AO JUÍZO DA **VARA JUDICIAL DA COMARCA DE JÚLIO DE CASTILHOS**, RS.

056117000022 44

Processo n.º 056/1.17.0000224-4

CNJ n.º 0000476-15.2017.8.21.0056

Recuperação de Empresa

Demandante: Regiomaq Comércio de Máquinas Agrícolas e insumos LTDA

Objeto: Pedido de cancelamento de consolidação de propriedade

REGIOMAQ COMÉRCIO DE MÁQUINAS AGRÍCOLAS E INSUMOS LTDA, já qualificado nos autos em destaque, por seus advogados signatários, ciente da decisão que deferiu o processamento da recuperação judicial, vem, respeitosamente, a Vossa Excelência, dizer e requer o seguinte.

A empresa Regiomaq e a instituição financeira Caixa Econômica Federal, firmaram em 05.05.2016 o contrato de financiamento n.º 18.2515.737.0000061-16, que previa como garantia a alienação fiduciária do imóvel onde esta estabelecida a filial da Recuperanda, conforme demonstra cópia da matrícula de n.º 11.773 do C.R.I. de Tupanciretã/RS.

Ocorre que, como já é sabido, em 06.03.2017, Regiomaq propôs Ação de Recuperação Judicial, tendo obtido em 14.06.2017 despacho de processamento nos seguintes termos, *in litteris*:

> "...
> *3) Da manutenção de posse dos bens móveis e imóveis em alienação fiduciária: A proteção aos bens móveis e imóveis essenciais à atividade da empresa, alienados fiduciariamente, encontra amparo na própria Lei nº 11.101/2005, que assim dispõe em seu 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.* ***Assim, razão assiste à recuperanda no tocante à impossibilidade de as instituições financeiras credoras efetuarem a venda ou retirada dos caminhões/veículos/imóveis dados em garantia, vez que cruciais para o desenvolvimento das atividades da empresa autora.*** *Assim, DEFIRO de forma parcial a antecipação de tutela requerida, a fim de impedir a retomada dos caminhões/veículos pelos credores fiduciários. A presente decisão serve como ofício, devendo a recuperanda providenciar o seu encaminhamento e comprová-lo nos autos. No prazo de 15 dias, a recuperanda deverá apresentar nova planilha de credores, excluindo os créditos em questão, uma vez que não se submetem aos efeitos da recuperação judicial.*
> ..."

Ocorre que, a Caixa Econômica Federal já havia indicado que faria a consolidação da propriedade, onde, após ser notificada, a devedora informou do ajuizamento do presente procedimento, bem como alertou da vedação legal (§ 3º do art. 49 da Lei n.º 11.101/05) da consolidação da propriedade do imóvel em favor da credora fiduciária durante o prazo que se refere o § 4º do art. 6 da Lei n.º 11.101/05.

Assim, em que pese o deferimento do processamento da recuperação, recentemente a empresa Regiomaq foi surpreendida pela informação da ocorrência da consolidação da garantia.

Como se sabe, a recuperação judicial se trata de um favor creditício onde deve prevalecer o princípio da relevância do interesse dos credores para a manutenção da atividade empresarial, ou seja, uma quota de sacrifício de cada credor em prol do benefício social que advirá à coletividade, preservando com isso 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.

Na esteira desses argumentos, precisamos entender que a manutenção da atividade econômica da empresa visa proteger, na verdade, a fonte produtora, os empregos e, assim, viabilizar o pagamento de todos os credores, ou seja, busca-se que a coletividade sujeita e não sujeita ao plano de recuperação judicial seja protegida, prevalecendo sempre o interesse social em detrimento do direito individual.

No caso em tela, o bem imóvel objeto da garantia fiduciária cedida à Caixa Econômica Federal está estabelecida a filial da Recuperanda Regiomaq. Com efeito, **a filial de Tupanciretã/RS foi responsável pelo faturamento de ¼ de todo faturamento da Recuperanda**, restando muito claro que autorizar que a Caixa Econômica Federal leve o bem a leilão, permitiria o fim da recuperação judicial e o adimplemento de apenas um credor em detrimento de todos os demais.

O Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul ao enfrentar situação semelhante no recurso de Agravo de Instrumento n.º 70069927945, onde a empresa em recuperação requereu que o imóvel que gerava renda decorrente de sua localização não fosse levado a alienação, mesmo que já consolidada a propriedade, vez que a ausência dessa receita atingiria diretamente a possibilidade de reestruturação da empresa.

Conforme podemos verificar na ementa abaixo, com o intuito de preservar a atividade empresária, os julgadores entenderam por dar provimento ao agravo de instrumento, impedindo a alienação de imóvel, **mesmo após a consolidação da propriedade**, como assim se verifica:

> 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 abstivesse 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 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 Nº 70069927945, Quinta Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Jorge Luiz Lopes do Canto, Julgado em 29/03/2017)

O Julgamento acima não é "*ponto fora da curva*", mas sim uma posição que está se consolidando, fato esse demonstrado em mais um julgado que segue colacionado, *in verbis*:

> 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 suspendeu o procedimento iniciado pelo credor fiduciário tendente a consolidar a propriedade a seu favor do imóvel matriculado sob o nº 64.047 no Registro de Imóveis de Imóveis de Rio Grande-RS. 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. Ademais, no juízo singular, o caso em análise, está muito próximo da situação fática e jurídica que decorre da ação de recuperação judicial no que diz respeito a superação da crise econômico-financeira pela qual passa a empresa recuperanda, pois os atos levados a efeito com este intuito são sempre submetidos ao seu crivo judicial, **motivo pelo qual, 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, é a medida que se impõe no estágio atual.** Negado seguimento ao agravo de instrumento. (Agravo de Instrumento Nº 70067485110, Quinta Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Jorge Luiz Lopes do Canto, Julgado em 25/11/2015)

Conforme podemos perceber, os julgados são muito claros ao afirmar a necessidade de manutenção dos bens objeto de garantia de alienação fiduciária na posse das sociedades empresárias em recuperação.

Ora Excelência, o caso dos autos se amolda nos exatos termos dos julgados colacionados. Isso porque sobre o bem imóvel objeto da garantia fiduciária cedida à Caixa Econômica Federal esta estabelecida a filial da Recuperanda que, conforme já narrado, representa ¼ de todo faturamento da empresa.

Por fim, consabido que durante o período de proteção a que se refere o § 4° do art. 6° da Lei 11.101/2005, é vedado aos credores das sociedades em recuperação judicial, a venda ou retirada do estabelecimento do devedor dos bens de capital essenciais as suas atividades.

No mesmo sentido a jurisprudência:

> AGRAVO DE INSTRUMENTO. RECUPERAÇÃO JUDICIAL DE EMPRESAS. CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE BEM IMÓVEL. INADIMPLEMENTO. **VENDA PÚBLICA DO BEM COM BASE NAS DISPOSIÇÕES DO ART. 27 DA LEI 9.514/1997. PRORROGAÇÃO DO PRAZO DE 180 DIAS A QUE ALUDE O PARÁGRAFO 4° DO ART. 6° DA LEI 11.101/05. CANCELAMENTO DO LEILÃO EXTRAJUDICIAL. POSSIBILIDADE EM RAZÃO DA EXTENSÃO DO PRAZO DE SUSPENSÃO DAS AÇÕES E EXECUÇÕES**. DECISÃO MANTIDA. RECURSO DESPROVIDO. UNÂNIME. (Agravo de Instrumento N° 70040220113, Quinta Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Gelson Rolim Stocker, Julgado em 23/03/2011)

A bem da verdade, o que se busca é a preservação da empresa, que, durante o *stay period*, poderá valer-se da utilização de todos os bens que estejam ligados à sua cadeia produtiva, de modo a permitir a continuidade da sua operação com sua consequente e efetiva recuperação.

A razão de ser da norma está calcada na necessidade de utilização dos bens e dos ativos da empresa em recuperação judicial, dada sua importância para viabilizar a continuidade das atividades empresariais, com vistas à superação da crise econômico-financeira vivenciada.

Ademais, deve ser registrado que a não pretende retirar da credora a garantia constituída a seu favor, mas tão somente dar continuidade às operações de sua filial, provedora de recursos indispensáveis para o sucesso da presente recuperação judicial.

Ainda, o imóvel garantido poderá ser levado à venda pública posteriormente, caso a Recuperanda venha a descumprir o plano de recuperação judicial ou não satisfaça as parcelas devidas pelo contrato havido entre as partes.

Assim sendo, em razão da demonstração de essencialidade do imóvel de matricula n.° 11.733 devem ser imediatamente suspensos os atos tendentes à consolidação de fato da propriedade em favor da Caixa Econômica Federal, impedindo a venda ou a retirada do bem da empresa Recuperanda.

ANTE O EXPOSTO, pelas prerrogativas que a lei assim permite, **Requer** digne-se Vossa Excelência reconhecer a evidente essencialidade do bem imóvel de matricula n.° 11.733, **determinando a suspensão de todo e qualquer ato tendente à consolidação da propriedade em favor da Caixa Econômica Federal**, impedindo, assim, a venda ou a retirada do bem da sociedade autora e permitindo o prosseguimento da sua utilização no procedimento recuperatório.

Termos em que, em j. a presente para que surta seus jurídicos e legais efeitos,

P. Deferimento.

Cruz Alta (RS), 21 de setembro de 2017.

Cristiano Daronco Prevedello
OAB/RS 84.643

Diego Zanchi Prevedello
OAB/RS 65.962

Jair Beck Filho
OAB/RS 59.642

Moises Renato Prevedello
OAB/RS 29.371