



Número: **1002844-83.2024.8.11.0000**

Classe: **AGRAVO DE INSTRUMENTO**

Órgão julgador colegiado: **Primeira Câmara de Direito Privado**

Órgão julgador: **Gabinete 2 - Primeira Câmara de Direito Privado**

Última distribuição : **08/02/2024**

Valor da causa: **R\$ 617.490.773,07**

Processo referência: **1039387-13.2023.8.11.0003**

Assuntos: **Recuperação judicial e Falência, Concurso de Credores**

Objeto do processo: **RAI - Recuperação Judicial nº 1039387-13.2023.8.11.0003 - 4ª Vara Cível de Rondonópolis - Objeto: recuperação judicial - Agrava da decisão que declarou a essencialidade do imóvel rural Fazenda São Judas, de matrícula nº 2.987 do CRI da comarca de Vila Rica/MT**

Outras referências: **Relatório Falimentar 1001917-11.2024.8.11.0003**

Nível de Sigilo: **0 (Público)**

Justiça gratuita? **NÃO**

Pedido de liminar ou antecipação de tutela? **NÃO**

Partes	Advogados
<b>BANCO ORIGINAL S/A (AGRAVANTE)</b>	
	<b>ANDRE LUIZ CAMPOS DAS NEVES RIBEIRO (ADVOGADO)</b>
<b>GOUVEIA HOLDING E AGROPECUARIA LTDA (AGRAVADO)</b>	
	<b>GABRIEL COELHO CRUZ E SOUSA (ADVOGADO) EUCLIDES RIBEIRO DA SILVA JUNIOR (ADVOGADO) ALLISON GIULIANO FRANCO E SOUSA (ADVOGADO) EDUARDO HENRIQUE VIEIRA BARROS (ADVOGADO)</b>
<b>MARCIA BIAGINI ALMEIDA GOUVEIA (AGRAVADO)</b>	
	<b>GABRIEL COELHO CRUZ E SOUSA (ADVOGADO) EUCLIDES RIBEIRO DA SILVA JUNIOR (ADVOGADO) ALLISON GIULIANO FRANCO E SOUSA (ADVOGADO) EDUARDO HENRIQUE VIEIRA BARROS (ADVOGADO)</b>
<b>ZAERCIO FAGUNDES GOUVEIA (AGRAVADO)</b>	

	GABRIEL COELHO CRUZ E SOUSA (ADVOGADO) ALLISON GIULIANO FRANCO E SOUSA (ADVOGADO) EUCLIDES RIBEIRO DA SILVA JUNIOR (ADVOGADO) EDUARDO HENRIQUE VIEIRA BARROS (ADVOGADO)
ADELITA CONCEICAO DE OLIVEIRA (AGRAVADO)	
	GABRIEL COELHO CRUZ E SOUSA (ADVOGADO) EUCLIDES RIBEIRO DA SILVA JUNIOR (ADVOGADO) ALLISON GIULIANO FRANCO E SOUSA (ADVOGADO) EDUARDO HENRIQUE VIEIRA BARROS (ADVOGADO)
GUIMARAES FAGUNDES DE OLIVEIRA (AGRAVADO)	
	GABRIEL COELHO CRUZ E SOUSA (ADVOGADO) EUCLIDES RIBEIRO DA SILVA JUNIOR (ADVOGADO) ALLISON GIULIANO FRANCO E SOUSA (ADVOGADO) EDUARDO HENRIQUE VIEIRA BARROS (ADVOGADO)

**Outros participantes**

PANSIERI ADVOGADOS (TERCEIRO INTERESSADO)	
MINISTERIO PUBLICO DO ESTADO DE MATO GROSSO (CUSTOS LEGIS)	

**Documentos**

Id.	Data da Assinatura	Movimento	Documento	Tipo
201760662	08/02/2024 16:51	Sem movimento	<a href="#">Petição Inicial</a>	Petição Inicial

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DESEMBARGADOR PRESIDENTE  
DO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE MATO GROSSO.**

**BANCO ORIGINAL S/A**, instituição financeira de direito privado, CNPJ/MF n.º 92.894.922/0001-08, com sede social em São Paulo –SP, na Rua Porto União, 295, Brooklin Paulista, , CEP 04568-020, por seus advogados infra-assinados (mandato anexo), com escritório profissional à Rua 13 de Junho, n.º 895, Edifício Comercial 13 de Junho, 2º andar, sala 204, Centro, nesta Cidade e Comarca de Cuiabá, Estado de Mato Grosso, local onde recebem intimações e demais comunicações processuais, nos autos da **Recuperação Judicial** proposta por **GUIMARÃES FAGUNDES DE OLIVEIRA, ADELITA CONCEIÇÃO DE OLIVEIRA, ZAERCIO FAGUNDES GOUVEIA, MARCIA BIAGINI ALMEIDA GOUVEIA, GOUVEIA HOLDING E AGROPECUÁRIA LTDA**, já qualificados; vem honrosamente à nobre presença de Vossas Excelências, não se conformando, *data maxima venia*, com a r. decisão proferida no ID 140625820, pela MMº Juiz de Direito da 4ª Vara Cível da Comarca de Rondonópolis/MT, que DEFERIU o pedido formulado pela empresa recuperanda e **DECLAROU A ESSENCIALIDADE** do imóvel rural **Fazenda São Judas**, de matrícula nº 2.987 do CRI da comarca de Vila Rica/MT, que é garantia do recorrente e, em consequência, **DETERMINOU** a suspensão do procedimento de consolidação da propriedade do bem, mantendo na posse do grupo



recuperando o imóvel enquanto vigente o prazo de blindagem. Determinou ainda a averbação do impedimento às margens da matrícula; interpor o presente **RECURSO DE AGRAVO DE INSTRUMENTO**, com fulcro nos artigos 1.015 e seguintes do Código de Processo Civil, cujas razões seguem em separado, como peça integrante e inseparável desta.

O agravante deixa de juntar as peças obrigatórias por se tratar de processo eletrônico, conforme autoriza o §5º do art. 1.017 do CPC, bem como que neste ato acosta o comprovante de recolhimento das custas processuais devidas.

Informa por fim, o nome dos advogados que patrocinam atualmente os interesses da empresa agravada nos autos:  
**EUCLIDES RIBEIRO DA SILVA JUNIOR – OAB/MT 5.222;**  
**EDUARDO HENRIQUE VIEIRA BARROS – OAB/MT 7.680;**  
**ALLISON GIULIANO FRANCO E SOUSA – OAB/MT 15.836;**  
**GABRIEL COELHO CRUZ E OUSA – OAB/MT 18.521,** todos já qualificados nos autos.

Nestes Termos,  
Pede Deferimento.  
**Cuiabá, 8 de fevereiro de 2024.**

André Luiz C.N. Ribeiro  
OAB/MT 12.560



**COMARCA DE RONDONÓPOLIS – ESTADO DE MATO GROSSO.  
4ª VARA CÍVEL.**

**RECUPERAÇÃO JUDICIAL N.º 1039387-13.2023.8.11.0003.**

**RECURSO DE AGRAVO DE INSTRUMENTO**

**AGRAVANTE: BANCO ORIGINAL.  
AGRAVADA: GUIMARÃES FAGUNDES DE OLIVEIRA, ADELITA  
CONCEIÇÃO DE OLIVEIRA, ZAERCIO FAGUNDES GOUVEIA,  
MARCIA BIAGINI ALMEIDA GOUVEIA, GOUVEIA HOLDING E  
AGROPECUÁRIA LTDA**

***Razões do Agravo***

Colendo Tribunal,  
Eméritos Julgadores:

**DOS FATOS.**

Trata-se de pedido de Recuperação Judicial ofertado pelos agravados, que dentre os seus requerimentos, postularam



pela declaração de essencialidade do imóvel Fazenda São Judas Tadeu, registrado sob o n. 2.987 do CRI da comarca de Vila Rica - MT.

O Agravado, por sua vez, entende pela nulidade da decisão vez que: i) não oportunizou a manifestação da parte interessada, o que é vedado por Lei, bem como impacto econômico negativo para os credores, especialmente o Banco Original, que pode enfrentar perdas significativas como resultado da impossibilidade de consolidar a propriedade do imóvel; ii) considerou a essencialidade apenas nas razões da manifestação do i. Administrador Judicial e das recuperandas, que imprimem opinião baseada em avaliação superficial e não levou em consideração todos os aspectos financeiros e operacionais do grupo, incluindo a possibilidade de substituição do bem por outros ativos menos críticos; iii) o crédito do agravante, não se sujeita aos efeitos da recuperação judicial e mesmo que se considere a blindagem pelo *stay period*, ainda assim, o que a Lei veda é a retirada da posse do devedor, o que não se confunde com o óbice ao devido processo legal e consolidação da propriedade; iv) a aplicação da teoria da essencialidade no caso concreto não pode ser excessivamente ampla, abrindo precedentes perigosos para abusos por parte de devedores em recuperação judicial ao classificar indevidamente bens como essenciais;

Firme nesses argumentos, o recorrente postula medida liminar recursal, para suspensão da decisão de piso e no mérito, o provimento do recurso para reformar a decisão de piso.

### **DO CRÉDITO DO AGRAVANTE**



Conforme documentos anexos, os agravados alienaram em garantia fiduciária ao “Contrato de Abertura de Limite de Crédito Rotativo com Garantia de Alienação Fiduciária firmado em 10/01/2022, com a finalidade de obter junto ao Banco Credor um limite para empréstimo no valor de R\$ 35.000,00 (trinta e cinco milhões de reais).

Para garantia do contrato foi dado em alienação fiduciária o imóvel Fazenda São Judas Tadeu, registrado sob o n. 2.987 do CRI da comarca de Vila Rica/MT, com gravame registrado sob o n.º R.58, da referida matrícula, efetivado em dia 25/03/2022 junto ao Cartório do Primeiro Ofício da comarca de Vila Rica/MT.

Diante do limite acima informado, os devedores realizaram 04 (quatro) operações vinculadas, quais sejam:

**1. CP0009521:** Cédula de Crédito Bancário (Cédula n.º CP0009521) em 17/01/2022, para obter junto um empréstimo no valor de R\$ 6.270.000,00 (SEIS MILHÕES, DUZENTOS E SETENTA MIL REAIS), cujo último vencimento ficou avençado para o dia 25/04/2022, perfazendo assim 04 (quatro) prestação. Os devedores não pagaram a quarta parcela do contrato, bem como que utilizou os recursos concedidos, decorrendo inclusive qualquer prazo de carência estipulado na cédula, ficando em mora desde o dia 25/09/2023, cujo débito das parcelas vencidas perfaz a monta de **R\$ 4.089.746,31 (QUATRO MILHÕES, OITENTA E NOVE MIL, SETECENTOS E QUARENTA E SEIS REAIS E TRINTA E UM CENTAVOS).**

**2. CPR02518223:** Cédula De Produto Rural” - (Cédula n.º CPR02518223) firmada em 31/05/2023, para obter junto ao Banco Credor um empréstimo no valor de R\$ 3.842.111,12 (TRÊS MILHÕES, OITOCENTOS E QUARENTA E DOIS MIL, CENTO E ONZE REAIS E DOZE CENTAVOS), cujo vencimento ficou



inicialmente estipulado para 01/11/2023, bem como que o último para o dia 03/11/2026, perfazendo assim 07 (sete) prestações. **O devedor não pagou sequer a primeira parcela** do contrato, bem como que utilizou os recursos concedidos, decorrendo inclusive qualquer prazo de carência estipulado na cédula, ficando em mora desde o dia 03/11/2023, cujo débito das parcelas vencidas importam em **R\$ 368.866,92 (TREZENTOS E SESSENTA E OITO MIL, OITOCENTOS E SESSENTA E SEIS REAIS E NOVENTA E DOIS CENTAVOS)**.

**3. CPR02520023:** Cédula De Produto Rural - (Cédula nº. CPR02520023) firmada em 06/06/2023, para obter junto ao Banco Credor um empréstimo no valor de R\$ 17.541.080,14 (DEZESSETE MILHÕES, QUINHENTOS E QUARENTA E MIL E OITENTA REAIS E QUATORZE CENTAVOS), cujo vencimento ficou inicialmente estipulado para 01/11/2023, bem como que o último para o dia 03/11/2026, perfazendo assim 07 (sete) prestações. **O devedor não pagou sequer a primeira parcela do contrato**, bem como que utilizou os recursos concedidos, decorrendo inclusive qualquer prazo de carência estipulado na cédula, ficando em mora desde o dia 03/11/2023, cujo débito atualizado das parcelas vencidas perfaz a monta de **R\$ 1.610.806,04 (MILHÃO, SEISCENTOS E DEZ MIL, OITOCENTOS E SEIS REAIS E QUATRO CENTAVOS)**.

**4. CHEQUE EMPRESARIAL:** 4400012017: Cheque Empresarial - (Cédula nº. 4400012017) em 11/01/2022, para obter junto ao Banco Credor um limite de cheque empresarial no valor de R\$ 4.000.000,00 (QUATRO MILHÕES DE REAIS), cujo valor deveria ser restituído na medida de sua utilização junto a conta-corrente do devedor. O devedor usou todo o limite, bem como que não reintegrou o valor junto à conta-corrente, utilizando-se assim de todos os recursos concedidos, decorrendo inclusive qualquer prazo de carência estipulado na cédula, ficando em mora, cujo débito atualizado perfaz a monta de **R\$ 5.096.968,39 (CINCO MILHÕES, NOVECENTOS E SEIS MIL, NOVECENTOS E SESSENTA E OITO REAIS E TRINTA E NOVE CENTAVOS)**.

Ao todo, **considerando apenas as parcelas vencidas dos contratos**, os agravados são devedores da importância de **R\$**



**11.166.387,66 (ONZE MILHÕES, CENTO E SESSENTA E SEIS MIL, TREZENTOS E OITENTA E SETE REAIS E SESSENTA E SEIS CENTAVOS)**, que consiste em objeto do pedido de consolidação da propriedade n.º 1288736, realizado junto ao Cartório de Vila Rica de Mato Grosso/MT.

Desse modo, resta comprovada a existência de operações financeiras com vínculo à garantia da Fazenda São Judas Tadeu, registrado sob o n. 2.987 do CRI da comarca de Vila Rica/MT, em alienação fiduciária em favor do agravante e o inadimplemento da obrigação, que justificam o pedido de consolidação da propriedade, por meio da execução extrajudicial iniciada junto ao cartório do imóvel.

#### **i) DA DECISÃO SURPRESA**

No atual sistema processual vigora o Princípio da *audi alteram partem*, que veda expressamente decisões surpresas às partes envolvidas, principalmente quando no caso concreto, tem-se a habilitação dos patronos do agravante, a necessidade de avaliação do impacto sobre o seu crédito e mais, a oportunidade de produzir elementos probatórios, com o fim de permitir a melhor compreensão do juízo, de temas complexos, dentre eles a definição de essencialidade de um bem, por parte do devedor, principalmente quando tal essencialidade deve ser observada de modo aprofundado e sobre todos os aspectos da função social da empresa e o que busca com a pretensão recuperacional.

Todo e qualquer ativo, ao seu dono, é precioso e por tanto essencial. Qual seria o devedor que relataria a desnecessidade de



capital, pouco importando a destinação que fosse dar ao bem? Desse modo, a recuperanda não detém imparcialidade em seus pedidos, razão pela qual, não devem consistir em base de fundamentação à decisão do juízo!!

O princípio ora vindicado, consiste num desdobramento dos princípios do contraditório e da ampla defesa, consagrados na Constituição Federal de 1988, em seu artigo 5º, LV. Tal princípio está expressamente previsto no Código de Processo Civil (CPC) de 2015, no artigo 10, que determina que o juiz **não pode decidir, em grau algum de jurisdição, com base em fundamento a respeito do qual não se tenha dado às partes oportunidade de se manifestar, ainda que se trate de matéria sobre a qual deva decidir de ofício.**

Em que pese o caráter liminar da pretensão por parte dos agravados, tem-se que o juízo oportunizou a manifestação do i. Administrador Judicial, que produziu o seu relatório e encartou aos autos. Observe, que o próprio juízo sequer destacou em sua decisão, quais os fundamentos do parecer do i. *expert*, seria válido para lhe convencer acerca da essencialidade do bem.

O agravante tem muito a contribuir nessa celeuma e mais, todo o interesse no aprofundamento da discussão, evitando assim, como no caso concreto, distorções fáticas capazes de causar ainda mais prejuízo às partes.

O objetivo do referido princípio é garantir que as partes envolvidas no processo tenham ciência e possam se manifestar sobre



todos os argumentos e provas que serão considerados pelo juiz na decisão final, evitando assim que sejam surpreendidas por uma decisão baseada em elementos dos quais não tiveram oportunidade de conhecer ou contestar. Isso reforça a garantia do contraditório, assegurando que o processo seja conduzido de forma justa e equitativa, permitindo que ambas as partes apresentem suas alegações e provas.

A aplicação desse princípio implica na própria fundamentação das decisões judiciais, que no caso em questão, repousou textualmente apenas nas alegações das recuperandas e do i. Administrador Judicial. O exercício desse dever, implica na melhor instrução do feito, com a possibilidade de requerimentos, esclarecimentos ou complementações às provas apresentadas, o que no tópico seguinte, ficará demonstrada a sua importância.

O princípio da vedação às decisões surpresa é fundamental para a integridade do processo judicial, contribuindo para a confiança das partes no sistema de justiça e para a legitimidade das decisões judiciais. Ele se enquadra num modelo processual que valoriza a participação ativa das partes e a construção dialógica da decisão judicial.

A existência de decisão baseada exclusivamente na versão de apenas uma das partes, consiste em deficiência de fundamentação, nos termos do §1º do art. 489 do CPC e ofensa ao disposto do art. 9º do CPC, onde determina que não se proferirá decisão contra uma das partes sem que ela seja previamente ouvida, consagrando o princípio do contraditório.



Ante a ausência de intimação do banco agravante, tem-se o primeiro motivo de nulidade da decisão proferida pelo juízo de piso, cabendo assim a sua declaração e por consequência, cassação, para o fim de determinar que antes da declaração de essencialidade, seja oportunizado ao banco agravante, manifestar acerca do pedido das recuperandas e laudo elaborado pelo i. Administrador Judicial.

## **ii) ESSENCIALIDADE BASEADA EM ELEMENTOS SUPERFICIAIS**

Em que pese a decisão de piso não transcrever qualquer motivo pelo qual caberia a essencialidade do bem, essa cita o laudo formulado pelo i. Administrador Judicial de id. n.º 140055065, que emitiu parecer favorável à pretensão das recuperandas.

Pois bem, o primeiro ponto a ser observado é a incongruência apontada pelo próprio administrador judicial quanto à localização o bem e suposto “erro” cometido no “Laudo de Constatação Prévia”. O i. Administrador judicial, inicia a sua manifestação pela declaração de essencialidade apontando a existência de “erro” cometido pela perita nomeada ao início do feito, sob o aspecto de que as áreas detêm localização geográfica diversa.

Nesse ponto, importante ressaltar que o Laudo de Constatação narra expressamente a diligência “in loco”, enquanto a manifestação do i. Administrador Judicial se baseia “em coordenadas geográficas extraídas das matrículas (com uso do Sistema Google Earth)”.



Sem qualquer intuito denegrir a atividade, seja da perita inicialmente designada pelo juízo ou pelo próprio Administrador Judicial, fato é que a localização geográfica do bem dado em garantia possui fundada dúvida criada pelo próprio serventuário do juízo, o que em tese compromete a primeira alegação das recuperandas, qual seja, utilização dessa para armazenamento de produção.

Observa-se que toda a manifestação do i. Administrador Judicial foi baseada nas informações fornecidas no Laudo de Constatação (destacados em vários trechos de sua manifestação), que segundo o referido *expert*, está errado!!! Ora, se errado está, por que novas diligências não foram efetivas?

O i. Administrador Judicial sequer se dignou a se deslocar até o imóvel dado em garantia para constatar a alegação de utilização desse para produção, sua capacidade total e se está ativa, o que é imperioso para a declaração de essencialidade. Ademais, das doze laudas atribuídas ao trabalho, salta aos olhos que oito delas **FORAM DESTINADAS APENAS PARA DEMONSTRAR EVENTUAL EQUÍVOCO DE LOCALIZAÇÃO DO BEM!!!**

E se não bastasse tal situação, tem-se que a manifestação que elencou a produção da área, consistiu apenas nas informações prestadas pelas recuperandas. Ou seja, o juízo levou em consideração a manifestação das devedoras e a reprodução dessas por meio do laudo fornecido pelo i. Administrador Judicial. Conciliado isso tudo à



ausência de intimação do banco agravante, qual o fundamento dessa essencialidade declarada pelo juízo de piso?

Desse modo, inexistente nos autos diligência capaz de constatar a suposta essencialidade do bem, o que lhe torna premissa rasa e inviável ao fim de que se destina, pois todos os elementos calcados na decisão do juízo para concluir acerca da necessária manutenção do bem ao devedor, sequer foram alvo de diligência aprofundada e imparcial, pois contaminada apenas pelas alegações das recuperandas.

Acaso o banco agravante fosse intimado da decisão, certamente poderia acrescer ao juízo que **a área dada em garantia representa apenas 5,72% da área total de exploração da atividade das recuperandas, conforme própria avaliação das devedoras no documento de Id. 140516459 (em anexo), destacada no quadro abaixo:**

Relação de Imóveis Rurais							
Imóveis Rurais Próprios	Município/UF	Bioma	Área Total (ha)	Área Produtiva (ha)	Atividade	R\$/ha (FNP)	Total (R\$ Mil) FNP
Fazenda Arapongas	Nova Crixas/GO	Cerrado	2.944	2.331	Agropecuária	15.500	48.074
Fazenda Ferrião	São Felix Do Araguaia/MT	Amazônia/Cerrado	690	449	Pecuária	9.500	6.555
Fazenda N. Sra. Aparecida	Santa Cruz do Xingu/MT	Amazônia/Cerrado	5.815	3.780	Pecuária	9.500	55.241
Fazenda S. Judas Tadeu	Santa Cruz do Xingu/MT	Amazônia/Cerrado	4.177	2.715	Agropecuária	27.297	114.445
Fazenda São José	Santa Cruz do Xingu/MT	Amazônia/Cerrado	2.419	1.573	Agricultura	9.500	22.985
Fazenda S. Judas Tadeu III	Mundo Novo/GO	Cerrado	489	391	Agropecuária	15.500	8.073
Fazenda São Sebastião	Santa Cruz do Xingu/MT	Amazônia/Cerrado	200	130	Pecuária	9.500	1.900
Fazenda N. Sra. Aparecida II	Colniza/MT	Cerrado	2.100	1.680	Agricultura	15.000	33.600
Fazenda ZK	Santa Cruz do Xingu/MT	Amazônia/Cerrado	200	130	Pecuária	9.500	1.900
Fazenda Carlião	Crixas/GO	Cerrado	979	783	Agropecuária	15.500	16.145
Fazenda Cristo Rei	Santa Cruz do Xingu/MT	Amazônia/Cerrado	200	130	Pecuária	9.500	1.900
Faz. Maranhã	Vila Rica/MT	Amazônia/Cerrado	2.758	1.793	Pecuária	8.500	23.446
Fazenda Ipê	Novo São Joaquim/MT	Cerrado	4.642	3.793	Agricultura	48.500	225.113
Fazenda Celeste	Ponte Alegre Do Norte/MT	Amazônia/Cerrado	1.751	1.138	Pecuária	10.000	17.514
<b>Total - Áreas Próprias</b>			<b>29.334</b>	<b>20.736</b>			<b>576.891</b>

Havendo a consolidação da propriedade e até a imissão de posse, não como argumentar acerca da essencialidade da área



diante da vastidão de propriedades das recuperandas, sendo certo que os números consideraram apenas as áreas já em produção, sem contar aquelas aptas para abertura e novos empreendimentos.

Desse modo, seja pela fragilidade da manifestação do i. Administrador Judicial ou pela ínfima representatividade da área dada em garantia à instituição financeira, inexistem nos autos elementos capazes de aferir a necessidade de blindagem desse patrimônio, quando evidente que o crédito não é sujeito aos efeitos da recuperação judicial e mais, não permite qualquer prejuízo ao plano de soerguimento das recuperandas.

**III) O CRÉDITO DO AGRAVANTE NÃO SE SUJEITA AOS EFEITOS DA RECUPERAÇÃO JUDICIAL - A BLINDAGEM PELO *STAY PERIOD* VEDA APENAS A RETIRADA DA POSSE DO DEVEDOR, O QUE NÃO SE CONFUNDE COM O ÓBICE AO DEVIDO PROCESSO LEGAL E CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE**

**Com o inadimplemento do devedor, nasce ao credor fiduciário o DIREITO de consolidar a propriedade resolúvel do bem dado em garantia, ato previsto na Lei 9.514/97.**

O Original possui atualmente a propriedade resolúvel sobre o imóvel, e detém para si, com o início do processo de execução extrajudicial, o exercício regular de direito, não havendo o que se falar em suspensão do procedimento, sem amparo legal e fundamento que lhe justifique.



Havendo a consolidação, nasce ao credor ou terceiro arrematante novo direito, qual seja, o ato de imissão da posse, que por força do parágrafo único do art. 23 da Lei 9.514/1997, permite a retirada do bem do devedor fiduciante. Mesmo que a essencialidade fosse declarada, ainda assim tal ato não possui o condão de suspender o procedimento de consolidação de propriedade, pois, inexistente nesse momento ato de disposição do bem.

Como já salientado alhures, a garantia fiduciária transfere a propriedade resolúvel do bem, logo, enquanto perdurar a dívida, descabe ao devedor considerar como seu o patrimônio dado em garantia.

Destarte, a fase inicial da consolidação, não implica em ato de retirada de bem, pois esse, enquanto pendente o pagamento do débito, sequer é do devedor.

O §3º do art. 49 da Lei 11.101/2005, resguarda à recuperanda apenas a retirada do bem, ou seja, **sua posse**, que, no caso concreto, reflete no uso e gozo dos frutos, que em tese, darão sustentação à recuperação da empresa.

No entanto, tal efeito é temporário, pois mesmo havendo a possibilidade de prorrogação da blindagem legal, essa, não poderá exceder o prazo final de análise e votação, do plano de recuperação da empresa.



A propriedade resolúvel das garantias de alienação fiduciária, é o principal motivo da sua não sujeição aos efeitos da recuperação da empresa, pois por regra, a propriedade do bem descabe ao devedor inadimplente, nesse sentido é o que dispõe o §3º do art. 49 da LRF:

Art. 49. Estão sujeitos à recuperação judicial todos os créditos existentes na data do pedido, ainda que não vencidos.

(...)

§ 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 § 40 DO ART. 60 DESTA LEI, A VENDA OU A RETIRADA DO ESTABELECIMENTO DO DEVEDOR DOS BENS DE CAPITAL ESSENCIAIS A SUA ATIVIDADE EMPRESARIAL.** (grifo nosso)

Entendendo o Agravante que no caso em questão, mesmo diante da concessão do período de blindagem da empresa, **não há o que se falar em suspensão dos atos de consolidação da propriedade do imóvel, já que a mesma decorre da norma legal.**



Pelos documentos apresentados com a exordial, restaram inequivocamente provada a posse indireta do imóvel e a propriedade resolúvel, pelo Original, em virtude do contrato de alienação fiduciária regido pela Lei 9.514/1997, além da própria certidão da matrícula do imóvel. Anote-se, neste sentido, o teor do art. 23 da Lei de Regência:

**Artigo 23. Constitui-se a propriedade fiduciária de coisa imóvel mediante registro, no competente Registro de Imóveis, do contrato que lhe serve de título.**

**Parágrafo único. Com a constituição da propriedade fiduciária, dá-se o desdobramento da posse, tornando-se o fiduciante possuidor direto e o fiduciário possuidor indireto da coisa imóvel.**

Desse modo, o contrato de alienação fiduciária registrado atribuiu ao Original (credor fiduciário), a qualidade de possuidor indireto.

Nos termos do art. 22 da Lei 9.514/1997 “a alienação fiduciária regulada por esta Lei é o negócio jurídico pelo qual o devedor, ou fiduciante, com o escopo de garantia, contrata a transferência ao credor, ou fiduciário, da propriedade resolúvel de coisa imóvel.”

Do mesmo modo que se exclui o negócio envolvendo o contrato de venda com reserva de domínio, também, nos termos do §3º do art. 49 da Lei 11.101/2005, não sujeita aos efeitos da Recuperação Judicial a Alienação Fiduciária, pois, a transferência do domínio já ocorreu via negócio firmado entre as partes, mesmo havendo ainda a resolução futura dessa transferência.



Desse modo, com a intimação do devedor para pagamento e posteriormente, a declaração de consolidação da propriedade, há apenas um ato formal advindo do direito constitucional de ação (art. 5º, inciso XXXV da CF/88), a fim de gabaritar o ato de transferência de domínio.

A consolidação não implica em qualquer sentido em ato de expropriação ou até, de retirada de bem essencial à atividade da recuperanda, pois nesse caso, a posse direta ainda é exercida pelo devedor, que poderá promover a purga da mora até à realização do leilão público.

Desse modo, muito embora o juízo fundamente sua decisão na essencialidade do bem, mister salientar que essa refere-se à propriedade cuja transferência resolúvel já ocorreu antes do pedido recuperacional, bem como que consiste em apenas 5,72% da área total de produção, diminuindo sim a atividade produtiva, algo inclusive previsível ante o negócio firmado, mas nunca tornando imprestável para a recuperação empresarial.

Este sodalício já se debruçou de questões semelhantes, onde firmou o mesmo entendimento do agravante, nesse têm-se os seguintes julgados:

**E M E N T A - RECURSO DE AGRAVO DE INSTRUMENTO – RECUPERAÇÃO JUDICIAL – SUSPENSÃO DA CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE - IMÓVEL DADO EM GARANTIA FIDUCIÁRIA – INADIMPLEMTO – NOTIFICAÇÃO PARA PURGAÇÃO DA MORA REALIZADA PELO OFICIAL DO CARTÓRIO - AUSÊNCIA DE PURGAÇÃO DA MORA – DIREITO DE AVERBAÇÃO À MARGEM DA MATRÍCULA OBJETIVANDO A CONSOLIDAÇÃO DA**



PROPRIEDADE EM NOME DO CREDOR FIDUCIÁRIO – ALEGAÇÃO DE ESSENCIALIDADE DO BEM – NÃO IMPEDIMENTO DA CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE E DOS DEMAIS PROCEDIMENTOS EXTRAJUDICIAIS - RECURSO PROVIDO. Tratando-se de credor titular da posição de proprietário fiduciário de bens móveis, seu crédito não se submeterá aos efeitos da recuperação judicial e prevalecerão os direitos de propriedade sobre a coisa e as condições contratuais, permanecendo a posse nas mãos do devedor fiduciante até o período do stay period ou da conclusão dos demais procedimentos extrajudiciais. Comprovada a inadimplência do devedor, a Lei nº 9.514/07 autoriza o credor fiduciário a consolidar em definitivo em seu nome a propriedade objeto da garantia fiduciária e demais procedimento extrajudicial, muito mais ainda quando o devedor fiduciante foi regularmente intimado pelo Oficial do Cartório para purgação da mora, todavia, permaneceu inerte. **A essencialidade do bem não é impedimento ao procedimento extrajudicial de consolidação da propriedade em mãos do credor fiduciário e demais atos subsequentes.** (N.U 1002402-54.2023.8.11.0000, CÂMARAS ISOLADAS CÍVEIS DE DIREITO PRIVADO, MARILSEN ANDRADE ADDARIO, Segunda Câmara de Direito Privado, Julgado em 31/05/2023, Publicado no DJE 05/06/2023)

Desse modo, resta demonstrado o *erro in judicando*, cometido pelo juízo de piso, ao suspender o procedimento de consolidação, quando o correto seria, indeferir o pedido da recuperanda ou, no pior das hipóteses, apenas limitar a retirada da posse do bem após a conclusão do procedimento de consolidação.

### **DO EFEITO SUSPENSIVO AO RECURSO DE AGRAVO DE INSTRUMENTO.**



O artigo 1.019, inciso I, do CPC, permite que em sede de agravo de instrumento seja concedida, total ou parcialmente, a antecipação da pretensão recursal.

Presentes estão pelos documentos acostados aos autos e a probabilidade de direito vindicado, uma vez que, até prova em contrário, em se tratando de bens alienados fiduciariamente, vencidos os débitos, há de manter o direito dos credores de iniciar ou continuar suas ações e execuções.

Aliás, a rigor do que preceitua o §3º do art.49 da Lei nº 11.101/2005, os credores titulares da posição de proprietário fiduciário de bens móveis ou imóveis dados em garantia da dívida da recuperanda não se sujeitam aos efeitos da recuperação judicial, sendo que a permanência da devedora **na posse** de tais bens estará limitada ao chamado período de blindagem (stay period) – compreendido pelos primeiros 180 (cento e oitenta) dias do deferimento do processamento da recuperação judicial, prorrogável por igual período, uma única vez, em caráter excepcional, conforme prescreve o artigo 6º, § 4º do mesmo ordenamento jurídico.

A consolidação da propriedade não afeta a posse do devedor fiduciante e não equivale à venda da coisa, apenas alterando o status do credor e do devedor, quanto à coisa objeto da garantia, que deixa o estágio de propriedade resolúvel para se tornar plena em mãos do credor, com vistas à alienação e satisfação do crédito com o respectivo produto, portanto, não implica na retirada imediata do imóvel da esfera da posse das



recuperandas, as quais permanecerão com os bens até o vencimento do stay period, nos termos dos dispositivos acima mencionados.

Quanto ao dano de difícil reparação, este resta mais que evidente – até porque, o credor fiduciário não se submete à recuperação judicial, inclusive nem fazem parte do plano de recuperação judicial por ser extra concursal, logo, a prevalecer a decisão recorrida, a parte agravante não poderá se valer do procedimento extrajudicial de consolidação de propriedade, ficando prejudicada a transferência do domínio dos imóveis em seu favor, visando receber o que lhe é de direito.

Desta feita, é que pleiteia a concessão de liminar recursal para suspender os efeitos da decisão recorrida, restabelecendo o direito do agravante de proceder à consolidação da propriedade dos imóveis e demais procedimento extrajudicial, mantendo-se a posse dos bens com os devedores, até se decidir definitivamente acerca da essencialidade dos bens e até o vencimento do *stay period*.

### **DO REQUERIMENTO.**

Face ao exposto, e tudo mais que dos autos consta, aliado aos áureos conhecimentos que Vossas Excelências certamente irão acrescentar, requer o agravante pela concessão do efeito **SUSPENSIVO** para o fim de obstar o processo de consolidação de propriedade até o julgamento do presente recurso, e posteriormente o **PROVIMENTO** do presente Agravo de Instrumento, para o fim de, confirmar o efeito ativo pleiteado e reformando a r. decisão do juízo de piso, conceder em definitivo, o regular andamento da consolidação de



propriedade e cassar a suspensão da alienação até o encerramento do prazo de blindagem, por ser medida de inteira JUSTIÇA!

**Cuiabá, 8 de fevereiro de 2024.**

**André Luiz C.N. Ribeiro**  
OAB/MT 12.560

