

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO CENTRAL CÍVEL

1ª VARA DE FALÊNCIAS E RECUPERAÇÕES JUDICIAIS

Praça João Mendes s/nº, Sala 1805, Centro - CEP 01501-900, Fone: (11)

2171-6505, São Paulo-SP - E-mail: sp1falencias@tjsp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min****DECISÃO**

Processo Digital nº: **1041383-05.2018.8.26.0100**  
 Classe - Assunto: **Recuperação Judicial - Concurso de Credores**  
 Requerente: **Urbplan Desenvolvimento Urbano S.a. e outros**  
 Requerido: **Urbplan Desenvolvimento Urbano S.a.**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Tiago Henrique Papaterra Limongi**

Vistos.

1. Fls. 25769, 26.553/26.560 (habilitação de partes e advogados no processo): anatem-se.

2. Fls. 25770/25777 (manifestação e pedidos deduzidos pelas recuperandas): decido em tópicos:

i) dê-se ciência aos credores dos depósitos judiciais realizados pelas recuperandas;

ii) dê-se ciência aos interessados dos esclarecimentos prestados pelas recuperandas acerca das questões suscitadas pela credora GAIA. Deliberarei especificamente sobre parte as questões e seu impacto no processo recuperação judicial ainda nesta decisão, quando da apreciação do pedido de decretação de falência deduzido pelo Ministério Público;



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO CENTRAL CÍVEL

1ª VARA DE FALÊNCIAS E RECUPERAÇÕES JUDICIAIS

Praça João Mendes s/nº, Sala 1805, Centro - CEP 01501-900, Fone: (11)

2171-6505, São Paulo-SP - E-mail: sp1falencias@tjsp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

iii) o pedido deduzido pela LIFER deve ser indeferido.

A sistemática de divisão de créditos dos boletos referentes ao Contrato do Empreendimento “Bella Vita Vista Alta” proposta pela requerente, como bem ponderaram as recuperandas, o que restou confirmado em parecer sobre o pleito da Administradora Judicial (fls. 25.796/25.801), não encontra amparo no contrato celebrado pelas partes, notadamente no disposto nas cláusulas 12.3 e 15, segundo as quais fica a cargo da URBPLAN o recebimento de todos os valores provenientes das vendas, devido em favor de ambos.

Evidentemente não compete a este Juízo, no âmbito deste processo recuperacional e de seus limites de cognição, a revisão de cláusulas do citado contrato. Eventual pretensão neste sentido deverá ser deduzida pela parte interessada em ação própria, a ser distribuída ao juízo competente para tanto.

iv) assiste razão às recuperandas no que tange à desnecessidade de alvará judicial para lavratura e registro de escrituras tendo por objeto a alienação, cessão ou transferência de lotes ou direitos sobre imóveis que não integram seu ativo permanente. Com efeito, a exigência de autorização judicial contida na regra do art. 66 da LRF não se aplica aos integrantes do ativo circulante, sob pena de indevido engessamento da atividade empresarial.

Em caso análogo, assim decidiu a C. 1ª Câmara Reservada de Direito Empresarial do Tribunal de Justiça de São Paulo:

“Recuperação judicial. Exigência da expedição de alvarás para a negociação de lotes integrantes do ativo circulante da recuperanda. Desnecessidade. Interpretação do artigo 66 da Lei 11.101/2005. Potencial prejuízo às atividades desenvolvidas pelas agravantes. Ausência de ressalva no plano de recuperação já aprovado. Agravo de instrumento provido, prejudicado o agravo regimental” (Agravo Interno nº 2076684-05.2018.8.26.0000/50000, Rel. Des. Fortes Barbosa, j. 20.07.2018).



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO CENTRAL CÍVEL

1ª VARA DE FALÊNCIAS E RECUPERAÇÕES JUDICIAIS

Praça João Mendes s/nº, Sala 1805, Centro - CEP 01501-900, Fone: (11)

2171-6505, São Paulo-SP - E-mail: sp1falencias@tjsp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

Reconheço, pois, nos termos acima, que estão as recuperandas dispensadas de apresentar, perante Tabeliões de Notas e Oficiais de Registro de Imóveis de todo País, alvará judicial ou qualquer forma de autorização prévia deste juízo para lavratura e registro de escrituras tendo por objeto a alienação, cessão, ou transferência a qualquer título, de lotes ou direitos sobre lotes de seu ativo circulante.

**Servirá a presente decisão, assinada digitalmente, como ofício destinado aos Tabeliões de Notas e Oficiais de Registro de Imóveis referidos acima.**

3. Fls. 25778/25793, 25.862/25864, 25865/25881, 25.982/26.041, 26.099/26.179, 26.180/26.190, 26.249/26.284, 26.285/26.305, 26.309/26.328, 26.382/26.429, 26.561/26.579, 26.580/26.592, 26.722/26.748 (pedidos de habilitação de crédito): via inadequada.

Os credores deverão propor ações próprias de habilitação de crédito (classe/código: 111) e/ou impugnação de crédito (classe/código: 114) distribuídas por dependência ao processo principal, nos termos da Lei n. 11.101/05.

4. Fls. 25.796/25.809 (manifestação da Administradora Judicial):

i) ciente e de acordo com as diligências informadas pela Administradora Judicial;

ii) ciência aos interessados das informações prestadas acerca da companhia controladora do GRUPO URBPLAN. Forte na necessidade de total transparência do processo recuperacional, acolho o parecer da auxiliar do juízo, afastando o sigilo da documentação apresentada pelas recuperandas nos autos do incidente nº 0036854-57.2018.8.26.0100;

iii) ciência ao credor BANCO BOCOM BBM S/A da correção de seu crédito informada pela Administradora Judicial,.

5. Fls. 25.810/25.813, 25.814/25.816 e 25.817/25.819 (embargos



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO CENTRAL CÍVEL

1ª VARA DE FALÊNCIAS E RECUPERAÇÕES JUDICIAIS

Praça João Mendes s/nº, Sala 1805, Centro - CEP 01501-900, Fone: (11)

2171-6505, São Paulo-SP - E-mail: sp1falencias@tjsp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

declaratórios): recebo os embargos, eis que tempestivos. Em obediência ao disposto no art. 1023, § 2º, do Código de Processo Civil, manifestem-se as embargadas no prazo legal.

6. Fls. 25.882/25.915 (providências requeridas pela credora GAIA): reporto-me aos itens 1 e 2 da decisão de fls. 23.809/23.819.

7. Fls. 25.916/25.938 (agravo de instrumento): anoto a interposição do agravo de instrumento, mantendo a decisão agravada por seus próprios fundamentos.

8. Fls. 25.950/25.963 e 25.964/25.972 (depósitos judiciais de recebíveis): dê-se ciência aos credores e interessados dos depósitos judiciais realizados pelas recuperandas.

9. Fls. 26.042/26.082 (pedido de alvará judicial): via inadequada. O pedido de alvará judicial deve ser deduzido por ação própria, dirigida ao juiz competente para o processamento do feito.

10. Fls. 26.083/26.095 (manifestação da Administradora Judicial): ciente das diligências e reuniões realizadas. Dê-se ciência a credores interessados.

Diante das ponderações contidas na manifestação de fls. 25.796/25801, determino a apresentação, pelas recuperandas, no prazo de 10 dias, do contrato pelo qual, em setembro de 2017, o CARLYLE GROUP vendeu o controle acionário do grupo empresarial URBPLAN.

11. Fls. 26.192/26.248 (pedido de alteração da titularidade de crédito): ciência à Administradora Judicial para a retificação postulada, se o caso.

12. Fls. 26.330/26.352, 26.593/26.670, 26.671/26.721, 26.749, 26.750/26.759, 26.790/26.785 (pedido de falência deduzido pelo Ministério Público):

Postula o Ministério Público a decretação da falência das recuperandas, fazendo-o com fundamento no art. 94, incisos I e III o art. 73, § único, da Lei 11.101/05.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO CENTRAL CÍVEL

1ª VARA DE FALÊNCIAS E RECUPERAÇÕES JUDICIAIS

Praça João Mendes s/nº, Sala 1805, Centro - CEP 01501-900, Fone: (11)

2171-6505, São Paulo-SP - E-mail: sp1falencias@tjsp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

Após tecer considerações gerais sobre o favor legal da recuperação judicial, faz referência aos seguintes fatos que ensejariam a decretação da falência das recuperandas no caso em análise, a saber:

i) a existência de inquérito civil instaurado pelo Ministério Público do Estado do Rio Grande do Sul, em que se teria apurado a “possibilidade de graves prejuízos aos consumidores adquirentes de lotes” das recuperandas de determinado empreendimento;

ii) a existência de aproximadamente 3.000 (três mil) ações judiciais em andamento promovidas por consumidores das recuperandas, a maior parte delas postulando a rescisão de compromissos de compra e venda de lotes;

iii) há notícia nos autos de prejuízos aos parceiros-terreneiros, os quais respondem solidariamente pelo dever de restituição e adimplemento das obrigações relativas aos lotes não entregues pelas recuperandas a consumidores;

iv) o grupo de recuperandas apresentaria diminuto quadro de funcionários registrados, o que seria indício de que pretende se valer da recuperação judicial tão somente para obter novação da dívida, sem que se demonstre viabilidade econômica da manutenção da atividade empresarial;

v) o Poder Judiciário, em algumas ações indicadas, tem proferido decisões determinando a desconsideração da personalidade jurídica da URBPLAN, estendendo a responsabilidade patrimonial desta ao grupo que anteriormente detinha seu controle acionário (CARLYLE GROUP), sob o fundamento de fraude contra credores, uso abusivo da personalidade jurídica e confusão patrimonial;

Diante das considerações acima resumidas, pondera o D. Representante do Ministério Público que o pedido de recuperação tem por único objetivo preservar interesses econômicos das recuperandas, resultando, de outro lado, em sérios prejuízos a consumidores e “credores de menor expressão econômica”, o que justificaria a decretação da quebra das



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO CENTRAL CÍVEL

1ª VARA DE FALÊNCIAS E RECUPERAÇÕES JUDICIAIS

Praça João Mendes s/nº, Sala 1805, Centro - CEP 01501-900, Fone: (11)

2171-6505, São Paulo-SP - E-mail: sp1falencias@tjsp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

companhias.

O pedido ministerial foi reforçado pela credora GAIA em manifestação de fls. 26.430/26.552. A credora repisa a tese tantas vezes reiterada nos autos, ou seja, atribui a crise econômico-financeira das recuperandas ao CARLYLE GROUP, o qual teria fugido à sua responsabilidade legal ao alienar o controle acionário da URBPLAN. Sustenta que parcela ínfima do caixa da URBPLAN está sendo utilizado em obras de seus loteamentos e que a recuperação judicial se presta a enriquecer a empresa IVIX e seus sócios. Sugere, ainda, que a URBPLAN vem agindo para manipular a Assembleia Geral de Credores, valendo-se da sociedade INTRA EMPREENDIMENTOS para a aquisição de créditos para favorecer as recuperandas.

As recuperandas contestam o pedido ministerial. Alegam, preliminarmente, que a Lei 11.101/2005 não contempla o Ministério Público entre os legitimados para o pedido de falência, de maneira que não lhe cabe atuar como substituto da vontade de credor ou credores, nem tampouco opinar em questões de competência exclusiva da Assembleia Geral de Credores. Quanto ao mérito, sustenta (i) que a crise do Grupo URBPLAN está relacionada diretamente com a crise econômica que abateu o País nos últimos anos, com grandes reflexos no mercado imobiliário; (ii) que 69 (sessenta e nove) dos 71 (setenta e um) loteamentos em comercialização possuem termo de verificação de obra, de maneira que não se sustenta a alegação de que os ativos do grupo não existam; (iii) atualmente mais de 6000 (seis mil) clientes do grupo vêm honrando os pagamentos previstos em contrato de alienação de lotes; (iv) a existência de ações judiciais não impede o processamento de recuperação judicial e a realização de Assembleia Geral de Credores; (v) carece o órgão ministerial de embasamento para tecer considerações sobre a suficiência do quadro de funcionários atual do Grupo; (vi) a gestão atual do grupo implementou medidas de redução de despesas, aumento de venda e melhorias no sistema de cobrança e solução de problemas de loteamentos, medidas que viabilizam a superação do cenário de crise que forçou o pedido de recuperação judicial; (vii) que eventual decisão que impute responsabilidade ao antigo grupo controlador da URBPLAN não redundaria na falência do grupo, eis que também, em tese, vítima da fraude alegada; (viii) não há, em suma, fundamento técnico para o pedido de falência, tendo as recuperandas suas atividades fiscalizadas pela Administradora Judicial, e suas contas auditadas na forma da lei; e (ix) a análise da viabilidade financeira do plano e da companhia é matéria de competência exclusiva da Assembleia Geral de Credores.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO CENTRAL CÍVEL

1ª VARA DE FALÊNCIAS E RECUPERAÇÕES JUDICIAIS

Praça João Mendes s/nº, Sala 1805, Centro - CEP 01501-900, Fone: (11)

2171-6505, São Paulo-SP - E-mail: sp1falencias@tjsp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

É a síntese do necessário.

Fundamento e decido.

Ponderáveis, de início, os questionamentos feitos pelas recuperandas em face da legitimidade do Ministério Público para a formulação de pedido de decretação da quebra com fundamento nas hipóteses do art. 94, incisos I e III, da Lei 11.101/05.

De fato, o sistema processual falimentar em vigor não conferiu ao Ministério Público, ao menos não expressamente, legitimidade processual ativa para postular a falência, na medida em que não o listou no rol de legitimados do art. 97 da lei de recuperação de empresas e falência.

Sem qualquer intenção de reviver o superado debate envolvendo o veto ao art. 4º da citada lei, o fato é que o C. Superior Tribunal de Justiça firmou o entendimento de que a intervenção ministerial, nos processos de recuperação e falência, segundo o regramento em vigor, ficou restrita às hipóteses expressamente previstas em lei. Oportuna, neste aspecto, menção à recomendação nº 16 do Conselho Nacional do Ministério Público, segundo a qual desnecessária a intervenção ministerial antes da decretação da falência ou do deferimento do pedido de recuperação judicial.

A propósito, sobre a atuação do Ministério Público na fase pré-falimentar, assim pondera o professor Sérgio Campinho:

“Não deve intervir, assim, como regra, no processo pré-falencial e no de recuperação judicial até o despacho de processamento do pedido. Sua participação só se dará, pelo sistema da lei, após a sentença que decretar a falência ou após o ato do juiz que mandar processar a recuperação judicial, pois é aí que a lei determina sua intimação”<sup>1</sup>.

No mesmo sentido o seguinte precedente do C. Superior Tribunal de

<sup>1</sup> Falência e Recuperação da Empresa, 6ª Edição, Renovar, pág. 49.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO CENTRAL CÍVEL

1ª VARA DE FALÊNCIAS E RECUPERAÇÕES JUDICIAIS

Praça João Mendes s/nº, Sala 1805, Centro - CEP 01501-900, Fone: (11)

2171-6505, São Paulo-SP - E-mail: sp1falencias@tjsp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

Justiça sobre a matéria:

“Falência. Ministério Público. Fase pré-falimentar. Desnecessidade de intervenção. Lei 11.101/05. Nulidade inexistente. I. A nova lei de falências e recuperação de empresa (lei nº 11.101/05) não exige a atuação geral e obrigatória do Ministério Público na fase pré-falimentar, determinando a sua intervenção, apenas nas hipóteses que enumera, a partir da sentença que decreta a quebra (artigo 99, XIII). II. O veto ao artigo 4º daquele diploma, que previa a intervenção do Ministério Público no processo falimentar de forma genérica, indica o sentido legal de reservar a atuação da Instituição apenas para o momento posterior ao decreto de falência. III. Ressalva-se, porém, a incidência da regra geral de necessidade de intervenção do Ministério Público antes da decretação da quebra, mediante vista que o Juízo determinará, se porventura configurar alguma hipótese dos incisos do artigo 82 do Código de Processo Civil, não se inferindo, contudo, a necessidade de intervenção 'pela natureza da lide ou qualidade da parte' (artigo 82, inciso III, parte final) do só fato de se tratar de pedido de falência." (REsp nº 996.264/DF, 3ª Turma, decisão por maioria, Rel. Min. Sidnei Beneti, DJe. 03.012.2010).

Admitindo-se, todavia, a legitimidade ministerial para a propositura de pedido de falência, sob a tese de que sua intervenção como *custus legis* dispensa expressa previsão legal, o fato é que nem mesmo este argumento sustentaria pedido de decretação de quebra com fundamento no art. 94, inciso I, da LRF, na medida em que este descreve hipótese de falência por dívida vencida e não paga, o que por óbvio exige a postulação por ninguém mais que o titular do crédito – com a instrução do pedido com documentos estabelecidos no parágrafo 3º do citado dispositivo –, sendo incabível a substituição daquele pelo Ministério Público, diante da natureza disponível do direito de crédito que embasa o pleito.

Ademais, o pedido, ao menos no caso concreto, é inviável, seja porque parte dos créditos das recuperandas vencidos estão sujeitos à recuperação judicial, seja porque os créditos não sujeitos, dito extraconcursais, estão com sua exigibilidade suspensa, pois ainda em curso o *stay period*.

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO CENTRAL CÍVEL

1ª VARA DE FALÊNCIAS E RECUPERAÇÕES JUDICIAIS

Praça João Mendes s/nº, Sala 1805, Centro - CEP 01501-900, Fone: (11)

2171-6505, São Paulo-SP - E-mail: sp1falencias@tjsp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

Não se olvide, ademais, que o pedido formulado com fundamento no art. 94, inciso I, admite o afastamento da pretensão nas hipóteses previstas no art. 96, de modo que, embora o inadimplemento seja algo objetivo e passível de verificação por documentos, ainda assim se garante à requerida o direito ao contraditório e à ampla defesa para que possa, eventualmente, demonstrar a ocorrência de uma das matérias de defesa passíveis de obstrução da decretação da quebra.

E é justamente a reflexão sobre a necessidade de observância do contraditório e ampla defesa que revela impropriedade procedimental do pedido em análise.

Explico.

Ora, se o pedido de falência faculta à parte requerida invocar matérias diversas que afastem a pretensão, salta aos olhos a necessidade de cognição ampla sobre o pedido em procedimento próprio, o que, forçoso reconhecer, revela a impropriedade de sua dedução incidental nos autos principais de processo de recuperação judicial em curso, notadamente se o processo, como no caso presente, não chegou à fase de deliberação do plano recuperacional em Assembleia Geral de Credores.

O raciocínio acima com maior razão, há de se convir, serve para o pedido fundado nos chamados atos de falência (art. 94, inciso III, da Lei 11.101/05). Neste caso, como é cediço, a petição inicial deverá descrever os fatos caracterizadores de uma das hipóteses definidas nas alíneas de “a” a “g” do citado dispositivo legal, com a apresentação das provas ou ao menos a indicação dos meios de prova dos fatos alegados, o que intuitivamente revela a inviabilidade da postulação incidental realizada pelo Ministério Público no caso presente.

A respeito das ponderações supra, oportuna a citação da doutrina de João Pedro Scalzilli, Luis Felipe Spinelli e Rodrigo Tellecha sobre a matéria:

“A petição inicial do pedido de falência deverá descrever os fatos caracterizadores, juntando as provas que houver e especificando as que



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO CENTRAL CÍVEL

1ª VARA DE FALÊNCIAS E RECUPERAÇÕES JUDICIAIS

Praça João Mendes s/nº, Sala 1805, Centro - CEP 01501-900, Fone: (11)

2171-6505, São Paulo-SP - E-mail: sp1falencias@tjsp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

serão produzidas (LREF, § 5º). Se comparada às demais hipóteses ensejadoras de falência descritas acima, existe, nesse caso, a necessidade de maior instrução probatória, o que acaba por impor maiores dificuldades à caracterização desse suporte fático.”<sup>2</sup>

No mesmo sentido, a lição de Manoel Justino Bezerra Filho:

“2.3. Como já examinado, o requerimento de falência com fundamento nos incs. I e II acima se prende à existência de uma dívida líquida, passível de comprovação meramente documental, cabendo ao requerido, se quiser, desconstituir a presunção de liquidez e certeza que emana de tal situação. Nesse caso do inciso III, a situação modifica-se profundamente, pois o pedido de falência é apresentado relatando fatos que dependem de dilação probatória regular. Em consequência, as situações processuais são diversas, dependendo de qual foi o fundamento do requerimento de falência.

24. Ante a necessidade de comprovação dos fatos alegados na inicial do inciso III ora sob exame, a inicial deverá ser instruída com todos os documentos necessários para a comprovação do fato que está sendo alegado e que deverá ser provado.”<sup>3</sup>

Ainda no que concerne às impropriedades procedimentais acima referidas, observo que o pedido ministerial, embora relacione fatos que conduziram à conclusão de que a atividade empresarial das recuperandas é inviável ao ponto de se afastar os credores da prerrogativa legal de deliberar sobre o plano de recuperação trazido aos autos, não indica precisamente qual o ato de falência previsto nas alíneas do inciso III do art. 94 teria sido praticado pelos recuperandas e que, portanto, justificaria o pedido de quebra formulado.

E ainda que assim não fosse, ou seja, inexistentes as matérias preliminares acima invocadas, necessário registrar que os fatos relacionados pelo Ministério Público em seu pedido, à minguada instrução probatória que já foi determinada pelo juízo em incidentes

<sup>2</sup> Recuperação de Empresas e Falência, Teoria e Prática na Lei 11.101/2005, Almedina, 2016, pág. 426.

<sup>3</sup> Lei de Recuperação de Empresas e Falência, Lei 11.101/2005 comentada por artigo, Revista dos Tribunais, 13ª Edição, pág. 299.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO CENTRAL CÍVEL

1ª VARA DE FALÊNCIAS E RECUPERAÇÕES JUDICIAIS

Praça João Mendes s/nº, Sala 1805, Centro - CEP 01501-900, Fone: (11)

2171-6505, São Paulo-SP - E-mail: sp1falencias@tjsp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

processuais que tratam das denúncias reiteradamente formuladas pela credora GAIA neste processo, não se subsumem aos atos ruinosos taxativamente capitulados no dispositivo legal invocado como razão para o pedido de falência. Senão, vejamos.

Em primeiro lugar, é evidente que a mera existência de inquérito civil instaurado pelo Ministério Público do Rio Grande do Sul, ainda que este venha a trazer prova de prejuízos a consumidores e integrantes da Associação dos Moradores do Jardim Alegria, não caracteriza “liquidação de ativos”, “realização de negócio simulado ou transferência de ativos para retardar pagamentos de credores”, “transferência de estabelecimento sem consentimento de credores”, “simulação de transferência do principal estabelecimento”, “constituição ou reforço de garantia”, “ausência ou abandono de estabelecimento”, ou seja, nenhuma das hipóteses fechadas de atos de falência definidas em lei.

Não fosse isso o bastante, a existência de problemas em determinado empreendimento das recuperandas não quer significar necessariamente estado de ruína empresarial que inviabilize o prosseguimento da recuperação judicial, o que, diga-se, é matéria que, a rigor, compete aos credores avaliar.

De toda sorte, o fato é que as recuperandas afirmam, sem contestação, que 69 (sessenta e nove) de seus 71 (setenta e um) empreendimentos possuem termo de verificação de obra, o que vem sendo confirmado pela investigação determinada pelo juízo nos autos do incidente 0036854-57.2018.8.26.0100, este instaurado justamente para a constatação física e verificação da regularidade documental dos loteamentos das recuperandas.

Ora, a situação de crise econômico-financeira confessada pelas recuperandas com o pedido de recuperação judicial faz intuitiva a existência de problemas e prejuízos a consumidores em alguns de seus empreendimentos. Todavia, a viabilidade econômica do grupo de empresas em recuperação judicial deve ser analisada globalmente, não se prestando problemas pontuais em um ou mais empreendimentos a justificar a quebra das companhias, a menos que os credores, a quem, repito, compete à análise da viabilidade econômica da empresa em recuperação e do projeto de reestruturação de seu endividamento, entendam o contrário.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO CENTRAL CÍVEL

1ª VARA DE FALÊNCIAS E RECUPERAÇÕES JUDICIAIS

Praça João Mendes s/nº, Sala 1805, Centro - CEP 01501-900, Fone: (11)

2171-6505, São Paulo-SP - E-mail: sp1falencias@tjsp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

Tampouco indicativa de situação pré-falimentar ou da prática de ato de falência a existência de grande número de ações judiciais em face das recuperandas. Empresas em recuperação judicial possuem, em regra, grande contencioso judicial, o que não significa necessariamente, por óbvio, a inviabilidade de sua atividade empresarial.

No caso concreto, aliás, o número de ações promovidas em face da recuperanda encontra explicação não apenas na crise econômica que assolou o País nos últimos 4 (quatro) anos, afetando particularmente o mercado imobiliário, mas igualmente na consolidação de jurisprudência, acertada ou não pouco importa neste momento a digressão, relativizando, nas relações estabelecidas entre incorporadoras e loteadoras e seus consumidores, a força vinculante dos contratos e a irretroatividade e irrevogabilidade então típicas dos compromissos de compra e venda.

Oportuno registrar, neste sentido, em reforço à ideia de inexistência de relação direta entre o número de ações judiciais promovidas por credores e a viabilidade da recuperação judicial da demandada, que nesta Vara Judicial tramitam recuperações judiciais de empresas ou grupo de empresas que possuíam, quando da distribuição de seus pedidos de recuperação, contencioso muito mais significativo em número e valor econômico que o das recuperandas .

Dito isso, reputo o argumento lançado pelo Ministério Público absolutamente frágil para decretação da quebra, notadamente porque não se demonstra em que medida as ações judiciais em tramitação contra as recuperandas podem inviabilizar sua atividade empresarial ou caracterizar ato de falência. Aliás, a leitura da peça ministerial revela o uso de expressões como “indícios” e “possibilidade”, o que põe em cheque a propalada certeza da necessidade de medida extrema como a decretação da falência, antes mesmo que os credores das recuperandas, indiscutivelmente os maiores interessados neste processo, deliberem sobre o plano de recuperação apresentado.

Oportuno, neste aspecto, na medida em que se argumenta com números, a informação trazida aos autos pelas recuperandas de que atualmente 6.000 (seis mil) clientes do grupo vêm pagamento regularmente os valores relativos aos contratos de aquisição de lotes

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO CENTRAL CÍVEL

1ª VARA DE FALÊNCIAS E RECUPERAÇÕES JUDICIAIS

Praça João Mendes s/nº, Sala 1805, Centro - CEP 01501-900, Fone: (11)

2171-6505, São Paulo-SP - E-mail: sp1falencias@tjsp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

celebrados. Trata-se de contingente superior aos que demandam contra as recuperandas, e a quem, por razões óbvias, não interessa, ao menos em princípio, a quebra das companhias. De se questionar, ao menos no confronto de tais números, se realmente a falência almejada atende ao interesse geral dos credores das recuperandas, em especial a seus consumidores e parceiros proprietários dos imóveis em que construídos os loteamentos (terreneiros).

Igualmente sem cabimento a inferência ministerial ao número de funcionários ou de empreendimentos das recuperandas como dado indicativo da viabilidade econômica da requerente.

No que tange ao número de funcionários do grupo, visto por diminuto pelo D. Representante do Ministério Público, o juízo deve reconhecer a ausência de formação suficiente para ponderar sobre a quantidade mínima de colaboradores necessários para que as recuperandas exerçam sua atividade empresarial. De todo modo, o fato é que a classificação do quadro funcional como insuficiente não é minimamente explicada no pedido de falência deduzido pelo Ministério Público, o que basta para sua desconsideração. Não há, é bom que se repita, qualquer esclarecimento sobre no que baseou o parecer ministerial, nem tampouco em que medida a quantidade de funcionários das recuperandas significaria eventual estado de inatividade.

Razoável, de outro lado, num contexto de reestruturação da atividade empresarial, a busca de redução dos custos da empresa, o que pode vir a redundar numa diminuição do número de funcionários das recuperandas, a qual, contudo, no caso em análise, segundo dados apresentados pelas recuperandas, superou pouco mais de 16,5% (o quadro funcionou passou de 95 para 70 funcionários).

Além disso, não consta que as medidas de reestruturação do grupo de empresas integrado pelas recuperandas esteja sendo malsucedido. As informações neste sentido, incluindo-se as alegações deduzidas pela combativa credora GAIA, não permitem ao menos por ora, com os elementos de prova trazidos aos autos, a formação de convicção segura de que o grupo não tem condições de permanecer em atividade e que o melhor no momento é a decretação da quebra, a despeito da existência de número significativo de empreendimentos com lotes à venda e de clientes pagando regularmente os preços de lotes adquiridos.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO CENTRAL CÍVEL

1ª VARA DE FALÊNCIAS E RECUPERAÇÕES JUDICIAIS

Praça João Mendes s/nº, Sala 1805, Centro - CEP 01501-900, Fone: (11)

2171-6505, São Paulo-SP - E-mail: sp1falencias@tjsp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

No que respeita à existência de decisões judiciais esparsas, algumas delas confirmadas em segundo grau de jurisdição, em que reconhecida a responsabilidade do CARLYLE GROUP por dívidas da recuperandas, igualmente não vejo como justificativa idônea para a decretação da quebra com fundamento em prática de ato de falência.

Ressalto, neste aspecto, uma vez mais, que a matéria vem sendo tratada em incidente próprio e nele será decidida. Como já consignei em decisão anterior, a instauração do incidente em apartado não pode ser vista de outro modo senão como uma técnica de organização que reputo salutar para que um processo complexo como o de recuperação judicial, que envolve tantos interesses, seja minimamente compreensível para os seus sujeitos, incluindo-se, naturalmente, o próprio magistrado responsável por sua condução.

No mais, convenço-me do argumento de que eventual reconhecimento da fraude alegada com veemência pela credora GAIA não acarretaria automática e inexoravelmente a decretação da quebra das recuperandas, sendo absolutamente factível um cenário de responsabilização da antiga controladora pelo endividamento do grupo outrora controlado. Se houve efetivamente fraude na saída do CARLYLE GROUP do controle acionário das recuperandas, deve-se buscar a solução que melhor interesse aos credores em tese lesados, que não é, necessariamente, a decretação da quebra das devedoras.

A questão, contudo, conforme reiteradamente decidido nos autos, por envolver alegação de fraude, exige ampla cognição em procedimento que garanta às partes, incluindo-se, naturalmente, o grupo acusado, o exercício de ampla defesa e contraditório. O expediente já existe e está em andamento. O juízo decidirá o pedido da credora GAIA, de certa forma encampado pelo Ministério Público, uma vez atendidas as garantias constitucionais em referência.

Finalmente, não se sustenta, ao menos por ora, o pedido de falência, sob o argumento de que a URBPLAN estaria agindo, por interposta pessoa, para manipular a resultado de Assembleia Geral de Credores. Sem adentrar ao mérito do material trazido aos autos pela GAIA a corroborar tal tese – o que farei após manifestação das recuperandas sobre o alegado –, ressalto a

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO CENTRAL CÍVEL

1ª VARA DE FALÊNCIAS E RECUPERAÇÕES JUDICIAIS

Praça João Mendes s/nº, Sala 1805, Centro - CEP 01501-900, Fone: (11)

2171-6505, São Paulo-SP - E-mail: sp1falencias@tjsp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

necessidade de prova cabal da sugerida vinculação entre recuperandas e a empresa que supostamente vem abordando advogados de consumidores para compra de créditos de seus clientes.

Diante do exposto, pelas razões acima somadas, **indefiro** o pedido de decretação de falência deduzido pelo Ministério Público.

13. Fls. 26.353/26.366, 26.367/26.375: (depósitos judiciais de recebíveis): dê-se ciência aos credores e interessados dos depósitos judiciais realizados pelas recuperandas.

14. 26.376/26.381: manifeste-se a Administradora Judicial

Int.

São Paulo, 23 de abril de 2019.

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