

Fls.

Processo: 0085645-87.2020.8.19.0001

Processo Eletrônico

Classe/Assunto: Recuperação Judicial - Recuperação Judicial

Autor: JOÃO FORTES ENGENHARIA S.A.
Autor: INCORPORADORA PINHEIRO PEREIRA 3 LTDA
Autor: INCORPORADORA PINHEIRO PEREIRA 5 LTDA
Autor: INCORPORADORA PINHEIRO PEREIRA 6 LTDA
Autor: INCORPORADORA PINHEIRO PEREIRA 7 LTDA
Autor: INCORPORADORA PINHEIRO PEREIRA 8 LTDA
Autor: INCORPORADORA PINHEIRO PEREIRA 10 LTDA
Autor: INCORPORADORA PINHEIRO PEREIRA 12 LTDA
Autor: INPAR EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO VIVE LA VIE SPE 34 LTDA
Autor: IPP RESIDENCIAL ILE SAINT LOUIS EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA
Autor: IPP RESIDENCIAL KANDINSKY EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA
Autor: ALFA PORT EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
Autor: JFE 2 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
Autor: JFE 5 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA
Autor: JFE 6 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
Autor: JFE 7 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
Autor: JFE 8 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
Autor: JFE 9 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.
Autor: JFE 10 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
Autor: JFE 11 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
Autor: JFE 12 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
Autor: JFE 16 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE S.A.
Autor: CHARITAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.
Autor: JFE 18 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
Autor: JFE 32 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
Autor: JFE 34 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA
Autor: JFE 35 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
Autor: JFE 36 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA
Autor: JFE 42 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE SA
Autor: JFE 43 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA
Autor: JFE 45 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA
Autor: JFE 46 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA
Autor: JFE 49 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA
Autor: CINCO DE JULHO INCORPORAÇÕES SPE LTDA
Autor: JFE 50 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA
Autor: JFE 53 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA
Autor: JFE 54 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA
Autor: JFE 55 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA
Autor: JFE 60 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA
Autor: JFE 67 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA
Autor: JFE 68 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.
Autor: JFE 70 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA
Autor: JFE 71 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA
Autor: JFE 73 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA
Autor: CNR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
Autor: JFE 74 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA
Autor: JFE 76 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA
Autor: JFE PEI 61 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA
Autor: JFE ROSÁRIO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA
Autor: JOÃO FORTES CONSTRUTORA LTDA
Autor: LB10 INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

Autor: LB12 INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
Autor: MNR3 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA
Autor: MNR7 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA
Autor: NS EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO NOROESTE I SPE S.A.
Autor: CONTEMPORANIUM EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA
Autor: SPE AMERICAS PROJETO 02 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
Autor: ANDORINHA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
Autor: ARARA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
Autor: SPE CEILÂNDIA BSB EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.
Autor: COSTABELLA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
Autor: FRANK EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES LTDA
Autor: HOUSE VENDAS LTDA
Administrador Judicial: PRESERVA AÇÃO ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL LTDA
Administrador Judicial: PRESERVAR ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL PERICIA E CONSULTORIA EMPRESARIAL LTDA.
Nomeado: CÂMARA DE ARBITRAGEM MED ARB RB EMPRESARIAL LTDA.

Nesta data, faço os autos conclusos ao MM. Dr. Juiz
Paulo Assed Estefan

Em 03/10/2023

Decisão

1. Fls. 82.771, 82.722; 82.343; 83.218/83.233, 83.236, 83.237, 82.772/82.829, 82.245 - À Recuperanda. Após, ao A.J.
2. Fls. 82.738/82.740. Expeçam-se os mandados de pagamento, tal como requerido, bem como, o que será efetivado em outubro, tão logo informado nos autos.
3. Fls. 78.958 e 82.209 - Oficie-se em resposta, informando que a sociedade LB-10 Investimentos Imobiliários integra a presente recuperação judicial, não estando inclusa no rol das sociedades de propósito específico com patrimônio de afetação, bem como que o PRJ da mesma já foi homologado.
4. Fls. 82.839, 82.757, 82.344, 82.217, 82.121, 81.612, 81.603, 81.074, 81.385, 81.465, 81.482, 83.257 - Às recuperandas sobre a informação de penhora/construção e autorização de pagamento, informando e comprovando se se trata de execuções de dívidas concursais ou extraconcursais, bem como sobre a essencialidade dos bens a serem constritos, conforme o caso.
5. Fls. 78.751, 78.755, 79.519, 82.716; 82.719, 82.252, 82.832, 82.760, 82.744/82.747, 82.252, 82.098, 82.083, 82.064/82.066, 81.644, 81.637, 81.635, 81.082, 81.092 - À Recuperanda sobre a opção de pagamento e dados bancários informados pelo credor, para o competente lançamento e acompanhamento, na forma da Lei e do PRJ.
6. Fls. 82.091 - Indefiro o pedido de desmembramento do crédito, uma vez que a medida afeta inevitavelmente a relação de credores. Assim, caso pretenda prosseguir na medida, deverá o credor se valer de incidente específico para postular o ajuste pretendido.
7. Fls. 82.842, 83.302/83.303, 81.120, 83.250 - ficam indeferidos os pedidos de cadastramento

de advogados, devendo os credores acompanharem o andamento processual e a publicação dos Avisos e Editais previstos na Lei nº 11.101/2005, quando o ato assim o exigir.

8. Fls. 78.314, 80.234, 82.353, 82.105/82.117, 81.657 - desentranhem-se estas e as demais petições de habilitação/impugnação de crédito que vierem a estes autos principais, nos termos da decisão de fls. 70.420/70.424, item nº 4, porquanto inadequada a via eleita, devendo os interessados promoverem a habilitação ou impugnação à relação de credores de forma incidental, em processo judicial especificamente distribuído por dependência, na forma dos artigos 8º e sgts., da Lei nº 11.101/2005, para a regular análise de sua verificação judicial de crédito, caso discorde do resultado da fase de verificação administrativa.

9. Fls. 81.478 - ofício direcionado a processo diverso. Ao cartório para adotar as providências necessárias ao desentranhamento e juntada no processo devido.

10. Fls. 82.273 - Cumpra-se o v. Acórdão.

11. Fls. 82.365 - À Recuperanda e após ao A.J sobre o alegado pelo credor.

12. Fls. 81.701, 82.369 - Aos credores e interessados sobre os relatórios mensais de atividade do Grupo Empresarial, apresentados pela A.J.

13. Fls. 76.657/76.664, 80.280/80.291, 80.953/80.958 e 81.615/81.628 - Requerem as recuperandas: a) a homologação do PRJ relativo à sociedade JFE 18 Empreendimentos Imobiliários Ltda, responsável pelo empreendimento Le Quartier Taguatinga; b) a homologação do PRJ relativo ao empreendimento Mares de Goa, realizado pela recuperanda João Fortes Engenharia; c) a contratação do financiamento DIP, no importe de R\$ 160 milhões, para dar continuidade às obras dos empreendimentos Terramarine Icarai Residence Club e Palms Recreio e Ocean Garden.

Passa-se a análise dos pleitos, conforme suas respectivas temáticas.

a) Em relação aos pedidos de homologação dos PRJ's, informam as recuperandas que, na AGC realizada em 04/04/2022, foi aprovado o PRJ da sociedade JFE 18 Empreendimentos Imobiliários Ltda, que foi apresentado de forma segregada, em razão de a referida empresa possuir, à época, empreendimento em construção com patrimônio de afetação (o Le Quartier Boulevard Taguatinga). Tal plano deixou de ser homologado, em razão da decisão proferida nos autos do Recurso Especial nº 1958062/RJ que havia proibido a homologação dos planos apresentados pelas sociedades de propósito específico que contavam com patrimônio de afetação constituído. Contudo, as recuperandas apresentaram fato novo consistente na extinção do patrimônio de afetação sobre o referido empreendimento, nos termos do artigo 31-E da Lei nº 4.591/64, ante a conclusão das obras e expedição do "habite-se" e diante da inexistência de obrigações com instituições financeiras financiadoras da incorporação, requerendo a homologação do plano apresentado pela referida empresa, diante do fato superveniente e modificativo das circunstâncias de fato e de direito vigentes à época da decisão que analisou a concessão da recuperação judicial, nos termos do artigo 493 do CPC e 189 da Lei nº 11.101/2005.

As recuperandas também pleitearam a homologação do PRJ relativo ao empreendimento Mares de Goa, aduzindo que o mesmo não foi atingido pelo julgamento do Recurso Especial nº 1958062/RJ, visto que o acórdão lá enfrentado se limitou a determinar a exclusão das sociedades de propósito específico com patrimônio de afetação, sendo que o referido empreendimento foi realizado pela holding do grupo João Fortes Engenharia e, não, por uma SPE do grupo.

Em relação a tal pleito, o Ministério Público se manifestou às fls. 80.493 no seguinte sentido: "Mesmo convencido das razões que levaram as requerentes a postular a homologação do PRJ das sociedades empresárias ali indicadas, entende o MP que devam elas postular ao Min. Relator do REsp pendente de julgamento no STJ a revogação do efeito suspensivo dantes concedido, pena desse juízo incorrer em descumprimento da ordem de instância superior. Revogado que seja

o efeito suspensivo conferido ao recurso no que toca às duas sociedades empresárias em questão, o MP opina desde já no sentido do acolhimento do pleito e homologação do plano / concessão da recuperação judicial".

O A.J. se manifestou às fls. 81.511/81.543.

Como bem informado pelo A.J., a matéria envolvendo a manutenção das SPE's com e sem patrimônio de afetação na presente recuperação judicial foi alvo de quatro recursos (0032240-42.2020.8.19.0000, 0039268-62.2020.8.19.0000, 0048107-75.2020.8.19.0000 e 0090026-44.2020.8.19.0000), tendo este Tribunal determinado a exclusão apenas das SPE's com patrimônio de afetação:

Incompatibilidade entre o regime de recuperação judicial e as SPE's com patrimônio de afetação. 2 - O patrimônio de afetação possui autonomia e autossuficiência em relação ao patrimônio do incorporador, não respondendo pelas dívidas estranhas à consecução da incorporação. Tem a finalidade maior de proteger os interesses dos adquirentes de imóveis em caso de insolvência do incorporador, salvaguardando os investimentos realizados (...) Parcial provimento do agravo de instrumento para excluir da recuperação judicial as Sociedades de Propósito Específico com patrimônio de afetação. Perda do objeto do agravo interno, em parte, diante do cumprimento da decisão do relator na origem, restando improcedente em relação à incompetência desta Câmara. (TJRJ, Agravo de Instrumento nº 0032240-42.2020.8.19.0000, Rel. Des. Luciano Saboia Rinaldi de Carvalho)

O acórdão foi objeto do Recurso Especial nº 1.958.062/RJ interposto pelas recuperandas, ao qual foi deferida, inicialmente, tutela provisória no Pedido de Tutela Provisória nº 3.752/RJ, que sustou os efeitos do referido acórdão, restabelecendo-se a admissão do processamento da recuperação judicial das SPE's com patrimônio de afetação.

Contudo, tal decisão foi posteriormente revogada por decisões do Ministro Relator do recurso junto ao STJ, Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva de 07/06/2022 e 28/09/2022 que obstaram especificamente a homologação dos PRJ's das SPE's com patrimônio de afetação.

Em 22/11/2022, o Recurso Especial foi desprovido, confirmando o acórdão deste Tribunal de Justiça que determinou a exclusão das SPE's com patrimônio de afetação da presente recuperação judicial, encontrando-se atualmente em fase de análise, perante a Corte Especial do STJ, o agravo interno interposto contra a decisão que inadmitiu o Recurso Extraordinário interposto pelas recuperandas, pelo que consta das informações trazidas pela Administração Judicial.

De início, como destacado pelas recuperandas às fls. 80.953/80.958, não se mostra possível, na atual fase processual do Recurso Especial nº 1.958.062/RJ, submeter ao STJ a análise prévia sobre a homologação do PRJ da JFE18 e do empreendimento Mares de Goa, como sugerido pelo Ministério Público, uma vez que aquela Corte Superior já exauriu a prestação jurisdicional que foi objeto daquele recurso, pautada nas circunstâncias de fato e de direito existentes ao tempo do julgamento.

Atualmente, o referido feito encontra-se em tramitação na Corte Especial do STJ, aguardando análise de admissibilidade de Recurso Extraordinário interposto pelas recuperandas, em sede de agravo interno, o que impede que o referido Tribunal se debruce sobre os fatos novos alegados, reanalisando a matéria sob a ótica da nova situação fática noticiada nestes autos.

Ao que se extrai da certidão de ônus reais apresentada pelas recuperandas relativa ao empreendimento Le Quartier Boulevard Taguatinga, desenvolvido pela JFE18, foi expedido o "habite-se" sobre o imóvel e a instituição de condomínio foram averbados em 28/11/2022, ou seja, em momento posterior ao julgamento operado por aquela Corte.

Logo, trata-se de evidente fato novo e superveniente àquele julgamento, que alterou as circunstâncias fáticas e jurídicas consideradas pelo STJ, em relação especificamente à sociedade JFE18 que, ao tempo do julgamento, contava, de fato, com patrimônio de afetação constituído, mas que restou extinto, posteriormente, nos termos do artigo 31-E, inciso I da Lei 4.591/1964:

Art. 31-E. O patrimônio de afetação extinguir-se-á pela:

I - averbação da construção, registro dos títulos de domínio ou de direito de aquisição em nome dos respectivos adquirentes e, quando for o caso, extinção das obrigações do incorporador perante a instituição financiadora do empreendimento;

Nesse sentido, entendo que a análise dessa nova situação de fato e de direito que cinge especificamente à sociedade JFE18 não acarreta descumprimento às decisões superiores, já que a hipótese ora retratada não foi enfrentada pela corte superior, eis que não existente ao tempo dos seus julgamentos, e nem pode ser, atualmente, submetida às mesmas, em razão do status do recurso supramencionado.

Isso sem contar o fato de que tal matéria também não foi apreciada em primeira instância, o que reforça a necessidade de enfrentamento, sob pena de se configurar supressão de instância.

Desse modo, diante das peculiaridades que cingem o processo de recuperação judicial e da dinâmica das atividades empresariais por ele tuteladas, entendo que, com esteio nos artigos 140, 141 e 493 do CPC, no princípio da inafastabilidade da tutela jurisdicional e duplo grau recursal, e no fato desta instância originária seguir na condução do processo de recuperação judicial, enfrentando as matérias diariamente postas neste feito, cabe a esse Juízo analisar o pedido de homologação do PRJ da SPE JFE 18 a partir da nova situação fática e jurídica do empreendimento, ficando, evidentemente, resguardado às partes interessadas se valerem das vias recursais pertinentes a partir da nova decisão prolatada, caso assim entendam necessário.

PROCESSUAL CIVIL E PREVIDENCIÁRIO. RECURSO ESPECIAL REPETITIVO. ENUNCIADO ADMINISTRATIVO 3/STJ. REAFIRMAÇÃO DA DER (DATA DE ENTRADA DO REQUERIMENTO). CABIMENTO. RECURSO ESPECIAL PROVIDO. 1. O comando do artigo 493 do CPC/2015 autoriza a compreensão de que a autoridade judicial deve resolver a lide conforme o estado em que ela se encontra. Consiste em um dever do julgador considerar o fato superveniente que interfira na relação jurídica e que contenha um liame com a causa de pedir. 2. O fato superveniente a ser considerado pelo julgador deve guardar pertinência com a causa de pedir e pedido constantes na petição inicial, não servindo de fundamento para alterar os limites da demanda fixados após a estabilização da relação jurídico-processual. 3. A reafirmação da DER (data de entrada do requerimento administrativo), objeto do presente recurso, é um fenômeno típico do direito previdenciário e também do direito processual civil previdenciário. Ocorre quando se reconhece o benefício por fato superveniente ao requerimento, fixando-se a data de início do benefício para o momento do adimplemento dos requisitos legais do benefício previdenciário. 4. Tese representativa da controvérsia fixada nos seguintes termos: É possível a reafirmação da DER (Data de Entrada do Requerimento) para o momento em que implementados os requisitos para a concessão do benefício, mesmo que isso se dê no interstício entre o ajuizamento da ação e a entrega da prestação jurisdicional nas instâncias ordinárias, nos termos dos arts. 493 e 933 do CPC/2015, observada a causa de pedir. 5. No tocante aos honorários de advogado sucumbenciais, descabe sua fixação, quando o INSS reconhecer a procedência do pedido à luz do fato novo. 6. Recurso especial conhecido e provido, para anular o acórdão proferido em embargos de declaração, determinando ao Tribunal a quo um novo julgamento do recurso, admitindo-se a reafirmação da DER. Julgamento submetido ao rito dos recursos especiais repetitivos. (STJ - REsp: 1727063 SP 2018/0046508-9, Relator: Ministro MAURO CAMPBELL MARQUES, Data de Julgamento: 23/10/2019, S1 - PRIMEIRA SEÇÃO, Data de Publicação: DJe 02/12/2019)

PROCESSUAL CIVIL. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. PIS E COFINS. BASE DE CÁLCULO. ICMS. EXCLUSÃO. TESE FIRMADA PELO STF. MODULAÇÃO DOS EFEITOS. FATO NOVO. OCORRÊNCIA. 1. Aos embargos de declaração podem ser dados efeitos infringentes quando ocorrer fato novo capaz de influir no julgamento da lide. 2. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é uníssona no sentido de que o fato superveniente só pode ser considerado na hipótese de conhecimento do recurso especial, o que não ocorreu na espécie. 3. In casu, a modulação realizada pelo Supremo Tribunal Federal, quando do julgamento dos embargos de declaração no

RE n. 574.706, em 13/05/2021, que definiu a questão acerca da exclusão do ICMS da base de cálculo do PIS e da COFINS, tem o efeito de alterar o acórdão proferido pela Corte a quo, tendo em vista que a ação foi proposta em 28/11/2017. 4. Embora o fato superveniente não possa ser examinado no STJ em razão do não conhecimento do recurso, é necessário que os autos retornem ao Tribunal a quo para que seja feita a adequação do seu julgado ao decidido pela Suprema Corte. 5. Embargos de declaração acolhidos. (STJ - EDcl no AgInt no AREsp: 1795389 SC 2020/0311292-6, Relator: Ministro GURGEL DE FARIA, Data de Julgamento: 25/10/2021, T1 - PRIMEIRA TURMA, Data de Publicação: DJe 25/11/2021)

Dito isso, em garantia do contraditório e ampla defesa, foram instados os credores a se manifestarem sobre o requerimento e documentos das recuperandas, conforme fls. 78.788, tendo alguns credores se manifestado contrários à homologação do PRJ da JFE 18, como se vê às fls. 79.081/79.089 e 81.678/81.681.

Como se observou do julgamento do Recurso Especial nº 1.958.062/RJ, o patrimônio de afetação tem a finalidade de proteger os adquirentes contra a insolvência do incorporador, assegurando-lhes a conclusão das obras e entrega das unidades:

"Em sua origem, o patrimônio de afetação foi concebido visando, primordialmente, à proteção dos adquirentes de imóveis contra eventual insolvência do incorporador. Na criação desse microsistema objetivou-se, acima de tudo, a consecução da incorporação, com a finalização da obra e a entrega das unidades aos respectivos compradores."

Vê-se, ainda, do julgado, que a decisão de excluir as SPE's da recuperação judicial decorre do fato de as mesmas serem as responsáveis pelo desenvolvimento de empreendimentos que contam patrimônio de afetação constituídos, o que torna incomunicável seu patrimônio em relação ao patrimônio das demais empresas do grupo, nos termos do Lei nº 4.591/1964, já que o patrimônio afetado está vinculado a assegurar a construção das unidades e a sua entrega aos compradores:

"A partir desses entendimentos, em que são destacadas a falta de autonomia do incorporador, a indisponibilidade do patrimônio afetado e a impossibilidade de inversão da lógica pretendida com a edição da Lei nº 10.931/2004, exsurge, de fato, a incompatibilidade do patrimônio de afetação com o procedimento de recuperação judicial, não se mostrando suficiente para contornar tal incongruência a segregação dos patrimônios afetados, tampouco a apresentação de listas de credores individuais de cada um deles, visto que o plano eventualmente apresentado não poderia prever nenhuma forma de novação que pudesse atingir, ainda que indiretamente, o patrimônio afetado e o fim a que ele se destina.

A incomunicabilidade resultante da afetação patrimonial impede que ao conjunto de ativos e passivos vinculados à consecução de uma finalidade específica seja dada destinação diversa daquela inicialmente prevista, que é assegurar a construção das unidades imobiliárias e entregá-las aos respectivos adquirentes, livres e desembaraçadas de qualquer ônus."

Sob esse aspecto, também destacou o acórdão do STJ que, uma vez concluída a obra e inexistindo obrigações junto ao financiador do empreendimento, o patrimônio de afetação se exaure, restando afastados os elementos impeditivos da recuperação judicial:

"(...) É por isso que, em circunstâncias normais, abstraído o cenário de crise do empreendimento, o patrimônio de afetação somente se exaure quando a obra é encerrada e as unidades são entregues aos adquirentes, prevendo a lei, ainda, como pressuposto para a sua extinção, o adimplemento das obrigações do incorporador perante a instituição financiadora do empreendimento (art. 31-E, I, parte final, da Lei nº 4.591/1964).

A proteção conferida aos agentes financiadores também vem em boa medida, como forma de garantir a continuidade da atividade de incorporação imobiliária a custos mais baixos, em benefício de todo o setor e, mais uma vez, dos próprios adquirentes. (...)"

Como se extrai da documentação apresentada pelas recuperandas, as obras do empreendimento

Le Quartier Boulevard Taguatinga foram concluídas, tendo sido averbado o respectivo "habite-se" e a instituição de condomínio, sendo assim atingido o primeiro elemento de extinção do patrimônio de afetação previsto no artigo 31-E, inciso I, da Lei nº 4.591/1964.

Além disso, foi observado pelo A.J. que não existe credor financeiro listado na relação de credores da JFE 18, do que se constata que o segundo elemento de extinção previsto no dispositivo supra também foi atendido, ante a ausência de obrigações da recuperanda perante instituição financeira financiadora do empreendimento.

Veja ainda que o §1º do artigo 31-E da Lei nº 4.591/196 estabelece a extinção automática do patrimônio de afetação, sem necessidade de averbação específica:

Art. 31-E, §1º - Na hipótese prevista no inciso I do caput deste artigo, uma vez averbada a construção, o registro de cada contrato de compra e venda ou de promessa de venda, acompanhado do respectivo termo de quitação da instituição financiadora da construção, importará a extinção automática do patrimônio de afetação em relação à respectiva unidade, sem necessidade de averbação específica.

Diante dos elementos postos acima, verifica-se que, de fato, a situação jurídica da SPE JFE 18 existente ao tempo do ajuizamento da recuperação judicial foi substancialmente modificada, já que o empreendimento por ela desenvolvido foi concluído, extinguindo-se, assim, o patrimônio de afetação até então existente, de modo que tal SPE passa a figurar nesse feito com a mesma situação jurídica das demais SPE's que não contam com patrimônio de afetação, cujo processamento da recuperação judicial foi admitido pelo TJERJ e pelo STJ.

Cabe aqui registrar que o fato de a SPE JFE 18 ainda contar com dívidas não importa dizer que a mesma deve ser excluída da recuperação judicial com esteio nas decisões superiores supra indicadas, uma vez que o embasamento da exclusão foi o fato de haver patrimônio de afetação constituído e, não, a existência de dívidas.

Em relação ao pedido de homologação do PRJ relativo ao empreendimento Mares de Goa, desenvolvido pela holding do grupo João Fortes Engenharia, o acórdão do STJ deixou claro que o mesmo não foi afetado pela decisão lá proferida, eis que os recursos originários não trataram de tal matéria, tendo o acórdão do TJERJ determinado a exclusão apenas das SPE's com patrimônio de afetação, não atingindo, assim, a situação do empreendimento Mares de Goa nem impedindo a homologação do seu PRJ. Veja trecho pertinente do acórdão:

"O único exemplo trazido pelas recorrentes que poderia fugir dessa realidade é o empreendimento "Mares de Goa", que, segundo afirmam, é desenvolvido pela própria holding, que, para esse fim, constituiu patrimônio de afetação. No tocante a esse específico empreendimento e outros que porventura estejam nessa mesma situação, falta interesse recursal às recorrentes, tendo em vista que o acórdão recorrido determinou que fossem excluídas da recuperação judicial apenas as SPEs com patrimônio de afetação."

Isso posto, considerando a extinção do patrimônio de afetação sobre o empreendimento Le Quartier Boulevard Taguatinga desenvolvido pela SPE JFE 18, diante da conclusão da obra e da inexistência de obrigações listadas junto a instituições financeiras, nos termos do artigo 31-E, I e §1º da Lei nº 4.591/1964; e que a situação jurídica do empreendimento Mares de Goa não foi atingida pela decisão das instâncias superiores, homologo os PRJ's da SPE JFE 18 Empreendimentos Imobiliários Ltda e do empreendimento Mares de Goa, desenvolvido pela holding João Fortes Engenharia S/A, ante a aprovação dos mesmos em AGC, conforme atas de fls. 65.443/65.503 e 65.348/65.396, na forma do quórum legal, concedendo a recuperação judicial nos termos do artigo 58 da Lei nº 11.101/2005 e estendendo para os referidos casos os termos das decisões de fls. 73.629/73.634 e 75.559/75.562, inclusive quanto ao controle de legalidade de suas cláusulas, e suas eventuais modulações determinadas pelo Tribunal ad quem nos autos dos agravos de instrumento interpostos contra a homologação do PRJ consolidado.

Intime-se as Fazendas Públicas Federal e de todos os Estados, Distrito Federal e Municípios em que o devedor tiver estabelecimento, na forma do § 3º do artigo 58 da LRE.

Dê-se ciência pessoal ao MP.

b) Em relação ao financiamento DIP, observa-se que tanto o A.J. quanto o Ministério Público se manifestaram favoravelmente à contratação conforme fls. 81.511/81.543, item "i" e fls. 81.654, item 1, respectivamente.

A partir da documentação apresentada, vê-se que a operação permitirá a captação de R\$ 160 milhões em recursos financeiros, a serem liberados em até 48 meses, prevendo o o PRJ consolidado do grupo cláusula expressa (3.3) autorizando a contratação de financiamento para a recomposição do capital de giro para a continuidade de suas atividades, prevendo o plano, ainda, a conclusão dos empreendimentos Palms Recreio Residencial e Tarramarine Icaraí, dentre outros. Como se sabe, com o advento da Lei nº 14.112/2020, passou a ser regulada a possibilidade de concessão de financiamento ao devedor em recuperação judicial, nos termos dos artigos 69-A e seguintes da Lei nº 11.101/2005, notadamente diante da grande relevância da operação para se viabilizar a capitalização da empresa em crise e conferir segurança jurídica ao financiador.

No caso em tela, observa-se que o financiamento tem por finalidade viabilizar a retomada de obras de três empreendimentos que foram paralisadas por conta da crise financeira das recuperandas, o que, evidentemente, frustrou as expectativas de diversos adquirentes.

A retomada das obras permitirá não só a efetiva continuidade das atividades do grupo, como também a geração de empregos e, notadamente, uma solução jurídica aos adquirentes que aguardam o recebimento dos seus imóveis.

Como informado pelo A.J., as recuperandas publicaram fato relevante divulgando ao mercado as informações constantes na carta proposta firmada com o potencial investidor, dando conta das condições do financiamento.

As recuperandas informam, ainda, que as garantias a serem ofertadas ao financiamento estão livres e desembaraçadas e recairão sobre bens do ativo circulante (unidades imobiliárias e recebíveis), de modo que não prejudicará o cumprimento do PRJ.

Como já decidido nestes autos às fls. 43.926/43.930:

"Com efeito, a concessão de financiamento à empresa em recuperação judicial é medida de substancial importância para o soerguimento buscado no processo recuperatório, dada sua capacidade de conferir maior fôlego à atividade empresarial, através da injeção de novos recursos para a consecução dos objetivos sociais e viabilização do projeto de recuperação.

"A atividade empresarial demanda fluxo ininterrupto no fornecimento e na aquisição de bens e serviços. Abalos aos níveis de suprimento com que a empresa costuma operar podem transmitir ao mercado o sinal de que a empresa não tem capacidade de satisfazer obrigações. (...)

Como colocado, muitas vezes o alívio de fluxo de caixa proporcionado pela suspensão do curso das ações contra a devedora não é suficiente para restaurar sua capacidade financeira. A obtenção de financiamento extraconcursal se faz necessária logo que possível, após o deferimento do processamento da recuperação. Assim, a devedora precisa procurar financiamento enquanto negocia e aguarda a deliberação sobre o plano de recuperação." (KIRSCHBAUM, Deborah. Recuperação judicial no Brasil. Governança, financiamento extrajudicial e votação do plano de recuperação judicial. P. 130/132. São Paulo. Novas Edições Acadêmicas, 2009.)

Para tanto, evidentemente, mostra-se necessário conferir às partes envolvidas um cenário de segurança jurídica que assegure às mesmas o cumprimento das obrigações reciprocamente aceitas, notadamente se considerado os riscos maiores envolvidos nesse tipo de contratação.

Com o advento da Lei 14.112/2020, o financiamento do devedor durante a recuperação judicial galgou regulação específica na Lei 11.101/2005, passando a ser regulado nos artigos 69-A a 69-F que assim dispõem:

Art. 69-A. Durante a recuperação judicial, nos termos dos arts. 66 e 67 desta Lei, o juiz poderá, depois de ouvido o Comitê de Credores, autorizar a celebração de contratos de financiamento com o devedor, garantidos pela oneração ou pela alienação fiduciária de bens e direitos, seus ou de terceiros, pertencentes ao ativo não circulante, para financiar as suas atividades e as despesas de reestruturação ou de preservação do valor de ativos. (Incluído pela Lei nº 14.112, de 2020) (Vigência)

Art. 69-B. A modificação em grau de recurso da decisão autorizativa da contratação do

financiamento não pode alterar sua natureza extraconcursal, nos termos do art. 84 desta Lei, nem as garantias outorgadas pelo devedor em favor do financiador de boa-fé, caso o desembolso dos recursos já tenha sido efetivado. (Incluído pela Lei nº 14.112, de 2020) (Vigência)

Art. 69-C. O juiz poderá autorizar a constituição de garantia subordinada sobre um ou mais ativos do devedor em favor do financiador de devedor em recuperação judicial, dispensando a anuência do detentor da garantia original. (Incluído pela Lei nº 14.112, de 2020) (Vigência) § 1º A garantia subordinada, em qualquer hipótese, ficará limitada ao eventual excesso resultante da alienação do ativo objeto da garantia original. (Incluído pela Lei nº 14.112, de 2020) (Vigência) § 2º O disposto no caput deste artigo não se aplica a qualquer modalidade de alienação fiduciária ou de cessão fiduciária. (Incluído pela Lei nº 14.112, de 2020) (Vigência)

Art. 69-D. Caso a recuperação judicial seja convolada em falência antes da liberação integral dos valores de que trata esta Seção, o contrato de financiamento será considerado automaticamente rescindido. (Incluído pela Lei nº 14.112, de 2020) (Vigência) Parágrafo único. As garantias constituídas e as preferências serão conservadas até o limite dos valores efetivamente entregues ao devedor antes da data da sentença que convolar a recuperação judicial em falência. (Incluído pela Lei nº 14.112, de 2020) (Vigência)

Art. 69-E. O financiamento de que trata esta Seção poderá ser realizado por qualquer pessoa, inclusive credores, sujeitos ou não à recuperação judicial, familiares, sócios e integrantes do grupo do devedor. (Incluído pela Lei nº 14.112, de 2020) (Vigência)

Art. 69-F. Qualquer pessoa ou entidade pode garantir o financiamento de que trata esta Seção mediante a oneração ou a alienação fiduciária de bens e direitos, inclusive o próprio devedor e os demais integrantes do seu grupo, estejam ou não em recuperação judicial. (Incluído pela Lei nº 14.112, de 2020) (Vigência)."

(...)

Ainda de acordo com as informações prestadas pelas Recuperandas, as garantias ofertadas estão livres e desembaraçadas, o que mostra o alinhamento do pleito com os artigos 69-A e 66, da Lei nº 11.101/05.

Mostra-se desinfluyente para o efeito da contratação do financiamento em tela o eventual vínculo entre o financiador e as recuperandas, uma vez que o artigo 69-E da Lei não faz qualquer restrição, permitindo, inclusive, que o financiamento seja realizado pelos sócios, familiares e integrantes do grupo devedor. (...)"

Em tempo, considerando que não existe Comitê de Credores constituído nesta recuperação judicial, a manifestação do A.J. atende a previsão dos artigos 28, 66 e 69-A da Lei nº 11.101/2005. Isso posto, considerando a manifestação favorável do A.J. e do Ministério Público, os termos do PRJ aprovado pelos credores e aqui homologados, bem como os termos da decisão de fls. 43.926/43.930, defiro o pedido das recuperandas de fls. 80.280/80.291, 81.615/81.628, autorizando a contratação do financiamento DIP, nas condições apresentadas e publicizadas ao mercado e nestes autos, nos termos previstos nos artigos 69-A a 69-F da Lei 11.101/05, determinando que as recuperandas informem mensalmente à A.J. os recursos angariados e a destinação dada aos mesmos, informando, ainda, o avanço das obras noticiadas, a efetivação da entrega das unidades aos adquirentes, bem como a lista dos ativos dados em garantia ao financiamento.

14. Fls. 81.010, item "i" - A fim de conferir maior economicidade, publique-se o aviso aos credores, informando não só a homologação do PRJ consolidado do grupo, como também dos PRJ's da SPE JFE 18 e do empreendimento Mares de Goa, noticiando ainda aos credores que os prazos previstos nos referidos planos com referência à "homologação do plano" terão início da publicação desse aviso. Apresente o A.J. nova minuta ao cartório para imediata disponibilização ao DJE.

15. Fls. 80.280/80.291, itens "v" e "vi" e 81.615/81.628, itens "iv" e "v" - Nos termos das decisões de fls. 62.239/62.249, item nº 22, 66.837 item nº 17 e 70.421/70.423, item nº 21, todas ratificadas pelo TJERJ, nos autos do Agravo de Instrumento nº 0053554-73.2022.8.19.0000, que

autorizaram a livre movimentação pelas recuperandas dos valores que excederem a quantia depositada judicialmente e buscando permitir a adequada conferência dos valores depositados, defiro os requerimentos das recuperandas, intimando-se o Banco do Brasil para que libere para livre movimentação das recuperandas as quantias já recebidas e que vierem a receber na conta vinculada ao empreendimento Le Quartier Águas Claras. Oficie-se também a agência do Banco do Brasil, para que apresentem o extrato de todas as contas judiciais vinculadas ao presente feito.

16. Fls. 81.615/81.628, itens "vi" - A fim de conferir ampla publicidade, apresente as recuperandas minuta de aviso aos credores contendo a relação de todos os credores da JFE 53 que ainda não iniciaram tratativas de acordo a serem convocados na forma requerida. Com a vinda da minuta, publique-se com urgência.

17. Fls. 82.732, - Ao A.J para providenciar resposta ao ofício, na forma da alínea "m", do inciso I do art. 22 da Lei nº 11.101/2005; informando conta judicial para transferência dos recursos, tal como determinado pelo Juízo de origem, acompanhado de cópia da presente decisão.

18. Fls. 82.735, 82.768, 81.095 - Ao A.J para providenciar resposta aos ofícios, na forma da alínea "m", do inciso I do art. 22 da Lei nº 11.101/2005.

19. Fls. 81.102 - Proceda o A.J. às anotações pertinentes à reserva de crédito tal como determinado.

20. Fls. 76.112 e 76.125 - Nos termos da manifestação do A.J. de fls. 80.798/81.023, indefiro o pedido de Marcia Cristina Vidal Bebiano Tupinambá e Maria Catarina Catta Preta, devendo ser aguardado o resultado definitivo do agravo de instrumento nº 0053195-94.2020.8.19.0000, para nova análise do pleito.

21. Fls. 74687, 76.812, 78.763 e 79.848 - Oficie-se em resposta, nos termos da decisão de fls. 78.790/78.792, item nº 7.

22. Fls. 78.267/78.270 - Oficie-se em resposta, nos termos da manifestação do A.J. de fls. 80.798/81.023, item nº 126, "iv".

23. Fls. 78.272/78.276, 79.805/79.827 e 79.503/79.517, itens nº 51 a 54, 82.221 - tendo em vista a manifestação do A.J. de fls. 80.798/81.023 e o desprovimento do agravo de instrumento nº 0006753-65.2023.8.19.0000, oficie-se o 1º Juizado Especial Cível de Duque de Caxias, informando a possibilidade de baixa do gravame, tendo em vista o caráter concursal do crédito detido pela instituição financeira e sua sujeição ao PRJ homologado, como requerido pelas recuperandas às fls. 81.580, item "m".

24. Fls. 78.278, 78.367, 78.382, 79.683, 78.939, 78.957, 78.960, 79.590, 79.671 - Nada a considerar, ante a informação prestada pelo A.J. de que já diligenciou na resposta ao ofício, conforme fls. 80.798/81.023, item nº 126, "vi", "x", "xi", "xv", "xvii", "xviii", "xx", "xxiii".

25. Fls. 78.310 - Oficie-se em resposta, informando que os créditos extraconcursais devem ser perseguidos pelo credor em procedimento próprio, não sendo a recuperação judicial o local hábil para se buscar o pagamento de tais créditos.

26. Fls. 81.545/81.582, itens "b", "c", "d", "e", "f", "g", "h", "i", "j", "k", "t" - Tendo em vista a regra inarredável da recuperação judicial segundo a qual as obrigações submetidas ao processo recuperatório só podem ser pagas nos termos do PRJ homologado, não sendo possível o prosseguimento de execuções em face das recuperandas e constrições sobre o seu patrimônio nos termos do artigo 6º, incisos I a III, da Lei nº 11.101/2005, bem como a incontestável competência desse Juízo Recuperacional para medidas sobre o patrimônio das recuperandas e os

termos da decisão de fls. 18.840/18.842, oficie-se em resposta aos ofícios de fls. 78.802, 78.852, 78.955, 78.958, 78.965, 78.972, 79.010, 79.575, 79.589, 79.670, 71.519 conforme o requerido pelas recuperandas, mediante o prévio recolhimento das custas processuais pertinentes.

27. Fls. 81.545/81.582, item "s" - Expeça-se a certidão requerida, mediante o recolhimento das custas pertinentes.

28. Fls. 81.545/81.582, item "u", "v", "w", "x" e "z" - Tendo em vista a regra inarredável da recuperação judicial segundo a qual as obrigações submetidas ao processo recuperatório só podem ser pagas nos termos do PRJ homologado, não sendo possível o prosseguimento de execuções em face das recuperandas e constrições sobre o seu patrimônio nos termos do artigo 6º, incisos I a III, da Lei nº 11.101/2005, bem como a incontestável competência desse Juízo Recuperacional para medidas sobre o patrimônio das recuperandas e os termos da decisão de fls. 18.840/18.842, oficie-se conforme o requerido pelas recuperandas, mediante o prévio recolhimento das custas processuais pertinentes.

29. Fls. 79.847 - Oficie-se em resposta informando que o credor se encontra listado na recuperação judicial e, assim, seu crédito deve ser pago nos termos do PRJ homologado. Caso entenda se tratar de crédito extraconcursal, deverá o credor pleitear a exclusão do seu crédito nos termos do artigo 8º e seguintes da Lei nº 11.101/2005, tendo em vista a competência do Juízo Recuperacional para decidir sobre a natureza do crédito, conforme jurisprudência pacífica do STJ. A vista disso, ficam sobrestados quaisquer atos de constrição sobre o patrimônio da recuperanda, nos termos do artigo 6º, incisos I a III, da Lei nº 11.101/2005.

30. Fls. 78.843/78.850 e 79.560 - Indefiro pedido de pagamento de crédito extraconcursal, que deve ser perseguido pelo credor na via própria, caso entenda se tratar de verba extraconcursal, isto é, verba constituída após 27/04/2020, não sendo a recuperação judicial o local hábil para se buscar o pagamento de tais créditos, nos termos da manifestação da A.J. de fls. 71.633/71.722. Por seu turno, caso o credor esteja listado na relação de credores, deve o mesmo se valer de impugnação judicial para obter o reconhecimento da extraconcursalidade do seu crédito, tendo em vista a competência desse Juízo Recuperacional.

31. Fls. 78.967, 78.969, 79.574, 79.688, 79.830, 79.842, - nos termos da manifestação do A.J. de fls. 80.798/81.023, item nº 126, "vi" e "xix", intimem-se as recuperandas para que tomem ciência das informações prestadas e adotem as providências que entenderem pertinentes.

32. Fls. 81.578, item "a" - Expeça-se ofício de transferência para a conta bancária indicada pelas recuperandas dos valores depositados, conforme ofícios de fls. 78.799, 79.691, 79.836, 72.482, e 79.843.

33. Fls. 78.946 - Indefiro o pedido de Marcio Almeida Silva, eis que as obrigações concursais devem ser pagas nos termos do PRJ homologado, não se confundindo penhora com pagamento de dívida.

34. Fls. 79.601, 79.695 e 79.698 - Nada a prover, tendo em vista a manifestação do A.J. de fls. 80.798/81.023, item nº 126, "xxii", devendo os credores promoverem a habilitação do seu crédito nos autos, na forma dos artigos 8º e seguintes, da Lei nº 11.101/2005, caso se trate de dívidas concursais, relativas à obrigações com fato gerador anterior a 27/04/2020.

35. Fls. 79.525 - Aguarde-se o julgamento definitivo do Agravo em Recurso Especial nº 2149667/RJ, para posterior análise do pedido de levantamento do depósito elisivo, devendo o credor diligenciar a medida e informar nos autos.

36. Fls. 79.721 - Ante os esclarecimentos prestados pelas recuperandas às fls. 81.566, nada a prover em relação ao pedido do Banco do Brasil, tendo em vista as condições previstas no PRJ. De todo modo, intímem-se as recuperandas para apresentarem previsão concreta para a indicação do comissário nestes autos.

37. Fls. 79.741 - Ao credor Condomínio do Empreendimento Mix Multicenter para tomar conhecimento das informações prestadas pelas recuperandas e A.J. às fls. 81.567 e 81.006, respectivamente, ficando ciente que, em caso de discordância em relação às informações constantes na relação de credores, deverá o mesmo manejar o respectivo incidente para que suas insurgências sejam analisadas.

38. Fls. 79.793 - Tendo em vista a ratificação da competência deste Juízo Recuperacional, nos autos do agravo de instrumento nº 2267668-72.2020.8.26.0000, officie-se em resposta, nos termos requeridos pelas recuperandas às fls. 81.557, item 54 e 81.580, item "I".

39. Fls. 79.795 - tendo em vista a notícia de julgamento do agravo de instrumento nº 0740712-24.2020.8.07.0000, informem as recuperandas se o valor mencionado no ofício em referência foi levantado pelas mesmas ou se está depositado judicialmente nesta recuperação judicial.

Rio de Janeiro, 03/10/2023.

Paulo Assed Estefan - Juiz Titular

Autos recebidos do MM. Dr. Juiz

Paulo Assed Estefan

Em ____/____/____

Código de Autenticação: **4BUM.4QUE.VX3J.C4R3**

Este código pode ser verificado em: www.tjrj.jus.br – Serviços – Validação de documentos