede de tutela recursal, busca o Agravante a concessão de liminar para suspensão dos efeitos da decisão agravada, (i)obstando-se o prosseguimento da recuperação judicial das SPE's, com ou sem patrimônio de afetação, e também pela falta de crise financeira da SPE JEF 54 Empreendimentos Imobiliários, (ii)tornando público a relação de bens dos administradores e controladores das mesmas (art. 51, VI, LRE), bem como as demonstrações contábeis relativas ao exercício de 2019.

Como cediço, os requisitos autorizadores das tutelas provisórias de urgência estão previstos no art. 300, a saber, probabilidade do direito (*fumus boni iuris*) e perigo de dano ou risco ao resultado útil do processo (*periculum in mora*). O parágrafo único, inciso I do art. 9º, por sua vez, excepciona o princípio do contraditório nas hipóteses de tutela de urgência:

#### **Art. 9º - Não se proferirá decisão contra uma das partes**

<sup>2</sup> RESP 1722866/MT, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, Quarta Turma, j. 25/09/2018.

sem que ela seja previamente ouvida.

**Parágrafo único. O disposto no *caput* não se aplica:**

**I - à tutela provisória de urgência.**

Ao receber o recurso, o relator poderá suspender a decisão recorrida *“se da imediata produção de seus efeitos houver risco de dano grave, de difícil ou impossível reparação, e ficar demonstrada a probabilidade de provimento do recurso”* (CPC, art. 995, parágrafo único e art. 1.019, I).

TERESA ARRUDA ALVIM<sup>3</sup> assinala que:

*“Os pressupostos para a concessão de efeito suspensivo aos recursos são, em nosso entender, tipicamente cautelares: risco de dano grave, de impossível ou difícil reparabilidade e probabilidade de provimento do recurso. Ou seja, periculum in mora e fumus boni iuris. Este dano, cuja probabilidade deve ser demonstrada para obtenção do efeito suspensivo do recurso, não se identifica necessariamente com o comprometimento do direito material que se afirma ter no recurso. Basta que a parte demonstre que o dano será agravado, se a medida não for concedida”.*

Tenho defendido<sup>4</sup> que, em relação às tutelas de urgência, é **preferível** que o juiz, sempre que possível, observe o contraditório prévio, como forma de qualificar sua decisão. Significa dizer que o juiz deve avaliar criteriosamente se a questão controvertida revela **urgência extrema** que

<sup>3</sup> ALVIM. Teresa Arruda. Comentários ao Novo Código de Processo Civil, coordenação Antonio do Passo Cabral e Ronaldo Cramer, 2ª edição rev., atual. e ampl., Rio de Janeiro, Forense, 2016, p. 995/996.

<sup>4</sup> CARVALHO, Luciano Saboia Rinaldi de. Código de Processo Civil de 2015: Recursos, Tutelas Provisórias, Novos Incidentes e Temas Relevantes - Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2017, p. 78.

justifique a concessão da medida sem exercício do contraditório, **sempre recomendável**, como tive oportunidade de defender em sede doutrinária:

*“A despeito da inequívoca possibilidade de deferimento da tutela provisória sem oitiva da parte contrária (art. 9º, parágrafo único, incisos I e II), o juiz pode postergar o exame para depois do contraditório, salvo caso de urgência extrema. Sendo possível, é preferível resolver uma questão após apresentadas todas as versões, o que qualifica a decisão. Porém, ao exercer o contraditório prévio, deve ser avaliado se há risco de dano grave ou perecimento de direito, como comumente ocorre em casos concernentes ao fornecimento de medicamento, internação, obrigação alimentar, visitação e guarda de menor. Ademais, se o juiz perceber que a ciência do réu tem o potencial de inviabilizar o cumprimento da medida, esvaziando-a, deverá decidir liminarmente”.*

No mesmo sentido, consulto a lição de CÂNDIDO RANGEL DINAMARCO e BRUNO VASCONCELOS CARRILHO LOPES<sup>5</sup>:

*“A garantia constitucional do contraditório endereça-se também ao juiz, como imperativo de sua função no processo e não mera faculdade (o juiz não tem faculdades no processo, senão deveres e poderes - infra, n. 55) Essa é uma das principais tônicas dos dispositivos do novo Código de Processo Civil que tratam do contraditório, ao disporem que compete ‘ao juiz zelar pelo efetivo*

<sup>5</sup> DINAMARCO, Cândido Rangel; LOPES, Bruno Vasconcelos Carrilho. Teoria geral do novo processo civil / Cândido Rangel Dinamarco, Bruno Vasconcelos Carrilho Lopes. - São Paulo: Malheiros, 2016, p. 63-64.



*contraditório’ (art. 7º) e que, salvo algumas exceções muito específicas e justificadas pela necessidade de tutela e outros princípios, ‘não se proferirá decisão contra uma das partes sem que ela seja previamente ouvida’ (art. 9º, caput)”.*

Por sua vez, LUIZ RODRIGUES WAMBIER<sup>6</sup> formula as seguintes considerações sobre o contraditório:

*“O contraditório, como garantia de informação plena diante da movimentação destinada à tomada de decisão pelo Estado, é altamente prestigiado pelo CPC de 2015. O art. 10 contém vedação ao juiz para que decida, em qualquer grau de jurisdição, sem que às partes seja oportunizada a manifestação, mesmo que se trate de qualquer das matérias que o juiz esteja autorizado a decidir de ofício. A essa regra se junta outra, de capital relevância no Estado de Direito, que está presente no art. 93, IX, da Constituição Federal, e que é detalhada minuciosamente no art. 489 do NCPC. Trata-se de regra que disciplina a forma pela qual será considerada efetivamente fundamentada a decisão judicial. Trata-se, em síntese, de regra que evita a arbitrariedade e prestigia a transparência das decisões do Estado-Juiz”.*

Diante da natureza do processo originário, que visa a sobrevivência de diversas empresas coligadas que precisarão lidar com a grave crise gerada pelo atual estado de pandemia, em juízo de cognição sumária, entendo que o

---

<sup>6</sup> WAMBIER, Luiz Rodrigues. Temas Essenciais do novo CPC: análise das principais alterações do sistema processual civil brasileiro - Luiz Rodrigues Wambier, Teresa Arruda Alvim Wambier, coordenadores - São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2016, p. 43.

pedido de atribuição de efeito suspensivo, para evitar o *periculum in mora* inverso, deverá ser apreciado apenas depois do necessário contraditório, na forma do artigo 1.019, II, do CPC, e da oitiva do Ministério Público.

A meu sentir, o pedido deduzido pelo Agravante não enseja urgência suficiente que justifique a suspensão da decisão agravada sem oitiva da parte contrária. Como se extrai da leitura da bem elaborada peça recursal, e da própria decisão agravada, a impossibilidade de processamento da recuperação judicial das SPEs com patrimônio de afetação constituído não é questão pacífica em nossos tribunais. Como expressado na decisão impugnada, “...o legislador cuidou de excepcionar os personagens que não quis ver atendidos pelo processo recuperacional, valendo frisar que o artigo 2º da lei 11.101/05 não faz referência a sociedades com patrimônio de afetação”. Em relação ao sigilo (para tornar pública a relação de bens dos administradores e controladores das sociedades, além das demonstrações contábeis do exercício de 2019), entendo que a análise da questão em sede de tutela recursal antecipada pode gerar *periculum in mora* inverso, razão pela qual o pedido, por ora, não deve ser apreciado, justificando o contraditório prévio.

**Mas há outro ponto que merece atenção, e passo a enfrentá-lo de imediato, de ofício, em prol da higidez do processo, pelo prisma do devido processo legal, contraditório e ampla defesa. Diz respeito à nomeação do Administrador Judicial.**

Considerando o vulto e complexidade da presente recuperação judicial, entendo que a escolha do Administrador Judicial exige redobrada atenção do julgador, como forma de garantir máxima transparência e idoneidade ao processo. A Lei 11.101/2005 (LRE) traz as seguintes disposições acerca da indicação do Administrador Judicial:

**Art. 21. O administrador judicial será profissional idôneo, preferencialmente advogado, economista, administrador de empresas ou contador, ou pessoa jurídica especializada.**

**Parágrafo único. Se o administrador judicial nomeado for pessoa jurídica, declarar-se-á, no termo de que trata o art. 33 desta Lei, o nome de profissional responsável pela condução do processo de falência ou de recuperação judicial, que não poderá ser substituído sem autorização do juiz.**

**Art. 24. O juiz fixará o valor e a forma de pagamento da remuneração do administrador judicial, observados a capacidade de pagamento do devedor, o grau de complexidade do trabalho e os valores praticados no mercado para o desempenho de atividades semelhantes.**

**§ 1º. Em qualquer hipótese, o total pago ao administrador judicial não excederá 5% (cinco por cento) do valor devido aos credores submetidos à recuperação judicial ou do valor de venda dos bens na falência.**

**§ 2º. Será reservado 40% (quarenta por cento) do montante devido ao administrador judicial para pagamento após atendimento do previsto nos arts. 154 e 155 desta Lei.**

**§ 3º. O administrador judicial substituído será remunerado proporcionalmente ao trabalho realizado, salvo se renunciar sem relevante razão ou for destituído de suas funções por desídia, culpa, dolo ou descumprimento das obrigações fixadas nesta Lei,**

**hipóteses em que não terá direito à remuneração.**

**Art. 52. Estando em termos a documentação exigida no art. 51 desta Lei, o juiz deferirá o processamento da recuperação judicial e, no mesmo ato:**

**I - nomeará o administrador judicial, observado o disposto no art. 21 desta Lei;**

Entendo que a escolha do Administrador Judicial não é prerrogativa exclusiva do juiz de primeiro grau, como parece fazer crer a literalidade do art. 52, I da LRE, mas também do Tribunal, interpretando-se a expressão “juiz”, contida no referido dispositivo legal, como sendo “julgador”, o que permite a análise da questão em qualquer grau de jurisdição, inclusive de ofício, e sempre observado o contraditório efetivo.

As normas fundamentais insertas no Código de Processo Civil, em consonância com o texto constitucional (CF , art. 5º, LV), asseguram às partes o direito ao **efetivo contraditório** (CPC , art. 7º), significando o direito das partes de **participação** e **influência** no convencimento do julgador. Inclusive, o art. 10 da lei processual impede que o juiz, em qualquer grau de jurisdição, decida determinada questão sem oportunizar a prévia manifestação das partes, mesmo sobre matéria que deva decidir de ofício.

Na doutrina de FREDIE DIDIER JR.<sup>7</sup>:

*“Há, porém, ainda, a dimensão substancial do princípio do contraditório. Trata-se do ‘poder de ‘influência’. Não adianta permitir que a parte simplesmente participe do*

<sup>7</sup> DIDIER JR., Fredie. Curso de Direito Processual Civil: introdução ao direito processual civil, parte geral e processo de conhecimento, 20ª ed. Salvador: Ed. JusPodivm, 2019, p. 106.

*processo. Apenas isso não é o suficiente para que se efetive o princípio do contraditório. É necessário que se permita que ela seja ouvida, é claro, mas em condições de poder influenciar a decisão do órgão jurisdicional.*

*Se não for conferida a possibilidade de parte influenciar a decisão do órgão jurisdicional - e isso é o poder de influência, de interferir com argumentos, ideias, alegando fatos, a garantia do contraditório estará ferida. É fundamental perceber isso: o contraditório não se efetiva apenas com a ouvida da parte; exige-se a participação com a possibilidade, conferida à parte, de influenciar no conteúdo da decisão”.*

Formulo tais considerações para enfatizar que, a partir do conceito de contraditório efetivo, **a escolha do Administrador Judicial pelo Poder Judiciário não pode prescindir da prévia manifestação da parte, especialmente da Recuperanda, como forma de conferir maior transparência, competitividade, eficiência e economicidade ao processo de recuperação.**

No caso em análise, verifico que o juízo de 1º grau, na decisão que deferiu o processamento da Recuperação Judicial, nomeou para exercer a função de Administrador Judicial a empresa PRESERVA-AÇÃO ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL, representada pelo advogado Dr. BRUNO GALVÃO SOUZA PINTO DE REZENDE (OAB/RJ 124.405), devendo ser “*intimado para que, no prazo de 48 horas, assine o termo de compromisso, anexando seu currículo, que é de notório conhecimento*”, além de “*indicar a equipe multidisciplinar que atuará no caso, conforme art. 33 da LRE*”. E, no item 1.4 da decisão agravada, o juízo de origem determinou que o referido Administrador Judicial, “*de forma justificada, sugerisse seus honorários*”. (fls. 183 - index 176)

Às fls. 8459/8470 do processo originário (index 008459) consta petição da empresa **PRESERVA-AÇÃO ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL** aceitando o encargo para exercer a função de Administrador Judicial, aguardando a confecção do Termo de Compromisso para assinatura. Não houve apresentação de proposta de honorários.

Ocorre, todavia, que a nomeação da referida empresa, pelo juiz de origem, não ensejou a possibilidade de as partes exercerem o direito ao contraditório efetivo, especialmente em processo de recuperação judicial de expressivo vulto e complexidade, afrontando, a meu sentir, o modelo constitucional de processo civil. A higidez da decisão judicial passa necessariamente pela observância do prévio e efetivo contraditório.

Isto posto, em respeito ao modelo constitucional de processo civil, e em nome da **transparência, competitividade, eficiência e economicidade** do processo de recuperação judicial, **determino ao juízo de primeiro grau que suspenda a assinatura do Termo de Compromisso do Administrador PRESERVA-AÇÃO ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL**, sem prejuízo do exercício de suas funções para as quais foi nomeado, até ulterior deliberação do Tribunal.

Na sequência, **determino que o juízo de origem indique mais três pessoas jurídicas com notória experiência e especialização no campo da recuperação judicial**, mantida a participação da PRESERVA-AÇÃO ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL (cuja idoneidade e experiência não foi questionada por este julgador), **para que apresentem proposta de honorários para exercício da função de administrador judicial neste processo, oportunizando o contraditório efetivo.**

**Enfatizo que a presente decisão (i) não deverá impedir ou obstar**



o regular andamento do feito, sobretudo a apreciação das medidas urgentes pelo juízo de origem, (ii) tampouco o exercício das funções pelo Administrador Judicial ora em exercício.

Oficie-se o juízo de primeiro grau para cumprimento desta decisão.

Intimem-se às Agravadas para oferecimento de contrarrazões.

Após, à d. Procuradoria de Justiça.

Rio de Janeiro, na data da assinatura eletrônica.

**LUCIANO SABOIA RINALDI DE CARVALHO**  
**Desembargador Relator**