



JLLC

Nº 70069927945 (Nº CNJ: 0202988-44.2016.8.21.7000)

2016/CÍVEL

AGRAVO DE INSTRUMENTO. FALÊNCIA E RECUPERAÇÃO JUDICIAL. PEDIDO LIMINAR PARA SUSPENDER O PROCEDIMENTO INICIADO PELO CREDOR FIDUCIÁRIO DE VENDA DO IMÓVEL GARANTIDO. POSSIBILIDADE JURÍDICA.

1. A parte agravante se insurgiu contra a decisão que indeferiu o pedido de expedição de ofício à parte agravada, para que se abstinhasse de levar a leilão público o imóvel registrado no Registro de Imóveis de Montenegro/RS, sob a matrícula n.º 42.042, com garantia fiduciária.

2. O princípio da preservação da empresa, insculpido no art. 47 da Lei 11.101/2005, dispõe que a recuperação judicial tem por objetivo viabilizar a superação da situação de crise econômico-financeira do devedor, a fim de permitir a manutenção da fonte produtora, do emprego dos trabalhadores e dos interesses dos credores, promovendo, assim, a preservação daquela, sua função social e o estímulo à atividade econômica.

3. A recuperação judicial se trata de um favor creditício, de sorte que deve prevalecer o princípio da relevância do interesse dos credores, ou seja, a vontade majoritária destes no sentido de que o custo individual a ser suportado pelos mesmos é menor do que o benefício social que advirá à coletividade, preservando com isso a atividade empresarial, em última análise, o parque industrial



JLLC

Nº 70069927945 (Nº CNJ: 0202988-44.2016.8.21.7000)

2016/CÍVEL

ou mercantil de determinada empresa, bem como os empregos que esta mantém para geração da riqueza de um país.

4. No caso em exame o imóvel em questão gera renda vultosa para a recuperanda, decorrente de sua locação. A renda, por certo, influirá diretamente no soerguimento da empresa, uma vez que a receita proveniente do contrato de locação é considerada para o pleno cumprimento do plano de recuperatório apresentado. Assim, em sendo o imóvel em questão essencial à atividade daquela empresa, conforme atestou a Administradora Judicial naqueles autos, manter a decisão que suspendeu o procedimento iniciado pelo credor no sentido da alienação do referido bem, em que pese já consolida a propriedade, é a medida que se impõe no estágio atual.

5. Por fim, o imóvel garantido poderá ser levado à venda pública posteriormente, caso a agravante venha a descumprir o plano de recuperação judicial ou não satisfaça as parcelas devidas no contrato de mútuo, cujo teor é objeto da ação revisional proposta.

Dado provimento ao agravo de instrumento.

AGRAVO DE INSTRUMENTO

QUINTA CÂMARA CÍVEL

Nº 70069927945 (Nº CNJ: 0202988-

COMARCA DE MONTENEGRO



JLLC

Nº 70069927945 (Nº CNJ: 0202988-44.2016.8.21.7000)

2016/CÍVEL

44.2016.8.21.7000)

MARISA ISOLETE QUEVEDO PORTO
EIRELI

AGRAVANTE

MARISA ISOLETE QUEVEDO PORTO
EIRELI - EM REC JUDICIAL

AGRAVADO

CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CEF

AGRAVADO

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os autos.

Acordam os Desembargadores integrantes da Quinta Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado, [à unanimidade, em dar provimento ao agravo de instrumento.](#)

Custas na forma da lei.

Participaram do julgamento, além do signatário (Presidente), os eminentes Senhores **DES. JORGE ANDRÉ PEREIRA GAILHARD E DES. LÉO ROMI PILAU JÚNIOR.**



JLLC

Nº 70069927945 (Nº CNJ: 0202988-44.2016.8.21.7000)

2016/CÍVEL

Porto Alegre, 29 de março de 2017.

DES. JORGE LUIZ LOPES DO CANTO,

Relator.

I - RELATÓRIO

DES. JORGE LUIZ LOPES DO CANTO (RELATOR)

MARISA ISOLETE QUEVEDO PORTO - EIRELI interpôs agravo de instrumento da decisão que, nos autos de sua recuperação judicial, indeferiu o pedido de expedição de ofício à **CAIXA ECONOMICA FEDERAL – CEF**, para que se abstivesse de levar a leilão público o imóvel registrado no Registro de Imóveis de Montenegro/RS, sob a matrícula n.º 42.042, dado em garantia fiduciária.

Nas razões recursais a parte agravante aduziu que o crédito em questão não se sujeita aos efeitos da recuperação judicial. Alegou, entretanto, que essencial a manutenção do contrato de locação do imóvel registrado sob a matrícula n.º 42.042 do Registro de Imóveis de Montenegro/RS, uma vez que a receita proveniente deste é essencial para o soerguimento da empresa e o pleno cumprimento do plano de recuperação judicial.



JLLC

Nº 70069927945 (Nº CNJ: 0202988-44.2016.8.21.7000)

2016/CÍVEL

Alegou que o contrato de locação gera uma receita mensal que pode alcançar até quinze mil reais mensais e que a empresa necessita contar com estes valores.

Referiu que o crédito da Caixa Econômica Federal é proveniente de contrato de mútuo, cujo teor é objeto da ação revisional proposta na 3ª Vara Federal de Porto Alegre, tombada sob o n.º 5023532-47.2016.4.04.7100.

Acrescentou que o contrato prevê o pagamento de 120 parcelas, cujo total atinge R\$ 3.666.076,45, mas que 58 prestações já foram quitadas. Mencionou que, em decorrência das dificuldades financeiras que enfrenta, deixou de pagar as prestações, restando o débito de 1.243.588,03.

Requeru a concessão de efeito suspensivo e o provimento do recurso, a fim de que seja reformada a decisão agravada.

Foram apresentadas contrarrazões.

O Ministério Público ofertou parecer, opinando pelo provimento do recurso.

É o relatório.

II - VOTOS



JLLC

Nº 70069927945 (Nº CNJ: 0202988-44.2016.8.21.7000)

2016/CÍVEL

DES. JORGE LUIZ LOPES DO CANTO (RELATOR)

Admissibilidade e objeto do recurso

Eminentes Colegas. Trata-se de agravo de instrumento interposto contra a decisão que indeferiu o pedido de expedição de ofício à CAIXA ECONOMICA FEDERAL – CEF, para que se abstivesse de levar a leilão público o imóvel registrado no Registro de Imóveis de Montenegro/RS, sob a matrícula n.º 42.042.

Os pressupostos processuais foram atendidos, utilizado o recurso cabível e a forma de instrumento é adequada, há interesse e legitimidade para recorrer, este é tempestivo, dispensado o preparo em razão de a parte litigar sob o, estando acompanhado da documentação pertinente e inexistindo fato impeditivo do direito recursal, noticiado nos autos.

Assim, verificados os pressupostos legais, conheço do recurso intentado para o exame das questões suscitadas.

Matéria discutida no recurso em análise

No caso em exame a parte agravante se insurgiu contra a decisão que indeferiu o indeferiu o pedido de expedição de ofício à CAIXA ECONOMICA FEDERAL – CEF, para que se abstivesse de levar a leilão público o imóvel



JLLC

Nº 70069927945 (Nº CNJ: 0202988-44.2016.8.21.7000)

2016/CÍVEL

registrado no Registro de Imóveis de Montenegro/RS, sob a matrícula n.º 42.042, dado em garantia fiduciária.

Note-se que o princípio da preservação da empresa, insculpido no art. 47 da Lei 11.101/2005, dispõe que a recuperação judicial tem por objetivo viabilizar a superação da situação de crise econômico-financeira do devedor, a fim de permitir a manutenção da fonte produtora, do emprego dos trabalhadores e dos interesses dos credores, promovendo, assim, a preservação daquela, sua função social e o estímulo à atividade econômica.

Acerca do tema em discussão ensina Fazzio Júnior¹ o que segue:

O princípio da conservação da empresa parte da constatação de que a empresa representa “um valor objetivo de organização que deve ser preservado, pois toda a crise da empresa, causa um prejuízo à comunidade” (LOBO, 1996:6).

O objetivo econômico da preservação da empresa deve preponderar, em regra, sobre o objetivo jurídico da satisfação do título executivo, se este for considerado apenas como a realização de pretensão singular. O regime jurídico de insolvência não deve ficar preso ao maniqueísmo privado que se revela no embate entre a pretensão dos credores e o interesse do devedor. A empresa não é mero elemento da propriedade privada.

¹ Fazzio Júnior, Waldo. Lei de Falências e Recuperação de Empresas. 4ª ed. São Paulo: Atlas. 2008. p. 21.



JLLC

Nº 70069927945 (Nº CNJ: 0202988-44.2016.8.21.7000)

2016/CÍVEL

Resumindo o caráter insatisfatório das normas concursais ortodoxas, valem as palavras de Fernández-Rio (1982: 150), ao comendar que, na crise econômica de uma empresa, sobre o próprio devedor, sofrem os credores e sofre a sociedade.

No presente feito o imóvel em questão gera renda vultosa para a recuperanda, decorrente de sua locação. A renda, por certo, influirá diretamente no soerguimento da empresa, uma vez que a receita proveniente do contrato de locação é considerada para o pleno cumprimento do plano de recuperatório apresentado.

Assim, em sendo o imóvel em questão essencial à atividade daquela empresa, conforme atestou a Administradora Judicial naqueles autos, manter a decisão que suspendeu o procedimento iniciado pelo credor no sentido da consolidação da propriedade do referido bem, em que pese esta já tenha sido concedida, é a medida que se impõe no estágio atual, ao menos durante o concurso de observação.

A esse respeito são os arestos a seguir transcritos:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. RECUPERAÇÃO JUDICIAL. SUSPENSÃO DE PROCEDIMENTOS. FIRMA INDIVIDUAL. PESSOA FÍSICA. CONFUSÃO PATRIMONIAL. 1. Preliminar rejeitada. Recurso instruído com as peças obrigatórias e facultativas necessárias para a resolução da controvérsia recursal. 2. Tratando-se de imóvel de propriedade de pessoa física, cujo



JLLC

Nº 70069927945 (Nº CNJ: 0202988-44.2016.8.21.7000)

2016/CÍVEL

patrimônio confunde-se com o da firma individual que teve deferido o pedido de recuperação judicial, correto o deferimento da suspensão dos procedimentos de consolidação de propriedade de imóveis. PRELIMINAR REJEITADA. RECURSO DESPROVIDO. (Agravo de Instrumento Nº 70064322167, Quinta Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Isabel Dias Almeida, Julgado em 27/05/2015).

AGRAVO DE INSTRUMENTO. FALÊNCIA E CONCORDATA. RECUPERAÇÃO JUDICIAL. PEDIDO LIMINAR NO SENTIDO DE SUSPENDER O PROCEDIMENTO INICIADO PELO CREDOR FIDUCIÁRIO, TENDENTE A CONSOLIDAR A PROPRIEDADE DE IMÓVEL. POSSIBILIDADE. 1. A parte agravante se insurgiu contra a decisão que contra a decisão deferiu a liminar, impedindo que a agravante de realizar a consolidação de propriedade de bem imóvel objeto de alienação fiduciária em garantia, mantendo a parte agravada na posse do imóvel em questão até posterior decisão do Juízo. 2. O princípio da preservação da empresa, insculpido no art. 47 da Lei 11.101/2005, dispõe que a recuperação judicial tem por objetivo viabilizar a superação da situação de crise econômico-financeira do devedor, a fim de permitir a manutenção da fonte produtora, do emprego dos trabalhadores e dos interesses dos credores, promovendo, assim, a preservação daquela, sua função social e o estímulo à atividade econômica. 3. A recuperação judicial se trata de um favor creditício, de sorte que deve prevalecer o princípio da relevância do interesse dos credores, ou seja, a vontade majoritária destes no sentido de que o custo individual a ser suportado pelos mesmos é menor do que o benefício social que advirá à coletividade, preservando com isso a atividade empresarial, em última análise, o parque industrial ou mercantil de determinada empresa, bem como os empregos que esta mantém para geração da riqueza de um país. 4. Desta forma, em sede de cognição sumária, na qual se vislumbra aferir que a consolidação da propriedade



JLLC

Nº 70069927945 (Nº CNJ: 0202988-44.2016.8.21.7000)

2016/CÍVEL

do imóvel em favor do credor causaria grave dano às agravadas, deve ser mantida a decisão hostilizada, ao menos até ser concluído o concurso de observação. Negado provimento ao agravo de instrumento. (Agravo de Instrumento Nº 70041483843, Quinta Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Jorge Luiz Lopes do Canto, Julgado em 30/05/2012).

Ademais, a fim de evitar desnecessária tautologia, adoto, em parte como razão de decidir, o parecer do insigne Procurador de Justiça, Dr. Antônio Augusto Vergara Cerqueira, que analisou a questão com percuciência como segue:

Conforme se verifica dos mencionados dispositivos de lei, é vedada a venda ou retirada - da empresa em recuperação judicial - de bens essenciais à sua atividade produtiva, inclusive quando o credor não for sujeito aos efeitos dessa recuperação, o que deve ser procedido observando-se o princípio da preservação ou continuidade da empresa, atendendo-se aos objetivos mais amplos e fundamentais de superação da crise econômico-financeira da mesma, visando à manutenção da fonte produtora, emprego dos trabalhadores e interesses dos credores como um todo, promovendo a necessária função social e estimulando a atividade econômica.

Nessa linha, constata-se dos autos que o imóvel que será leiloado é locado pela recuperanda e sua renda mostra-se essencial para a manutenção das atividades empresariais.

Assim, tratando-se o objeto da alienação fiduciária de bem(ns) essencial(is) ao desempenho da atividade econômica da empresa ré, que



JLLC

Nº 70069927945 (Nº CNJ: 0202988-44.2016.8.21.7000)

2016/CÍVEL

se encontra em processo de recuperação judicial, apresentando-se indispensável à sua subsistência e de seus negócios, ao menos por ora descabe seja tal(is) bem(ns) vendido(s) ou retirado(s) da empresa ré, sendo incabível a realização de leilão do imóvel nesse momento processual.

É de se destacar que a recuperação judicial se trata de um favor creditício, de sorte que deve prevalecer o princípio da relevância do interesse dos credores, ou seja, a vontade majoritária destes no sentido de que o custo individual a ser suportado pelos mesmos é menor do que o benefício social que advirá à coletividade, preservando com isso a atividade empresarial, em última análise, o parque industrial ou mercantil de determinada empresa, bem como os empregos que esta mantém para geração da riqueza de um país, ao menos até ser concluído o concurso de observação em tela.

Por fim, o imóvel garantido poderá ser levado à venda pública posteriormente, caso a agravante venha a descumprir o plano de recuperação judicial ou não satisfaça as parcelas devidas no contrato de mútuo, cujo teor é objeto da ação revisional proposta.

Dessa forma, diante dos fundamentos precitados, deve ser dado provimento ao agravo de instrumento, reformando-se a decisão recorrida.



JLLC

Nº 70069927945 (Nº CNJ: 0202988-44.2016.8.21.7000)

2016/CÍVEL

III - DISPOSITIVO

Ante o exposto, voto no sentido de dar provimento ao agravo de instrumento, a fim de que a Caixa Econômica Federal – CEF se abstenha, por ora, de levar a leilão o imóvel registrado sob a matrícula n.º 42.042 do Registro de Imóveis de Montenegro/RS.

DES. JORGE ANDRÉ PEREIRA GAILHARD - De acordo com o(a) Relator(a).

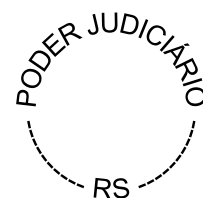
DES. LÉO ROMI PILAU JÚNIOR

Acompanho o voto condutor, considerando, ademais, o princípio da preservação da empresa presente no artigo 47 da Lei 11.101/2005.

DES. JORGE LUIZ LOPES DO CANTO - Presidente - Agravo de Instrumento nº 70069927945, Comarca de Montenegro: ""DERAM PROVIMENTO AO AGRAVO DE INSTRUMENTO. UNÂNIME.""



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA



JLLC

Nº 70069927945 (Nº CNJ: 0202988-44.2016.8.21.7000)

2016/CÍVEL

Julgador(a) de 1º Grau: