



COMARCA DE CASCAVEL
4ª VARA CÍVEL E EMPRESARIAL

Autos n. 0033231-94.2024.8.16.0021

Vistos,

Trata-se de pedido de urgência formulado pelas recuperandas visando o imediato cancelamento do leilão extrajudicial do imóvel objeto da matrícula nº 40.524, declarado essencial por este juízo quando do deferimento do processamento da recuperação judicial (mov. 56.1).

Antes da pretensão ser analisada, sobreveio aos autos petição da credora fiduciária COOPERATIVA DE CRÉDITO DA REGIÃO MERIDIONAL DO BRASIL - SICOOB UNICOOB MERIDIONAL, a qual discorreu, em síntese que: i) se tratando de credor fiduciário, não se submete aos efeitos da Recuperação Judicial; ii) quando do deferimento do processamento da recuperação judicial, bem como de parte dos pedidos liminares, dentre os quais a manutenção das recuperandas nos bens essenciais ao desenvolvimento das atividades empresariais, já havia ocorrido a consolidação da propriedade plena do imóvel matriculado sob nº 40.524 do 1º Registro de Imóveis da Comarca de Toledo; ii) a decisão que defere o processamento da Recuperação Judicial apenas produz efeitos "ex nunc" e não tem o condão de afetar atos realizados anteriormente. Pugnou assim pela manutenção dos leilões extrajudiciais já designados. Subsidiariamente, requer sejam mantidos os leilões, **com a ressalva de que, havendo ou não arrematação, as Recuperandas serão mantidas na posse do bem, na forma da decisão de recebimento, sendo assegurado o recebimento da taxa prevista no art. 37-A, da Lei nº 9.514/1997.**

Vieram os autos conclusos. **DECIDO.**

De fato, consoante expressa previsão do art. 49, § 3º, da Lei nº 11.101/2005, o crédito do credor titular da posição de proprietário fiduciário de bens móveis e imóveis não se submete aos efeitos da recuperação judicial:

Art. 49.

(...)

§ 3º Tratando-se de credor titular da posição de proprietário fiduciário de bens móveis ou imóveis, de arrendador mercantil, de proprietário ou promitente vendedor de imóvel cujos respectivos contratos contenham cláusula de irrevogabilidade ou irretratabilidade, inclusive em incorporações imobiliárias, ou de proprietário em contrato de venda com reserva de domínio, seu crédito não se submeterá aos efeitos da recuperação judicial e prevalecerão os direitos de propriedade sobre a coisa e as condições contratuais, observada a legislação respectiva, não se permitindo, contudo, durante o prazo de suspensão a que se refere o § 4º do art. 6º desta Lei, a venda ou a retirada do estabelecimento do devedor dos bens de capital essenciais a sua atividade empresarial.





COMARCA DE CASCAVEL
4ª VARA CÍVEL E EMPRESARIAL

No mesmo sentido, aliás, prescreve o art. 52, III, da mesma Lei, segundo o qual “estando em termos a documentação exigida no art. 51 desta Lei, o juiz deferirá o processamento da recuperação judicial e, no mesmo ato: (...) III - ordenará a suspensão de todas as ações ou execuções contra o devedor, na forma do art. 6º desta Lei, permanecendo os respectivos autos no juízo onde se processam, ressalvadas as ações previstas nos §§ 1º, 2º e 7º do art. 6º desta Lei e as relativas a créditos excetuados na forma dos §§ 3º e 4º do art. 49 desta Lei”.

No caso, o crédito da COOPERATIVA DE CRÉDITO DA REGIÃO MERIDIONAL DO BRASIL - SICOOB UNICOOB MERIDIONAL, estampado no instrumento de mov. 90.13, garantido por alienação fiduciária do bem imóvel nele descrito, não está sujeito aos efeitos inerentes à recuperação judicial.

Destarte, há notícias de que, ante a inadimplência da devedora, a consolidação da propriedade ocorreu em 28/11/2024, momento anterior ao deferimento do processamento da recuperação judicial e início do *stay period*.

Apesar disso, há que se notar que a recuperanda demonstrou que o imóvel de matrícula nº 40.524 é essencial às suas atividades.

Assim já constou na decisão de mov. 56.1:

2. O imóvel de matrícula nº 40.524, localizado em Toledo/PR, utilizado como base operacional e sede comercial da Loja TELRI. Este imóvel abriga o estoque de materiais elétricos e constitui o centro das operações comerciais da empresa, sendo indispensável para o atendimento aos clientes e para a continuidade das atividades comerciais.

Logo, mesmo que o bem não esteja abrangido pelos efeitos da recuperação, constatada a imprescindibilidade do referido imóvel para a atividade empresarial das recuperandas, a consolidação da propriedade não implica a retirada da posse do imóvel, que só ocorrerá com o fim do *stay period*.

Sobre o assunto, já decidiu o c. Superior Tribunal de Justiça:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RECUPERAÇÃO JUDICIAL. ESSENCIALIDADE DO BEM. COMPETÊNCIA DO JUÍZO DA RECUPERAÇÃO. BEM DADO EM GARANTIA POR TERCEIRO. IMÓVEL NÃO ABRANGIDO. SÚMULAS N. 480 E 581 DO STJ.





COMARCA DE CASCAVEL
4ª VARA CÍVEL E EMPRESARIAL

ACÓRDÃO RECORRIDO EM HARMONIA COM A JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE SUPERIOR. SÚMULA 83/STJ. AGRAVO DESPROVIDO.

1. Apesar de ter a lei de regência excluído expressamente dos efeitos da recuperação judicial o crédito de titular da posição de proprietário fiduciário de bens imóveis ou móveis, acentuou que os "bens de capital", objeto de garantia fiduciária, essenciais ao desenvolvimento da atividade empresarial, permaneceriam na posse da recuperanda durante o stay period.

2. Incumbe ao Juízo em que se processa a recuperação judicial analisar a melhor forma de pagamento do crédito extraconcursal, deliberar sobre os atos expropriatórios, sopesar a essencialidade dos bens de propriedade da empresa passíveis de constrição, bem como a solidez do fluxo de caixa da empresa em recuperação.

3. A constrição dos bens dos sócios da empresa em recuperação judicial, que não estejam abrangidos para o cumprimento do plano de recuperação, não invade a esfera de competência do juízo cível, conforme prevê a Súmula n. 480/STJ.

4. O Tribunal a quo manteve a constrição do imóvel ao argumento de que o bem foi dado em garantia por terceiro, não estando, portanto, abrangido pelos efeitos da recuperação, assim como asseverou que o imóvel não tem nenhuma relação de essencialidade com a atividade da empresa, já que se trata de apartamento duplex, de alto padrão e localizado em outro município. Acórdão que está em harmonia com a jurisprudência desta Corte. Incidência da Súmula 83/STJ.

5. Agravo interno desprovido. (AgInt no AREsp 1.384.309/SP , Rel. Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 01.07.2019, DJe 06.08.2019).

É dizer: o fato de já ter tido consolidação da propriedade do imóvel em favor da credora fiduciária não impede, por si só, a sua proteção no bojo da recuperação judicial.

Tanto é assim que a parte final do § 3º do artigo 49 acima transcrito, deixa claro que durante o prazo de suspensão de 180 dias (art. 6º, § 4º), fica proibida “**a venda** ou retirada do estabelecimento do devedor dos bens **de capital essenciais a sua atividade empresarial**”.

Portanto, permitir medida de expropriação de bens essenciais pelo credor titular de propriedade fiduciária vai de encontro a norma cogente.





COMARCA DE CASCAVEL
4ª VARA CÍVEL E EMPRESARIAL

Não há dúvidas, outrossim, que, acaso os leilões venham ser realizados e haja a alienação dos bens, acarretará inegável prejuízo às empresas recuperandas, inclusive inviabilizando suas atividades econômicas.

Assim, revela-se prudente a determinação cautelar de sobrestamento do leilão extrajudicial, com vistas a se evitar prejuízo à satisfação do plano de soerguimento.

Nesse passo, defiro o pedido de mov. 89.1 e determino a suspensão do leilão do imóvel objeto da matrícula 40.524 do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Toledo, até que escoado o *stay period*, salvo se, antes disso, sobrevier eventual aprovação do plano de recuperação, servindo o presente como ofício, a ser encaminhado pelo próprio patrono das recuperandas ao leiloeiro mencionado, sendo desnecessária a aplicação de multa diária em razão da comunicação direta ao leiloeiro pela própria parte interessada.

Intimem-se.

Oportunamente, tornem conclusos para análise das questões pendentes.

Diligências necessárias.

Cascavel, datado automaticamente^[2]

Nathan Kirchner Herbst
Juiz de Direito

