



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2022.0000518421

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos do Agravo de Instrumento nº 2063842-85.2021.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante BRASIL SOVEREIGN II FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA DÍVIDA EXTERNA, são agravados TOUTATIS SERVIÇOS E TREINAMENTOS E INFORMAÇÕES S.A. - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL, TOUTATIS CLIENT SERVICES CONSULTORIA DO BRASIL LTDA e NEWAGE SOFTWARE S.A..

ACORDAM, em 1ª Câmara Reservada de Direito Empresarial do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Deram provimento ao recurso, com determinações. V.U.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores FORTES BARBOSA (Presidente sem voto), ALEXANDRE LAZZARINI E AZUMA NISHI.

São Paulo, 29 de junho de 2022

CESAR CIAMPOLINI

RELATOR

Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
 São Paulo

1ª Câmara Reservada de Direito Empresarial

Agravo de Instrumento nº 2063842-85.2021.8.26.0000

Comarca: São Paulo – 2ª Vara de Falências e Recuperações
 Judiciais

MM. Juiz de Direito Dr. Paulo Furtado de Oliveira
 Filho

Agravante: Brasil Sovereign II Fundo de Investimento Renda Fixa
 Dívida Externa (FIDEX)

Agravadas: Toutatis Serviços, Treinamentos e Informações S.A.,
 Toutatis Client Services do Brasil S.A. e Newage
 Software S.A. – Em Recuperação Judicial

VOTO Nº 24.900

Recuperação judicial. Decisão que indeferiu requerimento de fundo credor para excutir objeto de alienação fiduciária em garantia celebrada com a recuperanda. Agravo de instrumento do credor.

Contrato que instituiu regime de garantias com ordem prioritária de excussão. Alienação fiduciária em garantia de imóvel da recuperanda que figurou como a última das garantias. Esvaziamento das garantias prioritárias (direitos creditórios e participações societárias) comprovado.

Imóvel alienado em fidúcia para agente de garantias, terceiro, não para o credor. Agente que havia sido contratado pelas partes para administrar e excutir garantias



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
 São Paulo

em caso de inadimplemento e que nunca foi beneficiário da garantia, apesar de, formalmente, figurar como tal. Prova de que o credor é o beneficiário.

O princípio da continuidade registral não pode ser óbice à efetiva excussão da garantia por seu verdadeiro titular. Precedente da 2ª Câmara Reservada de Direito Empresarial deste Tribunal.

Reforma da decisão recorrida. Agravo de instrumento a que se dá provimento, com determinações, até mesmo no sentido de conciliar o que se delibera com plano de recuperação há pouco homologado, que é objeto de recurso de outro credor (AI 2130581-06.2022.8.26.0000).

RELATÓRIO.

Ao despachar pela primeira vez neste agravo de instrumento, deferindo liminar, assim sumariei a controvérsia recursal:

“Vistos etc.

Trata-se de agravo de instrumento interposto contra decisão que, nos autos da recuperação judicial de Toutatis Serviços, Treinamentos e Informações S.A., indeferiu requerimento de Brasil Sovereign II Fundo de Investimento Renda Fixa Dívida Externa (FIDEX), ora agravante, de receber parte do valor auferido com a alienação judicial do imóvel objeto da matrícula 100.552 do 1º Registro de Imóveis de Uberlândia, antes de excutir '*garantias prioritárias*', **verbis**:



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
 São Paulo

Vistos.

(...)

Fls. 41.610/41.618 (Manifestação apresentada pela Administradora Judicial sobre alienação fiduciária do imóvel matriculado sob o nº 100.552, no 01º Registro de Imóveis de Uberlândia/MG): O juízo, no início da recuperação, determinou a alienação do imóvel, com a reserva de parte do produto para garantir o credor fiduciário, Deutsche Bank S/A – Banco Alemão (DB). Apesar desta instituição financeira depois ter informado nos autos que era apenas agente de garantia e que renunciou a esta posição, certo é que ainda figura no registro imobiliário como credora. Como a presunção que decorre do registro prevalece, enquanto ele não for retificado ou anulado, ou bem o DB manifesta a renúncia diretamente ao registrador imobiliário ou transfere a sua condição de credora ao terceiro que compareceu nos autos, o FIDEX. Isso, contudo, não elimina a seguinte ordem de execução das garantias prevista em contrato: em primeiro lugar, a aplicação da Garantia de Direitos e Dividendos; em segundo lugar, a execução da garantia dos valores a receber; em terceiro lugar, a execução sobre a Garantia das Ações Avalistas; em quarto lugar, a execução sobre a Garantia de Ações Toutatis; em quinto lugar, a execução da Garantia Imobiliária. Portanto, enquanto não executadas as garantias prioritárias. Portanto, o credor não terá direito ao recebimento de qualquer importância resultante da venda do imóvel enquanto não adotar as medidas de execução das garantias prioritárias.

(...)' – **fl. 41.710, dos autos principais.'**

Embargos de declaração opostos pelo FIDEX, rejeitados à fl. 42.475, sempre dos autos de origem.

Alega agora ele, agravante, em síntese, que **(a)** em 25/8/2009,



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
 São Paulo

a sociedade Raymond Holdings CV, do grupo Toutatis, buscando captar recursos por meio de empréstimo, emitiu as chamadas '*Notes instrument and agency deed*'; **(b)** de modo a facilitar sua circulação, esse título conta apenas com o nome do devedor (Raymond Holdings CV), dos garantidores, dentre os quais se encontra a recuperanda Toutatis, bem como do 'Agente de Garantias', função originalmente exercida pelo Deutsche Bank; **(c)** o agente de garantias seria a figura em nome de quem as garantias seriam formalizadas, bem como o responsável por atuar em nome do credor da dívida, inclusive tomando as medidas de execução cabíveis; **(d)** para a transmissão do crédito, era necessário, ainda, informar ao chamado 'Agente Registrador', papel exercido pelo Deutsche Bank Luxembourg, que era encarregado de manter o cadastro e controle do efetivo credor; **(e)** o credor originário foi o Standard Bank PLC, que lhe cedeu o crédito em 22/11/2016; **(f)** o Deutsche Bank, agente de garantias, cujo nome consta no instrumento de alienação fiduciária, informou ao Juízo de origem que, em razão de falta de pagamento por parte da Raymond Holdings CV, renunciou ao seu cargo em 2012 e que, até aquele momento, o credor era o Standard Bank PLC; **(g)** tendo conhecimento de que o imóvel seria alienado, manifestou-se nos autos de origem informando que era o credor, conforme documento emitido pelo Deutsche Bank Luxembourg, que era o responsável por esse controle; **(h)** o Deutsche Bank é mero representante do credor, conforme consta no instrumento de crédito; **(i)** a renúncia apresentada pelo Deutsche Bank prejudica a excussão das demais garantias do contrato; **(j)** tendo a devedora descumprido o contrato, ao deixar de pagar o agente de garantias, não pode exigir que seja cumprida a ordem de garantias; **(k)** além disso, as demais garantias foram esvaziadas com o pedido de recuperação judicial; **(l)** assim, a única garantia que resta hígida é a alienação fiduciária do mencionado imóvel.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Pleiteia antecipação de tutela recursal para que *'seja determinado que o Agravante possa imediatamente se valer de todos os direitos que decorram do Instrumento de Alienação Fiduciária, inclusive o de receber, até o limite do que lhe cabe nos termos do Instrumento de Alienação Fiduciária, os valores decorrentes do leilão do Imóvel'*.

Requer, a final, a reforma da decisão recorrida.

É o relatório.

Diante da complexidade da operação da qual decorre o crédito do agravante, bem como de sua alegada garantia fiduciária, prudente aguarda-se o estabelecimento do contraditório e das manifestações do administrador judicial e da P.G.J.

Todavia, havendo claro risco de serem levantados os recursos decorrentes da alienação do imóvel objeto da matrícula 100.552 do 1º Registro de Imóveis de Uberlândia, defiro a liminar para que, efetivada a alienação, permaneçam em conta bancária vinculada aos autos de origem os R\$ 9.000.000,00 indicados no contrato de constituição da garantia fiduciária (fls. 266/279).

Oficie-se.

À contraminuta e ao administrador judicial.

Intimem-se, ainda, pela imprensa, os bancos Deutsche Bank e Deutsche Bank Luxembourg para que, querendo, se manifestem nos autos. Anoto que à fl. 2, no início da minuta recursal, estão os dados necessários para tanto, embora se mencione apenas o douto representante do primeiro dos bancos, Dr. Hélio Yazbec, posto que se trata de empresas do mesmo grupo.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
 São Paulo

Após, à d. P.G.J.” (fls. 416/420).

Deutsch Bank S.A. Banco Alemão manifesta-se a fls. 427/429, informando que **(a)** “nunca foi o beneficiário da garantia descrita pela Matrícula nº 100.552 do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Uberlândia/MG (fls. 1.502 da origem)”; **(b)** “atuou apenas como Agente de Garantias em um negócio celebrado entre terceiros, no qual tal bem imóvel foi dado em garantia (fls. 4.509/4.524 da origem)”; **(c)** “em abril de 2012 renunciou à sua posição (fls. 4.528/4.551 da origem)”; **(d)** “desde então perdeu contato com as partes ali envolvidas”; **(e)** “[n]o início de 2020, o DBSA foi procurado por representantes do Brasil Sovereign II Fundo de Investimento Renda Fixa Dívida Externa ('Fidex'), que lhe pediram que ratificasse os termos de sua manifestação de fins de 2018 e confirmasse que o Deutsche Bank Luxembourg S.A. ('DB Luxembourg') tinha a legitimidade necessária para prestar informações sobre o negócio”, ao que, ratificando os termos de sua manifestação de 2018, “confirmou que o DB Luxembourg é a entidade apropriada a indicar os detentores das Notes emitidas pela Raymond Holdings C.V. objeto da discussão – confirmação esta que valida a declaração de fls. 302/304 destes autos”; **(f)** “[n]a minuta de seu recurso, o Fidex explicou de forma correta a participação do DBSA e do DB Luxembourg no negócio discutido na origem”; **(g)** “desde 2012, o DBSA e o DB Luxembourg não têm qualquer relação com o negócio e não se opõem à pretensão do real credor em relação aos direitos que derivam dessa garantia”; **(h)** “o DBSA e o DB Luxembourg não podem fazer nada para corrigir eventuais erros



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
 São Paulo

de registro na matrícula do bem imóvel” e “não são terceiros interessados nestes autos”.

O agravante requer, a fls. 431/432, a intimação do Deutsche Bank Luxembourg para que preste esclarecimentos.

Contramina a fls. 434/452. Expõem e argumentam as recuperandas que **(a)** o agravante não comprovou sua condição de credor fiduciário; **(b)** apenas os devedores principais da ***note instrumento and agency deed*** têm o dever de substituir o agente de garantias, substituição esta que, aliás, é também de interesse do agravante, de forma que as recuperandas, enquanto simples garantidoras do débito, não podem ser penalizadas pela ausência de substituição, o que acontecerá caso se permita ao agravante excutir a garantia imobiliária antes de excutir as demais garantias prioritárias; **(c)** o agravante não comprovou o inadimplemento dos devedores principais ou a excussão das garantias prioritárias; **(d)** o agravante não comprovou o esvaziamento das garantias prioritárias; **(e)** o valor da garantia não deve ser corrigido monetariamente por ausência de estipulação contratual a tanto e por existir, *“na Cláusula 1.2, parágrafos Quarto e Quinto previsão expressa de que o valor da garantia será de até o limite máximo e intransponível de R\$ 9.000.000,00”* (fl. 448).

As recuperandas se opuseram ao julgamento virtual à fl. 425.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
 São Paulo

Parecer da douta P.G.J. (fls. 458/459), de lavra da Procuradora de Justiça Dra. FERNANDA LEÃO DE ALMEIDA, e petição do administrador judicial (fls. 461/466), ambos opinando pelo desprovimento do agravo de instrumento.

Em sua manifestação, a administradora judicial informou que, **(a)** *“em que pese o Deutsche Bank ter confirmado a posição do Agravante de credor fiduciário, é certo que não restou documentalmente comprovado o quanto argumentado(...)”* (fl. 464); **(b)** *“tendo sido solicitada à FIDEX a apresentação de documentação complementar nesse sentido, o requerimento desta longa manus não foi atendida pelo Agravante, conforme fls. 41610/41618 dos autos de origem”* (fl. 464); **(c)** *“é inquestionável a presunção de veracidade dos documentos públicos, sendo que a matrícula do bem é o meio hábil responsável a dar publicidade aos atos, averbações e constrações relacionados ao imóvel em questão”*, pelo que *“exigir a retificação da informação do credor fiduciário na matrícula não se trata de atitude 'contraproducente', mas sim de cumprimento à previsão do artigo 167, inciso II, 8 e 30, da Lei 6015/73”* (fls. 464/465); **(d)** *“a garantia fiduciária sobre o imóvel objeto da matrícula nº 100.552 é expressamente subsidiária, nos termos da Cláusula 10.3 do contrato firmado entre as partes (fls. 10.420/10.514 dos autos de origem) e da Cláusula 1.2 do Contrato de Alienação Fiduciária (fls. 41.610/41.618), que dispõem a seguinte ordem prioritária de excussão das garantias firmadas”* (fl. 465); **(e)** *“no Plano de*



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Recuperação Judicial (PRJ) apresentado pelas Recuperandas às fls. 42261/42305, há previsão de alienação do imóvel objeto da matrícula nº 100.552, havendo ressalva quanto à constrição fiduciária gravada no imóvel, dispondo, ainda, quanto à reserva de valor ao credor fiduciário, tal como decidido por esse Egrégio Tribunal às fls. 416/420 (Cláusulas 3.1.5, 3.5 e 4.3.9)” (fl. 466)

É o relatório.

FUNDAMENTAÇÃO.

É caso de, *data venia*, reformular-se a decisão agravada.

A controvérsia resume-se a saber se tem o credor agravante direito de executar imóvel garantidor de seu crédito.

Para tanto, é necessário, em primeiro lugar, esclarecer se tem ele o dever de, prioritariamente, executar outras garantias previstas, antes de assestar suas baterias contra o imóvel; após, deve-se indagar se o princípio da continuidade registral pode obstar a excussão, já que a alienação fiduciária em garantia foi constituída em favor de terceiro, que consta registralmente como proprietário fiduciário do imóvel.

Tem razão o credor em ambas as questões.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Rememore-se que, por meio do “*contrato de alienação fiduciária em garantia*” (fls. 266/279), a recuperanda Toutatis Client Services Consultoria do Brasil Ltda., enquanto sociedade coligada a Raymond Holdings C.V. e Raymon do Brasil Participações Ltda., alienou o imóvel em discussão como forma de garantir dívida desta última objeto de *Notes Instrument and Agency Deed* (versão em inglês a fls. 131/170), chamado pelas partes de “instrumento de dívida” (tradução juramentada a fls. 171/265).

Garantiu-se a dívida, com o imóvel, “*até o limite máximo e intransponível de R\$ 9.000.000,00 (nove milhões)*” (fl. 267).

Pois bem.

O instrumento de dívida (fls. 171/265) disciplinou regime de garantias em sua cláusula 10.3, *verbis*:

“**10.3** Não obstante qualquer disposição em contrário nesta Escritura ou em qualquer Documento de Garantia, o Agente de Garantias executará a Garantia na seguinte ordem, a fim de satisfazer todos os valores pendentes devidos e a pagar pelo Emissor e pelo Avalista; e na medida em que o produto da execução sobre tal Garantia satisfaça o montante que não seja devido em nenhum outro processo de execução ou serão intimadas ou concluídas diligências em relação ao excedente da Garantia:



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Em primeiro lugar, a aplicação da Garantia de Direitos de Dividendo; na medida do necessário,

Em segundo lugar, a execução da garantia dos valores a receber; na medida do necessário,

Em terceiro lugar, a execução sobre a Garantia das Ações Avalistas; depois, na medida do necessário,

Em quarto lugar, a execução sobre a Garantia de Ações Toutatis; e, finalmente, na medida do necessário,

Em quinto lugar, a execução da Garantia Imobiliária.” (fls. 198/199; **destaques do original, a que se acrescentaram grifos**).

Observa-se que a primeira e segunda garantias prioritária dizem respeito a direitos creditórios, ao passo que a terceira e quarta a participações societárias. A última garantia é alienação fiduciária de imóvel em discussão.

Ainda, há disposição contratual, no instrumento de alienação fiduciária de imóvel em garantia, prevendo expressamente seu caráter subsidiário:

“1.2. Para garantir o integral e pontua pagamento das Dívidas Garantidas, nos termos, cláusulas, prazos e vencimentos pactuados no Instrumento de Dívida, cujo montante soma aproximadamente R\$ 83.123.712,00 (...), a **FIDUCIANTE** [recuperanda], neste ato, aliena ao **AGENTE DE GARANTIAS**, agindo neste ato exclusivamente na qualidade de representante, em favor e benefício do



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

credor indicado no Instrumento de Dívida, conforme o escopo de sua contratação realizada no *Notes Instruments and Agency Deed* acima referido em caráter fiduciário e observados os **Parágrafos Quarto e Quinto** abaixo, o imóvel de sua propriedade (o 'Imóvel'), localizado na Rua Lapa do Lobo, 500, bairro Alto Umuarama, na cidade de Uberlândia, Estado de Minas Gerais, objeto da Matrícula ° 100.552 junto ao 1º Ofício de Registro de Imóveis de Uberlândia, Minas Gerais, cujos limites e definições encontram-se perfeitamente delimitados na certidão em anexo.(...)

Parágrafo Quarto: A garantia fiduciária ora celebrada abrange, até o limite máximo e intransponível de R\$ 9.000.000,00 (nove milhões de reais), o Imóvel identificado nesta Cláusula e todas as benfeitorias, melhoramentos, construções e instalações que lhes forem acrescidas e vigorará pelo prazo necessário à quitação integral das Dívidas Garantidas, considerando juros remuneratórios, atualização monetária e encargos, permanecendo íntegra até que a totalidade das Dívidas Garantidas seja integralmente paga.

Parágrafo Quinto: As Partes acordam ainda que a presente garantia é concedida em caráter subsidiário e só poderá ser utilizada ou executada pelo AGENTE DE GARANTIAS, agindo com representante e conforme orientação do credor do Instrumento de Dívida, após a ocorrência de um evento de inadimplemento nos termos do Instrumento de Dívida, conforme tenha sido expressamente notificado pelo credor do Instrumento de Dívida para o Agente de Garantias; e (i) devidamente esgotadas e liquidadas todas as demais garantias outorgadas pela RAYMOND BRASIL e/ou terceiros para cumprimento do Instrumento de Dívida, incluindo, sem limitação, o penhor sobre as quotas sociais de propriedade da RAYMOND BRASIL na FIDUCIANTE/ e (ii) o vencimento final e cumulativo de todas as obrigações dispostas no Instrumento de



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Dívida, que somente ocorrerá dentro de 07 (sete) anos a partir da data de assinatura do Instrumento de Dívida.” (fls. 267/268; destaques do original, a que grifos e realce em amarelo).

Quanto aos direitos creditórios (primeira e segunda garantias prioritárias), Raymond do Brasil Participações Ltda., titular de 24% do capital social da recuperanda, celebrou cessão fiduciária em garantia com o credor (fls. 322/323), pela qual lhe cedeu direitos creditórios oriundos de acordo de quotistas mantido com a devedora (cláusula 2; fl. 323).

Os valores deveriam ser depositados em conta vinculada junto ao Deutsche Bank, agente de garantias (cláusula 3; fl. 323).

Compõem ainda os direitos creditórios garantidores determinados créditos, presentes ou futuros, que a própria recuperanda teria a receber de terceiros, conforme cessão fiduciária em garantia celebrada com o credor (fls. 330/341). A avença também previu que, em caso de inadimplemento da dívida garantida, os créditos garantidores deveriam ser depositados na mesma conta vinculada objeto do contrato anterior (aquele celebrado por Raymond do Brasil; cláusula 5 à fl. 332).

Ambos os direitos creditórios garantidores, portanto, deveriam ser transferidos para a conta vinculada mantida junto ao Deutsch Bank, o agente de garantias. Ocorre que este último



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

informou nos autos (fls. 361/365) que a conta vinculada “*não possui e nunca recebeu qualquer Recurso Depositado*” (fl. 361).

O Deutsch Bank esclareceu que tal informação era válida até o dia em que renunciou ao cargo por falta de pagamento dos devedores principais da dívida. No entanto, não houve qualquer comprovação nos autos de que valores foram lá depositados posteriormente.

Assim, forçoso reconhecer que houve irremediável desfalque da primeira e segunda garantias, os direitos creditórios garantidores.

Já as garantias consistentes em participações societárias, como bem fundamentou o credor agravante, têm por objeto quotas da Raymond do Brasil (fls. 342/350) e da própria recuperanda (fls. 351/360), sociedades que, restou incontroverso, encontram-se com patrimônio líquido negativo (fls. 367/370 e 371/414).

Tem-se, quanto, também quanto à terceira e à quarta garantias, o mesmo esvaziamento.

Restou, portanto, como única garantia viável a alienação fiduciária que, agora, pretende o credor executar.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Pois bem.

Quanto à segunda questão controvertida, não se pode admitir que o princípio da continuidade registral impeça, por puro formalismo, que o verdadeiro credor da dívida garantida promova a excussão do bem que a garante.

Pelo referido princípio, “*é necessário seja mantido nos assentamentos registrários um encadeamento perfeito dos atos jurídicos realizados, não sendo admitida a pura e simples omissão de atos intermediários.*” (neste TJSP, Ap. 1007822-48.2017.8.26.0286, FORTES BARBOSA), na forma do art. 237 da Lei 6.015/1973, a dita Lei de Registros Públicos, **verbis**:

“**Art. 237.** Ainda que o imóvel esteja matriculado, não se fará registro que dependa da apresentação de título anterior, a fim de que se preserve a continuidade do registro.”

Ocorre que, na hipótese dos autos, não há risco de violação do interesse público na manutenção da veracidade do histórico de assentamentos registrais. E nem de violação do interesse particular do agente de garantias, atualmente – do ponto de vista estritamente formal – proprietário do bem consoante registro na respectiva matrícula.

Com efeito, há provas de que o crédito originariamente detido por Standard Bank PLC contra Raymond do



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
 São Paulo

Brasil foi cedido para o credor agravante, que juntou, na origem, “(i) termo de transferência assinado pelo Standard Bank PLC (fls. 10.363/10.367 e versão com tradução juramentada fls. 10.368/10.376); (ii) registro perante o Deutsche Bank Luxembourg S.A. (fls. 10.377 e versão com tradução juramentada fls. 10.378/10.379) e; (iii) Notes Instrument and Agency Deed (fls. 10.380/10.419 e versão com tradução juramentada fls. 10.420/10.514).” (fl. 464).

A disputa não diz respeito à condição de credor do instrumento de dívida, mas sim de credor fiduciário.

Isto porque a alienação fiduciária em garantia não foi realizada em favor do credor garantido (de início, o Standard Bank PLC; atualmente, o credor agravante), mas sim de Deutsche Bank S.A. Banco Alemão, terceiro, que exerceu a função de agente de garantias (cláusula 12; fl. 267).

Ocorre que o Deutsch Bank afirmou, tanto na origem (fls. 4.435/4.438 dos autos de origem) quanto nos autos deste recurso (fls. 427/429), categoricamente, não ser o verdadeiro credor fiduciário. Vejam-se os esclarecimentos prestados pelo terceiro: “nunca foi o beneficiário da garantia descrita pela Matrícula nº 100.552 do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Uberlândia/MG (fls. 1.502 da origem)”; “atuou apenas como Agente de Garantias em um negócio celebrado entre terceiros, no qual tal bem imóvel foi dado em garantia (fls. 4.509/4.524 da origem)”;



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
 São Paulo

“em abril de 2012 renunciou à sua posição (fls. 4.528/4.551 da origem)”; *“desde então perdeu contato com as partes ali envolvidas”*; *“[n]o início de 2020, o DBSA foi procurado por representantes do Brasil Sovereign II Fundo de Investimento Renda Fixa Dívida Externa ('Fidex'), que lhe pediram que ratificasse os termos de sua manifestação de fins de 2018 e confirmasse que o Deutsche Bank Luxembourg S.A. ('DB Luxembourg') tinha a legitimidade necessária para prestar informações sobre o negócio”*, ao que, ratificando os termos de sua manifestação de 2018, *“confirmou que o DB Luxembourg é a entidade apropriada a indicar os detentores das Notes emitidas pela Raymond Holdings C.V. objeto da discussão – confirmação esta que valida a declaração de fls. 302/304 destes autos”*; *“[n]a minuta de seu recurso, o Fidex explicou de forma correta a participação do DBSA e do DB Luxembourg no negócio discutido na origem”*; *“desde 2012, o DBSA e o DB Luxembourg não têm qualquer relação com o negócio e não se opõem à pretensão do real credor em relação aos direitos que derivam dessa garantia”*; *“o DBSA e o DB Luxembourg não podem fazer nada para corrigir eventuais erros de registro na matrícula do bem imóvel”* e *“não são terceiros interessados nestes autos”*.

Corroborou, assim, a narrativa do credor agravante a respeito da operação realizada: o banco prestou-se apenas à administração das garantias, não tendo qualquer interesse econômico ou jurídico em tornar-se proprietário definitivo do imóvel.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
 São Paulo

Veja-se, ademais, que os instrumentos contratuais confirmam que o verdadeiro credor fiduciário é o credor do instrumento de dívida, todos referindo-se ao agente de garantias como alguém que agia “*exclusivamente na qualidade de representante e em benefício do credor do Instrumento de Dívida*” (fls. 143, 266, 323, 331, 343 e 351).

A colenda 2ª Câmara Reservada de Direito Empresarial deste Tribunal já teve oportunidade de mitigar o rigor do princípio da continuidade registral:

“Apelação – Ação declaratória c.c obrigação de fazer – Sentença de improcedência – Processo administrativo de revisão instaurado pela JUCESP que resultou no cancelamento de arquivamentos de registros societários de diversas empresas por repercussão fundada no princípio da continuidade registral – (...) – Proteção das relações jurídicas estabelecidas e consolidadas no tempo – Ausência de comprovação de envolvimento da autora e/ou de seus sócios na fraude matricial – Mitigação do princípio da continuidade registral que se mostra mais adequada à salvaguarda dos princípios da segurança jurídica, da proteção da confiança e da boa-fé na espécie – Restabelecimento dos arquivamentos da autora e da Casa JRP Ltda. admitido, porém, com determinação de anotação do cancelamento do registro da transformação e da conclusão deste acórdão nas respectivas fichas cadastrais – (...) – Recurso parcialmente provido, com determinação.” **(Ap. 1038426-12.2017.8.26.0053, MAURÍCIO PESSOA; grifei).**



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Não se pode perder de vista, ainda, que decisão judicial supre declarações de vontade, constituindo título idôneo, inclusive, para averbação registro imobiliário de transferência de propriedade, na forma do art. 501 do CPC, *verbis*:

“**Art. 501.** Na ação que tenha por objeto a emissão de declaração de vontade, a sentença que julgar procedente o pedido, uma vez transitada em julgado, produzirá todos os efeitos da declaração não emitida.”

Assim, não é imprescindível que, primeiramente, o agente de garantias ceda sua posição estritamente formal de credor fiduciário para o credor do instrumento de dívida, este sim, materialmente, beneficiário da garantia, para que, só então, possa este último excuti-la.

Basta que se reconheça, por decisão judicial, o direito do credor à garantia para que, mediante registro da decisão, possa o cartório de imóveis dar início ao trâmite de excussão extrajudicial da garantia fiduciária.

E é esta, como visto, a hipótese dos autos.

Pois bem.

Permitida a satisfação do crédito do agravante mediante produto da venda do imóvel, todavia, faz-se



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
 São Paulo

restrição. Fica vedada a alienação do bem pelo agravante, quer extrajudicialmente, quer em ação judicial, em razão das cláusulas de plano recém aprovado e homologado nos autos (fls. 43.736, 43.738, 43749/43.750, 43.751/43.752 e 43.754/43.756 dos autos de origem), no qual o produto da venda servirá também ao pagamento de credores trabalhistas.

Assim, para melhor compatibilizar o interesse dos trabalhadores com o do agravante, mostra-se razoável e, até mesmo, presumivelmente, mais célere e eficiente que a venda do bem prossiga em hasta pública a ser conduzida perante o Juízo da recuperação judicial, tal como previsto no plano em suas cláusulas 3.1.5 (fls. 43.749/43.750, sempre da origem) e 3.5 (fls. 43.751/43.752):

“**3.1.5** Finalmente, a terceira e mais importante medida a ser adotada pelas Recuperandas, e que representa o ponto fundamental de sua estratégia para viabilizar o cumprimento do seu plano de pagamento e recuperação judicial, refere-se à alienação ou Dação em Pagamento da UPI Imobiliária, que será composta pelo Imóvel integrado a NewCo, conforme o caso. Para que a UPI Imobiliária seja levada a leilão, imediatamente após a homologação judicial do Plano a NewCo poderá ser constituída pela TOUTATS CLIENT, atendidos os regramentos societários aplicáveis e caso referida constituição tenha maior eficácia fiscal no momento de sua ocorrência de forma a beneficiar os Credores, com a contribuição e/ou transferência de titularidade do Imóvel, conforme descrito e individualizado no Anexo II, livres e desembaraçados de quaisquer ônus.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Apenas no caso de não ser possível a alienação da UPI Imobiliária, em substituição será realizada a dação em pagamento (art. 50 inciso IX da LRJF) de seu principal ativo integralizada na NewCo Imobiliária; o imóvel sediado na cidade de Uberlândia (objeto da UPI imobiliária), cujo valor é da ordem de R\$ 27.000.000,00 (vinte e sete milhões de reais), conforme descrito e individualizado no ANEXO II, livre e desembaraçado de quaisquer ônus respeitando-se a constrição de alienação fiduciária gravada no imóvel, cujo valor será reservado ao credor fiduciário.

A Dação em Pagamento do referido ativo implicará no pagamento dos credores trabalhistas, com a constituição e distribuição de cotas da nova empresa que terá como seu ativo o Imóvel integralizado (NewCo), sob o formato de Sociedade de Propósito Específico (SPE) – como expressamente autorizado pelo inciso X do art. 50.

O capital social da nova empresa, cujo valor patrimonial total corresponde a propriedade do terreno e suas respectivas edificações (excetuada a alienação fiduciária) será subscrito integralmente pelos credores trabalhistas que receberão frações ideais ou quotas societárias proporcionais ao seu respectivo crédito na forma da cláusula 4.3.1. Em resumo, todos os credores trabalhistas serão titulares de uma fração ideal do imóvel, proporcional ao valor do seu respectivo crédito devidamente habilitado.

É importante ressaltar que a entrega das referidas cotas implica em quitação imediata, uma vez que lastreadas em ativo tangível (imóvel), com valor de mercado perfeitamente realizável, bastando a efetiva venda (no melhor interesse dos credores), para conversão imediata das cotas em dinheiro.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Nesse sentido, ao contrário do plano de Recuperação judicial anteriormente apresentado, que concedia certificados de registros imobiliários a título de quitação integral, mas com prazos diferenciados para amortização, no caso do presente plano a Recuperanda 'entrega efetivamente a propriedade do imóvel diretamente aos credores trabalhistas', a título 'pro-soluto', utilizando-se apenas da figura empresarial da 'SPE' para que se possa individualizar adequadamente cada credor com seu respectivo quinhão, atendendo assim ao princípio da isonomia.

(...)

3.5 Alienação ou Dação em pagamento de Ativos não essenciais à atividade operacional das Recuperandas. Conforme já descrito na cláusula 3.1.5, como forma de incrementar as medidas voltadas à sua recuperação e com o intuito de honrar com o pagamento dos credores conforme previsto nesse Plano, as Recuperandas deverão obter recursos através da alienação de ativos, em especial do Imóvel avaliado em R\$ 27.000.000,00 (vinte e sete milhões de reais), de acordo com o Laudo de Avaliação firmado em 06 de novembro de 2020 pelo Engenheiro Emmerson Zei Damasceno, inscrito no CREA/CAU sob nº MG 21.774/D (Anexo II).

Referida alienação será conduzida mediante processo competitivo específico, na modalidade leilão eletrônico, presencial ou híbrido, nos termos dos artigos 142, I, e 60 da LRF, no prazo de 90 (noventa) dias após a homologação do presente Plano, podendo ser prorrogado por mais 60(sessenta) dias em caso do certame restar infrutífero, o qual deverá ser promovido, organizado e conduzido por leiloeiro público oficial especializado e de reputação ilibada, cadastrado perante o Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, sendo que todos os recebíveis obtidos na alienação da UPI Imobiliária serão destinados ao pagamento dos Credores Trabalhistas, nos termos da cláusula 4.3.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

No caso de leilão público, o Edital deverá prever que a UPI estará organizada (i) pelo Imóvel, ou (ii) na forma da NewCo e que a alienação será das quotas ou ações da NewCo, conforme o caso., e que (iii) o valor mínimo de venda, em primeira praça, da UPI Imobiliária será de R\$ 27.000.000,00 (vinte e sete milhões de reais), podendo outros valores serem atribuídos à referida UPI em praças posteriores, até o limite de 70% do valor de avaliação. Ainda, caso seja no melhor interesse dos credores e das Recuperandas, os ativos poderão ser alienados de forma diversa, nos termos do art. 144 da Lei 11.101/2005.

Na hipótese do Imóvel não ser alienado dentro do prazo de 150 (cento e cinquenta) dias contados a partir da Data da homologação do presente plano de Recuperação Judicial pelo Juízo competente, as Recuperandas se comprometem a entregar referido imóvel como dação em pagamento dos Créditos Trabalhistas à comunhão dos Credores Trabalhistas, o que será performado por meio da constituição de uma SPE, cujas cotas serão transmitidas aos credores trabalhistas, para pagamento de créditos não-salariais. Referida dação em pagamento, se aprovada, será realizada, no prazo de 08 meses após o prazo para alienação (e será destinada ao pagamento dos créditos não-salariais dos Credores Trabalhistas, respeitada a reserva de R\$ 9.000.0000,00 referente à garantia fiduciária incidente sobre o imóvel, conforme determinado pelo Juízo da Recuperação Judicial.

Ainda, as Recuperandas pagarão em dinheiro, a cada um dos credores trabalhistas, exclusivamente suas Verbas Salariais ou Salários, conforme apurado e destacado no Anexo VI 'Relação de Credores Trabalhistas Atualizada', no total somado de R\$ 1.125.503,73 (um milhão e cento e vinte e cinco mil, quinhentos e três reais, e setenta e



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

três centavos). Portanto aos credores que detenham tais verbas, que compõe a totalidade de seus créditos, a parcela exclusivamente salarial será quitada em dinheiro, sendo certo que o saldo remanescente correspondente a créditos não-salariais será convertido em cotas da SPE, tal como previsto na clausula 4.3.2.” (fls. 43.749/43.752 dos autos de origem).

Deverá permanecer reservado, em conta judicial vinculada à recuperação judicial, no entanto, do produto da alienação, até o limite de R\$ 9.000.000,00 para pagamento, parcial ou integral, do crédito do agravante.

Ademais, conforme liminar recém concedida no AI 2130581-06.2022.8.26.0000, não será permitida a integralização de capital social com o imóvel em questão (uma das modalidades de pagamento dos créditos trabalhistas prevista na cláusula 3.1.5 *supra*), já que integralmente alienado em favor do credor agravante, em fidúcia, para garantia de seu crédito até o limite de R\$ 9.000.000,00.

De todo modo, na hipótese de a liminar vir a ser revogada, consigna-se desde já que, em função do provimento deste agravo de instrumento, não se admitirá a utilização do imóvel para pagamento de credores concursais, em qualquer operação que seja (*v. g.*, integralização de capital de sociedade para dação de suas quotas, dação de fração ideal em pagamento), pois integralmente alienado em fidúcia ao credor agravante.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Os referidos R\$ 9.000.000,00, correspondentes à garantia do credor, não estão sujeitos correção monetária, pois foi esta a intenção das partes, tendo em vista o teor do parágrafo quarto da cláusula 1.2 do instrumento de dívida, que novamente se reproduz:

“Parágrafo Quarto: A garantia fiduciária ora celebrada abrange, até o **limite máximo e intransponível** de R\$ 9.000.000,00 (nove milhões de reais), o Imóvel identificado nesta Cláusula e todas as benfeitorias, melhoramentos, construções e instalações que lhes forem acrescidas e vigorará pelo prazo necessário à quitação integral das Dívidas Garantidas, considerando juros remuneratórios, atualização monetária e encargos, permanecendo íntegra até que a totalidade das Dívidas Garantidas seja integralmente paga.” (fl. 267; **grifei e destaquei em negrito**).

A inusual ênfase dada pelo plano a *“limite máximo e intransponível”*, efetivamente, outro sentido não pode ter que não o de marcação exata da quantia a ser versada pelo devedor; indica não ser permitida, nem mesmo, a compreensão de que possa ser corrigida monetariamente, embora, como se saiba, correção não seja um *plus* que se adiciona ao crédito, mas um *minus* que se evita (SÁLVIO DE FIGUEIREDO TEIXEIRA). O contrato, como se sabe, interpreta-se tal como escrito pelas partes, cabendo ao juiz ponderar qual terá sido o sentido do emprego de terminada, ou determinadas palavras, no caso os não comuns qualificativos *“máximo e intransponível”*, agregados ao substantivo, já por si restritivo, *“limite”*. É eloquente o emprego das três palavras conjuntamente!



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Como mais de uma vez assentei em julgamentos nesta Câmara, cabe ao julgador perquirir a vontade das partes dentro do contrato. Por exemplo:

“Ação de cobrança fundada em contrato de cessão de quotas de sociedade limitada, ajuizada por cedente contra cessionário. Alegação de não pagamento integral de parcela consistente na metade de créditos fiscais restituídos pela empresa. Sentença de improcedência. Na interpretação dos contratos comerciais, o que se busca encontrar 'não é a vontade interior, que o figurante teria podido manifestar, mas sim a manifestação da vontade, no que ela revela da vontade verdadeira do manifestante. É preciso que o querido esteja na manifestação; o que não foi manifestado não entra no mundo jurídico; o simples propósito, que não se manifestou, não pode servir para a interpretação.' A vontade das partes há de ser perquirida dentro do contrato, não fora dele, não cabendo invocar o art. 112 do Código Civil ('Nas declarações de vontade se atenderá mais à intenção nelas consubstanciada do que ao sentido literal da linguagem'). Essencialmente, portanto, é a manifestação que se interpreta, não o que as partes poderiam ter expressado, mas não o fizeram (CUSTÓDIO PIEDADE UBALDINO MIRANDA). Descontos realizados pelo réu que não estavam expressamente previstos no contrato. Dever de observância do contratado. Apenas os descontos livre e expressamente pactuados pelos contratantes podem ser feitos. Reforma da sentença recorrida. Ação julgada procedente. Apelação a que se dá provimento.” (Ap. 1004375-59.2016.8.26.0004, de minha relatoria).



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Eis como, segundo a convicção deste relator, deve ser interpretado o que reza o contrato acerca desses R\$ 9.000.000,00.

Enfim, reforma-se a decisão agravada, autorizado o credor agravante a promover a excussão do imóvel objeto de alienação fiduciária, em tudo observadas, é certo, as disposições programáticas e restritivas acima.

DISPOSITIVO.

Dou provimento ao agravo de instrumento, com determinações.

Consideram-se, desde logo, prequestionados todos os dispositivos constitucionais e legais, implícita ou explicitamente, influentes na elaboração deste voto.

Na hipótese de, em que pese este prévio prequestionamento, serem opostos embargos de declaração ao acórdão, seu julgamento se dará necessariamente em ambiente virtual, em razão dos embaraços ao normal funcionamento do Tribunal causados pela pandemia.

É como voto.

CESAR CIAMPOLINI
Relator