



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
2ª VARA DE FALÊNCIAS E RECUPERAÇÕES JUDICIAIS
PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

SENTENÇA

Processo Digital nº: **1132473-02.2015.8.26.0100**
 Classe - Assunto: **Recuperação Judicial - Recuperação judicial e Falência**
 Requerente: **Companhia Brasileira de Construções Cibracon e outro**
 Requerido: **Construtora e Incorporadora Atlântica Ltda e outro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Marcelo Barbosa Sacramone**

Vistos.

Trata-se de recuperação judicial de Grupo Atlântica, cujo processamento da recuperação judicial foi deferido.

Durante o processamento do feito, as recuperandas deixaram de apresentar os demonstrativos mensais.

O administrador judicial, no incidente de relatório n. 0008486-09.2016 apresentou as principais informações sobre o desenvolvimento da atividade da recuperanda e foi dada oportunidade aos demais para se manifestarem.

O Ministério Público manifestou-se pela convalidação em falência.

É o breve relatório.

FUNDAMENTO E DECIDO.

A recuperanda não propiciou o necessário para o regular desenvolvimento do processo de recuperação judicial, pois se omitiu no cumprimento de seus deveres, o que impede o próprio prosseguimento regular da recuperação judicial. Dentre os deveres descumpridos, podem ser apontados: a) prática de atos falimentares em detrimento dos credores; b) não pagamento dos honorários do administrador judicial; c) contabilidade irregular; d) interrupção da atividade empresarial; e) a não apresentação de informações necessárias;

a) Prática de atos falimentares



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
2ª VARA DE FALÊNCIAS E RECUPERAÇÕES JUDICIAIS
PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Houve violação da Lei 4.591/1964, Lei da incorporação imobiliária. Nos termos da referida lei, o incorporador poderá negociar as unidades autônomas apenas após ter arquivado, no Registro de Imóveis, diversos documentos referentes à incorporação imobiliária, dentre os quais projeto de construção devidamente aprovado pelas autoridades competentes, cálculo das áreas das edificações, discriminando, além da global, a das partes comuns, e indicando, para cada tipo de unidade a respectiva metragem de área construída, memorial descritivo das especificações da obra projetada, discriminação das frações ideais de terreno com as unidades autônomas que a elas corresponderão; declaração, acompanhada de plantas elucidativas, sobre o número de veículos que a garagem comporta e os locais destinados à guarda dos mesmos.

No caso dos autos, diversos dos empreendimentos foram alienados aos compradores sem que houvesse qualquer registro de incorporação no imóvel. Como exemplo, o imóvel da Augusta I foi alienado sem que houvesse registro da nova incorporação imobiliária.

No caso do empreendimento Casa do Autor, as chaves dos imóveis foram entregues em datas próximas ao pedido de recuperação judicial, com obras inacabadas e documentação não regularizada, pois não houve qualquer registro ou alvará para o início das obras e a finalização das obras não está registrada nas matrículas. Nesse empreendimento, sequer há alvará de construção ou quaisquer autorizações.

No empreendimento da Amâncio de Carvalho, as unidades foram vendidas sem que houvesse qualquer registro de incorporação do empreendimento, cuja matrícula sequer foi regularizada para constar a unificação dos terrenos.

Se não bastasse isso, há diversas unidades vendidas para mais de um adquirente. Como exemplo, o empreendimento Augusta I, no incidente 00.37.293-39.2016 possui unidades vendidas para até seis pessoas. Conforme relatado pelo administrador judicial, em 11 empreendimentos houve alienação para mais de um adquirente da mesma unidade. Ademais, houve a entrega de chaves das unidades a apenas alguns adquirentes, em detrimento de outros adquirentes da mesma unidade.

No caso do empreendimento da Casa do Autor, incidente 00.37.297-76.2016, como apontado pela administradora judicial, há mais compradores do que a capacidade instalada do empreendimento.

Situação similar ocorreu com o empreendimento Cubatão, que possui 97



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
2ª VARA DE FALÊNCIAS E RECUPERAÇÕES JUDICIAIS
PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

adquirentes para apenas 44 unidades; com o empreendimento Diana III, que possui 86 compradores para apenas 72 unidades; no caso do empreendimento da Heitor Penteado, incidente 00.37.295-09.2016, foram vendidas as 60 unidades para 88 pessoas. Nesse empreendimento, as chaves foram entregues sem a regularização dos alvarás e certificados necessários.

No caso do empreendimento Judite III, incidente 00.42.968-80.2016, há 14 compradores para apenas 10 unidades. Ademais, as unidades foram entregues a uma parte dos compradores sem que o imóvel estivesse concluído e sem que houvesse certificado de conclusão da obra. O empreendimento foi entregue, não concluído, às vésperas da recuperação judicial.

No caso do empreendimento Paulistânia II, houve aquisição por 62 compradores, mas apenas existem 32 unidades. Houve a entrega das chaves para parte dos credores, sem que as obras estivessem concluídas, sem que houvesse unificação das matrículas dos terrenos, sem que houvesse registro de incorporação, sem que houvesse habite-se.

Se não bastasse isso, apurou a administradora judicial a “distribuição de lucros a sócios em conta de participação mediante apuração de resultados, a priori, em desacordo com as normas contábeis aplicáveis, evidenciando que foram distribuídos lucros inexistentes nos empreendimentos”. A distribuição dos lucros inexistentes foi realizada, assim, com maior ainda comprometimento dos credores.

Como apontado no caso do incidente do empreendimento Cubatão, incidente 00.36.838-74.2016, ainda que tenham sido alienadas para 97 compradores as únicas 44 unidades e que o empreendimento possua prejuízo contabilizado de R\$ 306.358,52, além do prejuízo decorrente das unidades inexistentes vendidas, houve a distribuição de lucros aos sócios na ordem de R\$ 478.957,21.

Situação similar ocorreu no empreendimento da Heitor Penteado, em que houve distribuição de lucros no valor de R\$ 957.000,00, embora o empreendimento possuísse prejuízo de R\$ 6.000.000,00.

b) Não pagamento dos honorários do administrador judicial

Foram fixados os honorários mensais por decisão judicial. Na referida decisão, com a qual houve a concordância da própria devedora, foi determinado, em agosto de 2016, o



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
2ª VARA DE FALÊNCIAS E RECUPERAÇÕES JUDICIAIS
PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

parcelamento do pagamento dos honorários do administrador judicial em 30 (trinta) parcelas fixas de R\$ 130.790,00, pagas diretamente ao administrador judicial, que deverá informar nos autos o seu recebimento, destinadas à remuneração de todos os profissionais envolvidos na administração judicial. Os pagamentos deveriam ser feitos até o dia 10 de cada mês, com o primeiro pagamento a partir do dia 10 de setembro.

Em que pese a fixação, relata o administrador judicial que não houve qualquer adimplemento do período. Regularmente intimada a demonstrar o pagamento, a devedora não fez qualquer demonstração.

c) Contabilidade Irregular

Conforme relatórios apresentados pelo administrador judicial nos diversos incidentes processuais, os demonstrativos contábeis da recuperanda não permitem qualquer certeza jurídica nem por parte do administrador judicial, nem por parte dos credores.

Nos termos do relatório do administrador judicial, “foi identificada ausência da utilização de critérios contábeis, previstos em normas vigentes, para o reconhecimento de custos e receitas e as respectivas apurações de lucros ou prejuízos de diversos empreendimentos. Entre as práticas adotadas, a priori, em desacordo com as normas vigentes, estão a ausência de baixa de estoques (integral ou parcial), múltiplos critérios para o registro de baixa de estoque de um mesmo empreendimento, reconhecimento de receita de vendas pelo regime de caixa, utilização do método de receita diferida (já extinto pela norma contábil) e indícios de ausência ou ocultação de receita de vendas de unidades (...)”.

A recuperanda, demandada a tanto pelo administrador judicial, não franqueou qualquer acesso ao contador responsável para que explicasse os critérios de apuração contábil dos empreendimentos.

d) Encerramento da atividade empresarial

O administrador judicial informou que as recuperandas encerraram suas atividades, sem que houvesse qualquer justificativa a tanto.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
2ª VARA DE FALÊNCIAS E RECUPERAÇÕES JUDICIAIS
PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Nesse aspecto, todas as obras dos empreendimentos não finalizados encontram-se paralisadas.

A alienação judicial de um de seus bens imóveis foi infrutífera. Nesse ponto, a recuperanda não possui absolutamente nenhum recurso em caixa, sequer para convocar a Assembleia Geral de Credores ou para arcar com as despesas das cópias das matrículas das unidades imobiliárias, como requerido pelo administrador judicial.

e) Não apresentação das informações necessárias.

De acordo com o art. 22, II, c, compete ao administrador judicial apresentar relatórios mensais da atividade do devedor e, para tanto, poderá requerer deste as informações necessárias a tanto. Nos termos do art. 64, V, os administradores da sociedade somente serão mantidos na condução da atividade empresarial caso não tenham se negado a prestar as informações solicitadas pelo administrador judicial.

No caso dos autos, conforme relatório apresentado pelo administrador judicial no incidente 0008486-09.2016, nenhuma informação contábil foi recebida das recuperandas desde 31/05/2016.

Regularmente intimada para esclarecer todas as informações relacionadas aos empreendimentos que não estão na recuperação judicial, a recuperanda também foi omissa. Desde a manifestação da recuperanda em 19/08/2016 solicitando prazo adicional de 20 dias para a apresentação dos documentos, nada foi cumprido.

De todo o verificado, a recuperanda não reúne os pressupostos necessários ao prosseguimento do seu pedido de recuperação judicial e sequer permitiria que os credores, em Assembleia Geral, pudessem exprimir seu consentimento à viabilidade econômica do plano de recuperação.

Deve-se destacar que o Estado não deve agir para tentar recuperar empresas que não têm condições de seguir seu propósito e que, dessa forma, não geram benefício social relevante.

As estruturas do livre mercado condenariam empresas em condições



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
2ª VARA DE FALÊNCIAS E RECUPERAÇÕES JUDICIAIS
PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

insustentáveis, para o bem do sistema econômico e para a sobrevivência saudável de outras empresas. Nesse sentido, não existe razão em se utilizar a intervenção estatal, através do processo de recuperação de empresas, para ressuscitar empresas já condenadas à falência.

Se não interessa ao sistema econômico a manutenção de empresas inviáveis, não existe razão para que o Estado, através do Poder Judiciário, trabalhe nesse sentido, mantendo recuperações judiciais para empresas inviáveis.

O sistema de recuperação judicial brasileiro parte do princípio de que deverá haver necessariamente uma divisão de ônus entre devedor e credores, tendo como contrapartida o valor social do trabalho e todos os benefícios decorrentes da manutenção da atividade produtiva.

É bom para o devedor, que continuará produzindo para pagamento de seus credores, ainda que em termos renegociados e compatíveis com sua situação econômica. Também é bom para os credores, que receberão os seus créditos, ainda que em novos termos. Assim, tal mecanismo só faz sentido se beneficiar o interesse social.

O ônus suportado pelos credores em razão da recuperação judicial só se justifica se o desenvolvimento da empresa gerar os benefícios sociais reflexos que são decorrentes do efetivo exercício dessa atividade.

Empresas que, em recuperação judicial, não gerariam empregos, rendas, tributos, nem fariam circular riquezas, serviços e produtos, não cumprem a sua função social e, portanto, não se justifica mantê-las em funcionamento nesses termos, carregando-se todo o ônus do procedimento aos credores, sem qualquer contrapartida social.

Ausentes, assim, os pressupostos necessários para que o processo de recuperação prossiga, é caso de sua convalidação da recuperação judicial em falência.

Posto isso, **DECRETO** hoje a falência das empresas:

A) CONSTRUTORA E INCORPORADORA ATLÂNTICA LTDA em Recuperação Judicial, com sede na cidade de São Paulo, na Rua Manoel de Nobrega, nº 354, conjuntos 63/65/66, Paraíso, CEP 04.001-001, inscrita no CNPJ/MF sob o número 61.756.995/0001-00, com administradores Jayme Serebrenic, nacionalidade brasileira, CPF: 424.758.138-49, RG/RNE: 5233735-SP, residente à Rua Cardoso de Melo Junior, 577, Alto de Pinheiros, São Paulo, SP, CEP 05.462-020, na situação de



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
2ª VARA DE FALÊNCIAS E RECUPERAÇÕES JUDICIAIS
PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

administrador e sócio, e Mila Serebrenic, nacionalidade brasileira, CPF: 128.497.898-28, RG/RNE: 10241906, residente à Rua Senador Cesar Lacerda Vergueiro, 491, apto. 41, Sumarezinho, São Paulo, SP, CEP 05.435-060, na situação de administrador e sócio;

B) CIA. BRASILEIRA DE CONSTRUÇÕES CIBRACON em Recuperação Judicial, com sede na cidade de São Paulo, na Rua Manoel de Nobrega, nº 354, conjuntos 62, Paraíso, CEP 04.001-001, inscrita no CNPJ/MF sob o número 43.142.868/0001-39, com administradores Jayme Serebrenic, nacionalidade brasileira, CPF: 424.758.138-49, RG/RNE: 5233735-SP, residente à Rua Cardoso de Melo Junior, 577, Alto de Pinheiros, São Paulo, SP, CEP 05.462-020, na situação de administrador e sócio, e Mila Serebrenic, nacionalidade brasileira, CPF: 128.497.898-28, RG/RNE: 10241906, residente à Rua Senador Cesar Lacerda Vergueiro, 491, apto. 41, Sumarezinho, São Paulo, SP, CEP 05.435-060, na situação de administrador e sócio;

C) AMANCIO DE CARVALHO INCORPORAÇÃO SPE LTDA em Recuperação Judicial, com sede na cidade de São Paulo, na Rua Conego Eugênio Leite, nº 933, 2º andar, Pinheiros, CEP 05.414-012, inscrita no CNPJ/MF sob o número 19.057.070/0001-04, com administrador Mila Serebrenic, nacionalidade brasileira, CPF: 128.497.898-28, RG/RNE: 10241906, residente à Rua Senador Cesar Lacerda Vergueiro, 491, apto. 41, Sumarezinho, São Paulo, SP, CEP 05.435-060, na situação de administrador e sócio;

D) FRANCO INCORPORAÇÃO SPE LTDA em Recuperação Judicial, com sede na cidade de São Paulo, na Rua Conego Eugênio Leite, nº 933, 2º andar, Pinheiros, CEP 05.414-012, inscrita no CNPJ/MF sob o número 19.552.467/0001-72, com administrador Mila Serebrenic, nacionalidade brasileira, CPF: 128.497.898-28, RG/RNE: 10241906, residente à Rua Senador Cesar Lacerda Vergueiro, 491, apto. 41, Sumarezinho, São Paulo, SP, CEP 05.435-060, na situação de administrador e sócio;

E) GIRASSOL 2 INCORPORAÇÃO SPE LTDA em Recuperação Judicial, com sede na cidade de São Paulo, na Rua Conego Eugênio Leite, nº 933, 2º andar, Pinheiros, CEP 05.414-012, inscrita no CNPJ/MF sob o número 19.056.958/0001-22, com administrador Mila Serebrenic, nacionalidade brasileira, CPF: 128.497.898-28, RG/RNE: 10241906, residente à Rua Senador Cesar Lacerda Vergueiro, 491, apto. 41, Sumarezinho, São Paulo, SP, CEP 05.435-060, na situação de administrador e sócio;



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
2ª VARA DE FALÊNCIAS E RECUPERAÇÕES JUDICIAIS
PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

F) PARACUE INCORPORAÇÃO SPE LTDA em Recuperação Judicial, com sede na cidade de São Paulo, na Rua Conego Eugênio Leite, nº 933, 2º andar, Pinheiros, CEP 05.414-012, inscrita no CNPJ/MF sob o número 23.036.808/0001-24, com administrador Mila Serebrenic, nacionalidade brasileira, CPF: 128.497.898-28, RG/RNE: 10241906, residente à Rua Senador Cesar Lacerda Vergueiro, 491, apto. 41, Sumarezinho, São Paulo, SP, CEP 05.435-060, na situação de administrador e sócio;

Os administradores das falidas deverão prestar declarações do art. 104 da LRF. Designo audiência para o **dia 28 de março de 2017, às 14h00**, em minha presença. Intimem-se os administradores pessoalmente.

Mantenho como administrador judicial **Alta Administração Judicial Ltda, CNPJ nº 20.282.418/0001-46** (representada por **Eliza Fazan, CRC SP 1SP194878/0-4**), com endereço eletrônico atlanticacibracon2vfrj@gmail.com, que deverá promover pessoalmente a imediata arrecadação dos bens, inclusive fora da Comarca, documentos e livros (artigo 110), bem como a avaliação dos bens, separadamente ou em bloco, no local em que se encontrem (artigos 108 e 110), para realização do ativo (artigos 139 e 140), sendo que ficarão eles sob sua guarda e responsabilidade (artigo 108, parágrafo único), podendo providenciar a lacração, para fins do artigo 109.

A propósito da arrecadação, observa Alfredo de Assis Gonçalves Neto que, “ao assinar o termo de compromisso, o administrador judicial procederá, em seguida e imediatamente, à arrecadação de todos os bens do falido ou sociedade falida, onde estiverem localizados, ainda que situados em comarca diversa daquela em que decretada a falência. Para tanto, não necessita de ordem ou autorização do Poder Judiciário e, desse modo, se houver bens em outra comarca, cabe-lhe arrecadar os nela existentes, independentemente de intervenção judicial.” (Administração da Falência, Realização do Ativo e Pagamento dos Credores, *in* A Nova Lei de Falências e de Recuperação de Empresas – Lei no. 11.101/2005, Coord. Paulo Penalva Santos, ed. Forense, RJ, 2006, p. 257).

Fixo o termo legal (artigo 99, II) nos 90 (noventa) dias anteriores ao pedido de recuperação judicial ou do primeiro protesto, o que for anterior.

Nos termos do art. 99, V, suspendo todas as ações ou execuções contra as falidas, ressalvadas as hipóteses previstas nos §§ 1º e 2º do art. 6º da mesma Lei, ficando suspensa,



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
2ª VARA DE FALÊNCIAS E RECUPERAÇÕES JUDICIAIS
PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

também, a prescrição.

Proíbo a prática de qualquer ato de disposição ou oneração de bens da sociedade falida, com a determinação de bloqueio de bens e as comunicações de praxe.

Caso algum imóvel da massa falida esteja locado, deverá o locatário passar a efetuar o pagamento dos aluguéis à massa falida, mediante depósito judicial, sob pena do pagamento ao falido ser considerado ineficaz.

Servirá cópia desta sentença, assinada digitalmente, como comunicação aos locatários, a ser entregue pelo administrador judicial.

Fixo o prazo de 10 dias para que o administrador judicial apresente a relação de credores do próprio devedor, a fim de que se expeça edital, nos termos do art. 99, parágrafo único, da Lei 11.101/2005, com o prazo legal de habilitação ou divergência em 15 dias, dispensados os credores que constarem corretamente do edital a ser publicado.

As habilitações ou divergências deverão ser encaminhadas diretamente ao Administrador Judicial, no seu endereço já mencionado. As impugnações judiciais já em trâmite, caso assim deseje o respectivo credor, deverão ter, em seus próprios autos, o interesse processual reiterado, pois já deverão ser levadas em consideração pelo administrador judicial ao apresentar a relação de credores.

Os pagamentos que forem autorizados nesta falência serão realizados por meio de transferência bancária, de modo que compete aos credores informar conta bancária de sua titularidade diretamente ao administrador judicial, por meio eletrônico ou no endereço já indicados (art. 1112, par. 3º e 4º. das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça).

As habilitações tempestivas e informações de contas apresentadas nos autos e não diretamente ao administrador judicial, como determinado, não serão consideradas.

Determino ao administrador judicial que encaminhe cópia dessa decisão: a) à JUCESP, para que conste a expressão “falida” nos registros e a inabilitação para atividade empresarial, formando-se um incidente específico para ofícios e informações sobre a existência de bens, direitos e protestos; b) às Fazendas Públicas (União, Estados e Município onde atuam as falidas); c) aos juízos em que tramitam ações em face da falida.

Oficie-se ao e. Tribunal de Justiça com informação da decretação da falência em razão dos agravos de instrumento que lá tramitam



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
2ª VARA DE FALÊNCIAS E RECUPERAÇÕES JUDICIAIS
PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Intime-se o Ministério Público.

P.R.I.

São Paulo, 27 de janeiro de 2017.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,
CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**