

Grupo:

CENSI·FISA

RECUPERAÇÃO JUDICIAL

ARTIGOS 47 E 52 DA LEI FEDERAL N.º 11.101/05



EXCELENTÍSSIMO SENHOR JUIZ DE DIREITO DA 5ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE CAXIAS DO SUL/RS.

TUTELA CAUTELAR EM CARÁTER ANTECEDENTE N.º

5039492-53.2022.8.21.0010

CENSI & CENSI INCORPORADORA LTDA. ("Censi & Censi"); **FISA – INCORPORADORA LTDA.** ("Fisa Incorporadora"); **ZAHRE PARTICIPAÇÕES S.A.** ("Zahre Participações"); e **FISA GUAIBA EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA.** ("Fisa Guaíba"), devidamente qualificadas nos autos da Tutela Cautelar Antecedente em epígrafe, em conjunto com as devedoras **CENSI FISA PARTICIPAÇÕES S.A.** ("Censi Fisa"); **SPE CENSI POA EMPREENDIMENTOS LTDA.** ("SPE Censi POA"); **SPE CENSI CXS MEDVIE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.** ("SPE Censi Cxs MedVie"); **SPE CENSI FISA LBZ GRAMADO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.** ("SPE Censi Fisa LBZ"); **EFR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.** ("EFR"); **FISA SANVITTO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIOS LTDA.** ("Fisa Sanvitto"); **FISA BENTO GONÇALVES EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.** ("Fisa Bento Gonçalves"); **FISA CENTER MED EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.** ("Fisa Center Med"); e **PARCON EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.** ("Parcon") (em conjunto como "Recuperanda"), as quais serão adiante qualificadas, vêm, perante Vossa Excelência, apresentar

**ADITAMENTO AO PEDIDO CAUTELAR COM O
PEDIDO PRINCIPAL DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL**

com fulcro nos artigos 308 do Código de Processo Civil cumulado com os artigos 47 e seguintes da Lei n.º 11.101/2005, pelas razões de fato e de direito a seguir expostas.

mscadvogados.com.br

SUMÁRIO

1.	SÍNTESE PROCESSUAL.....	4
2.	DA ADEQUAÇÃO DO POLO ATIVO DA RECUPERAÇÃO JUDICIAL. DO LITISCONSÓRCIO ATIVO EM CONSOLIDAÇÃO PROCESSUAL.....	10
3.	DA ORIGEM E DO HISTÓRICO DAS REQUERENTES.....	13
4.	DOS REQUISITOS EXIGIDOS PELA LEI N.º 11.101/2005.....	15
4.1.	DOS REQUISITOS DO ART. 48 DA LEI N.º 11.101/2005.....	15
4.2.	DAS EXIGÊNCIAS DO ART. 51, INCISOS I A XI, DA LEI N.º 11.101/2005.....	16
4.2.1.	ART. 51, INCISO I, DA LEI N.º 11.101/2005 DAS RAZÕES DA CRISE ECONÔMICO-FINANCEIRA. ...	17
4.2.1.1.	DO CENÁRIO NACIONAL DO RAMO DA CONSTRUÇÃO/INCORPORAÇÃO CIVIL.....	17
4.2.1.2.	DAS PARTICULARIDADES DA CRISE FINANCEIRA DAS REQUERENTES.....	18
4.2.1.3.	DAS RAZÕES DA RECUPERAÇÃO JUDICIAL E DA VIABILIDADE DAS REQUERENTES.....	20
4.2.2.	DO ART. 51, INCISOS II A XI, DA LEI N.º 11.101/2005.....	22
5.	DAS NEGOCIAÇÕES CONCRETIZADAS DURANTE O PERÍODO DE VIGÊNCIA DA MEDIDA CAUTELAR:	24
5.1.	MEDIAÇÕES PRÉ-PROCESSUAIS.....	25
5.2.	DA ENTREGA DOS EMPREENDIMENTOS “POEME” E “SANTOS DUMONT” AOS ATUAIS ADQUIRENTES DAS UNIDADES. AUSÊNCIA DE FLUXO FINANCEIRO DAS DEVEDORAS PARA REALIZAREM O TÉRMINO DAS OBRAS.....	26
5.3.	DA NEGOCIAÇÃO EFETIVADA COM OS ADQUIRENTES DO EMPREENDIMENTO “LA RESERVE”. DA AUSÊNCIA DE FLUXO FINANCEIRO DAS DEVEDORAS PARA REALIZAREM O TÉRMINO DAS OBRAS.....	27
6.	DA ASSUNÇÃO DAS DÍVIDAS PELA SÓCIO-INCORPORADORA SOBRE AS OBRIGAÇÕES NÃO LIQUIDADAS PELAS SUAS SUBSIDIÁRIAS INTEGRAIS EXTINTAS. DA SUCESSÃO EMPRESARIAL.....	28
7.	DAS MEDIDAS E DOS REQUERIMENTOS DE URGÊNCIA.....	29
7.1.	DA RATIFICAÇÃO E MANUTENÇÃO DO <i>STAY PERIOD</i> EM CASO DE CONSTATAÇÃO PRÉVIA.....	31
7.2.	DA NULIDADE DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 13ª SÉRIE DA 3ª EMISSÃO DA COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZAÇÃO EM VIRTUDE DE ATO SIMULADO. RESTABELECIMENTO DO INSTRUMENTO DE CONFISSÃO DE DÍVIDA.....	33
7.3.	DA IMPOSSIBILIDADE DOS CREDORES FIDUCIÁRIOS EM ADOTAREM PROCEDIMENTOS DE CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE.....	46
8.	DAS CUSTAS JUDICIAIS.....	47
9.	DOS PEDIDOS.....	49

1. SÍNTESE PROCESSUAL.

1. Trata-se de pedido de tutela provisória cautelar em caráter antecedente ao pedido principal de recuperação judicial proposto por Censi & Censi Incorporadora Ltda., Fisa – Incorporadora Ltda., Zahre Participações S.A. e Fisa Guaíba Empreendimento Imobiliário SPE Ltda. para obstar com que diversos credores bancários e financeiros efetuassem a exigibilidade dos seus créditos, uma vez que as mencionadas dívidas foram garantidas por bens essenciais ao desenvolvimento das atividades empresariais, bem como para evitar a retirada precoce das Requerentes do mercado, face a existência de execuções promovidas pelo rito falimentar, autuadas pelos nºs 5027618-71.2022.8.21.0010 e 5021872- 62.2021.8.21.0010.

2. Ao efetuar a análise do pedido cautelar, Vossa Excelência concedeu a pretensão requerida pelos seguintes termos:

Tenho que presentes os requisitos do artigo 305 do CPC, que autorizam a concessão de TUTELA CAUTELAR EM CARÁTER ANTECEDENTE, por que verifico plausibilidade no direito invocado, verossimilhança dos fatos articulados e perigo de dano irreparável.

Com relação a plausibilidade do direito invocado, trago à baila a lição de DANIEL CARNIO COSTA e ALEXANDRE MASSER DE MELO, contida na obra COMENTÁRIOS À LEI DE RECUPERAÇÃO DE EMPRESAS E FALÊNCIA, 2.ª Edição, Editora Juruá, pp. 98/99, no seguinte teor:
[...]

No mais, tem-se a dicção do art. 47 da Lei nº 11.101/05:

Art. 47. 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 da empresa, sua função social e o estímulo à atividade econômica.

A verossimilhança dos fatos articulados está nos documentos insertos neste pedido, que demonstram: a) que as empresas requerentes têm patrimônio imobilizado suficiente "dar a volta" e vencer as dificuldades financeiras momentâneas, que decorrem, principalmente, de falta de fluxo de caixa; b) a existência de efetivas tratativas de renegociação de dívidas com muitos dos credores; c)

conforme invocado na petição inicial desta demanda, há necessidade de intervenção judicial PREMATURA, a título de cautelar antecedente, para fins de *impedir o prosseguimento de execuções e atos expropriatório que drenam recursos e patrimônio fundamentais à operação; evitar a decretação da falência de forma completamente prematura; e permitir a manutenção de um ambiente negocial já criado pelas devedoras, visando renegociar seu endividamento existente de maneira organizada, global e com a maior otimização de seus ativos possível*; c) estão presentes os requisitos do artigo 48 da Lei nº 11.101/2005; d) a situação de crise financeira por ausência de suficiente fluxo de caixa está demonstrada, ante a tramitação de pedidos de execução por falência (nº 5027618- 71.2022.8.21.0010 e 5021872-62.2021.8.21.0010).

O perigo de dano irreparável consiste, principalmente, no risco de falência, hipótese em que, instalado o concurso de credores, certamente não haverá suficiência de numerário para quitar todas as classes de credores. Em segundo lugar, deve o Poder Judiciário atuar de modo a preservar a empresa, por que assim decidindo garante o emprego, no caso concreto, de centenas de pessoas. Em terceiro lugar, o pedido inicial almeja o objetivo legal da Lei nº 11.101/05, no sentido de que a empresa possa reestruturar o passivo de forma organizada e global através de um procedimento regido por esse Diploma Legal. Ainda, a expropriação forçada do patrimônio das autoras, por meio de processos de execução individuais ou por meio de consolidação de propriedade fiduciária, por certo que avilta o valor econômico dos bens de raiz e do patrimônio imobilizado, de modo a causar severo prejuízo à empresa e também aos credores retardatários (que aguardam, por exemplo, solução administrativa da empresa em dificuldades financeiras e aceitam a renegociação das dívidas).

Neste contexto, com fulcro no artigo 305 do CPC e nos artigos 6.º, § 12, e 47, da Lei nº 11.101/05, DECIDO os requerimentos liminares nos seguintes termos:

a) DEFERIR a antecipação do **stay period**, para fins de ordenar a suspensão de todas as ações ou execuções contra as empresas autoras, inclusive as execuções por falência sob o nº 5027618-71.2022.8.21.0010 e nº 5021872- 62.2021.8.21.0010, que tramitam nesta Comarca, na forma do artigo 6º, inciso I, da Lei nº 11.101/2005, pelo prazo de 60 (sessenta) dias (art. 6, § 12º e art. 20- B, § 1º, da Lei nº 11.101/05);

b) DETERMINAR A suspensão e/ou proibição da realização de quaisquer atos extrajudiciais de consolidação de propriedade quanto bens de capitais apontados na tabela do “tópico 4.2” DA PETIÇÃO INICIAL, comunicando a presente decisão mediante a expedição de

ofício aos credores Banco Inter (CNPJ nº 00.416.968/0001-01, com sede na Av. Barbacena, nº 1219, bairro Santo Agostinho, Belo Horizonte/MG, CEP 30.190-131), RedAsset Gestão de Recursos (CNPJ nº 13.037.768/0001-81, com sede na Av. Cidade Jardim, nº 400, andar 14, bairro Jardim Europa, São Paulo/SP, CEP 01.454-000), Companhia Hipotecária Piratini (CNPJ nº 04.200.649/0001-07, com sede na Av. Engenheiro Luiz Carlos Berrini, nº 550, 4º andar, Cidade Monções São Paulo - SP, CEP 04.571-925), e Caixa Econômica Federal (CNPJ nº 00.360.305/0001-04, com sede na St. Bancário Sul Quadra 04, nº 34, Bloco A, bairro Asa Sul, Brasília/DF, CEP 70.092-900);

c) a presente decisão servirá como OFÍCIO, de modo que os patronos da parte autora ficam autorizados a apresentá-lo, nos processos em que há bloqueios, arrestos, depósitos ou cauções, para que possam realizar o levantamento destes ativos indisponibilizados diretamente, ficando DISPENSADA a expedição de ofícios individualizados pela Serventia deste Juízo para cada um destes processos, sendo que os patronos da parte autora devem informar, em petição ÚNICA, a este juízo, em quais processos a presente decisão foi utilizada, assinalado o prazo de 15 dias para esta providência;

d) CONCEDER o prazo de 60 (sessenta) dias para que a parte autora formule o pedido principal, considerando a determinação do prazo pela aplicação análoga da disposição contida no art. 20-B, § 1º, da Lei 11.101/05.

3. Conforme pode-se observar na decisão, o deferimento da medida cautelar antecedente pleiteada gera o dever de as Requerentes aditarem a inicial com a dedução do pedido principal no prazo de 60 (sessenta) dias de sua intimação, que ocorreu em 18/10/2022. Desse modo, o *dies ad quem* do prazo será em 01/03/2023, consoante expediente lançado pelo próprio juízo. Confira-se:

Expedida/certificada a intimação eletrônica Refer. ao Evento 4 (REQUERENTE - ZAHRE PARTICIPACOES LTDA) Prazo: 60 dias Status:ABERTO Data inicial da contagem do prazo: 18/10/2022 00:00:00 Data final: 01/03/2023 23:59:59	
Expedida/certificada a intimação eletrônica Refer. ao Evento 4 (REQUERENTE - FISA GUAIBA EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA) Prazo: 60 dias Status:ABERTO Data inicial da contagem do prazo: 18/10/2022 00:00:00 Data final: 01/03/2023 23:59:59	
Expedida/certificada a intimação eletrônica Refer. ao Evento 4 (REQUERENTE - FISA - INCORPORADORA LTDA) Prazo: 60 dias Status:ABERTO Data inicial da contagem do prazo: 18/10/2022 00:00:00 Data final: 01/03/2023 23:59:59	
Expedida/certificada a intimação eletrônica Refer. ao Evento 4 (REQUERENTE - CENSI & CENSI INCORPORADORA LTDA) Prazo: 60 dias Status:ABERTO Data inicial da contagem do prazo: 18/10/2022 00:00:00 Data final: 01/03/2023 23:59:59	

4. Em que pese a Credora Andresa (Evento 99) tenha suscitado eventual perda da eficácia da medida cautelar, sustentando a incidência do regramento previsto pelo art. 189, § 1º, inc. I da Lei n.º 11.101/05, ressalta-se que a medida cautelar restou deferida também com base no art. 305 do NCPC, o que atrai – antes da efetiva instauração do processo de reestruturação, ao qual está sendo feito através da presente petição – o regramento previsto pelo art. 219 do NCPC, como constou no próprio expediente lançado por este MM. Juízo.

5. Em encontro a esse entendimento, o próprio art. 139, inciso VI do NCPC permite com que o magistrado, na incumbência de dirigir o processo, poderá dilatar os prazos processuais adequando-se às necessidades do conflito de modo a conferir maior efetividade à tutela do direito.

6. A corroborar ainda mais, o Superior Tribunal de Justiça, por meio do julgamento do Resp. n.º 1.763.736/RJ, reafirmou que a tutela cautelar de caráter antecedente, concedida nos termos do art. 308 do NCPC – conforme o caso em comento – deverá ser contada em dias úteis. Confira-se a ementa:

PROCESSO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. TUTELA CAUTELAR. CARÁTER ANTECEDENTE. PRETENSÃO PRINCIPAL. PRAZO DE 30 (TRINTA) DIAS. NATUREZA PROCESSUAL. CONTAGEM EM DIAS ÚTEIS. RECURSO PROVIDO. **1. O prazo de 30 (trinta) dias para apresentação do pedido principal, nos mesmos autos da tutela cautelar requerida em caráter antecedente, previsto no art. 308 do CPC/2015, possui natureza processual, portanto deve ser contabilizado em dias úteis (art. 219 do CPC/2015).** 2. Recurso especial provido para determinar o retorno dos autos à origem, a fim de que seja processado o pedido principal já apresentado, cuja tempestividade deverá ser aferida, computando-se apenas os dias úteis.

(STJ – REsp. 1763736/RJ. Quarta Turma. Relator Ministro Antonio Carlos Ferreira. Julgado em 21/06/2022) – **Grifou-se**

7. O Tribunal do Estado de São Paulo, em idêntico entendimento afirma:

Agravo de Instrumento – **Tutela de urgência em caráter antecedente** – Decisão que não acolheu a tese de intempestividade na apresentação do pedido principal prevista no art. 308, do CPC – Reconhecimento da natureza processual do prazo legal - Irresignação – Não acolhimento – **Interregno que deve ser contado em dias úteis – Inteligência do art. 219 do CPC - Ato preordenado à prática endoprocessual – Sob a égide do novo CPC, o pedido cautelar e o principal são formulados no mesmo processo - Eventual transcurso do prazo não implica perda de direito - Apresentação do pedido principal no prazo legal é ônus processual daquele que postula em juízo a concessão de tutela de natureza antecedente - Não há que se falar em direito potestativo, tampouco em decadência - Decisão mantida – Agravo desprovido.**

(TJ-SP - AI: 20383664520218260000 SP 2038366-45.2021.8.26.0000, Relator: Jonize Sacchi de Oliveira, Data de Julgamento: 13/05/2021, 24ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 14/05/2021) – **Grifou-se**

8. Para não pairar dúvidas, em recente caso análogo julgado em dezembro de 2021, a Desembargadora Lusmary Fátima Turelly da Silva – **preventa deste processo** -, entendeu que por mais que haja a disposição contida no art. 189, § 1º, inciso I da Lei n.º 11.101/05, os prazos de natureza processual deverão observar o disposto no art. 219 do NPC. Veja-se ementa:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. **RECUPERAÇÃO JUDICIAL** IMPUGNAÇÃO DE CRÉDITO. REJEITADA A PREFACIAL DE INTEMPESTIVIDADE DO INCIDENTE. IMPUGNAÇÃO ESPECÍFICA; CONTRATOS ACOSTADOS AO FEITO. CÁLCULOS DEMONSTRANDO IMPORTÂNCIAS. CONTRATO GARANTIDO POR ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. CRÉDITO NÃO SUJEITO À RECUPERAÇÃO. PRECEDENTES.

1. **Não merece acolhimento a preliminar de intempestividade da impugnação de crédito ajuizada pela ora recorrida, tendo em vista que, nos termos do art. 189 da Lei nº 11.101/2005 e do art. 219 do Código de Processo Civil, devem ser observados, no que couber, o CPC aos procedimentos previstos na Lei nº 11.101/05. Além disso, considerando o caráter processual do presente incidente, os prazos deverão ser contados em dias úteis, sendo, assim, tempestivo o incidente. Precedentes.**

(...)

REJEITADA PREFACIAL. AGRAVO DE INSTRUMENTO DESPROVIDO.

(Agravado de Instrumento, Nº 70085326502, Quinta Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Lusmary Fatima Turelly da Silva, Julgado em: 15-12-2021)

9. Não bastasse isso, o próprio art. 20-B, § 1º da Lei n.º 11.101/05 nos remete as disposições previstas no art. 16 e 17 da Lei n.º 13.140/15, nas quais preveem que “as partes poderão submeter-se à mediação, hipótese em que requererão ao juiz ou árbitro a suspensão do processo por prazo suficiente para a solução consensual do litígio”. Nesse sentido, conforme será adiante demonstrado, atualmente ainda subsiste Sessão de Mediação instaurada com o Credor Banco Inter com prazo de retomada para o próximo dia 07/03/2023, a ensejar na demonstração da efetividade desta medida estar atrelada aos dias úteis. Confira-se as disposições das normativas elencadas:

Lei n.º 11.101/05:

Art. 20-B. Serão admitidas conciliações e mediações antecedentes ou incidentais aos processos de recuperação judicial, notadamente:
(...)

§ 1º Na hipótese prevista no inciso IV do **caput** deste artigo, será facultado às empresas em dificuldade que preencham os requisitos legais para requerer recuperação judicial obter tutela de urgência cautelar, nos termos do art. 305 e seguintes da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015 (Código de Processo Civil), a fim de que sejam suspensas as execuções contra elas propostas pelo prazo de até 60 (sessenta) dias, para tentativa de composição com seus credores, em procedimento de mediação ou conciliação já instaurado perante o Centro Judiciário de Solução de Conflitos e Cidadania (Cejusc) do tribunal competente ou da câmara especializada, observados, no que couber, os **arts. 16 e 17 da Lei nº 13.140, de 26 de junho de 2015**.

Lei n.º 13.140/15:

Art. 16. Ainda que haja processo arbitral ou judicial em curso, **as partes poderão submeter-se à mediação, hipótese em que requererão ao juiz ou árbitro a suspensão do processo por prazo suficiente para a solução consensual do litígio. – Grifou-se**

10. Ademais, mesmo que assim não fosse, em atendimento ao princípio da economia processual, acolher os argumentos da Credora apenas resultaria com que as devedoras extraíssem a presente petição e seus anexos dos autos e distribuísse

um pedido de recuperação judicial apartado, no qual seria direcionado a este mesmo juízo, em razão da sua prevenção.

11. Logo, com base nas considerações postas, as Requerentes passam a deduzir seu pedido principal de recuperação judicial, consoante fundamentos delineados a seguir.

2. DA ADEQUAÇÃO DO POLO ATIVO DA RECUPERAÇÃO JUDICIAL. DO LITISCONSÓRCIO ATIVO EM CONSOLIDAÇÃO PROCESSUAL.

12. Considerando a natureza provisória da tutela cautelar concedida em caráter antecedente, no momento do aditamento da peça inaugural, a parte autora poderá adaptar o polo ativo da demanda em conformidade com a deflagração dos efeitos resultantes da cautelar, assim como da efetividade que se busca com pedido principal.

13. Nesse contexto, por força do desencadeamento de outras tentativas de credores mais sofisticados em propor medidas que buscam excutir o patrimônio de demais empresas pertencentes ao Grupo, as quais não estavam originalmente protegidas pela decisão liminar, tem-se necessário incluir no polo ativo desta recuperação judicial as seguintes devedoras: **Censi Fisa Participações S.A.**¹ ("Censi Fisa"); **SPE Censi POA Empreendimentos Ltda.**² ("SPE Censi POA"); **SPE Censi Cxs MedVie Empreendimentos Imobiliários Ltda.**³ ("SPE Censi Cxs MedVie"); **SPE Censi**

¹ **Censi Fisa Participações S.A.**, sociedade anônima fechada, inscrita sob CNPJ n.º 32.640.495/0001-00, com sede na Rua Guerino Sanvitto, n.º 768, bairro Sanvitto, em Caxias do Sul/RS, CEP: 95.012-340.

² **SPE Censi POA Empreendimentos LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita sob CNPJ n.º 30.789.534/0001-00, com sede na Avenida Doutor Nilo Peçanha, n.º 2825, andar 17, bairro Três Figueiras, em Porto Alegre/RS, CEP: 91.330-000.

³ **SPE Censi Cxs MedVie Empreendimentos Imobiliários Ltda.**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita sob CNPJ n.º 28.071.384/0001-52, com sede na Rua Plácido de Castro, n.º 1063, sala 1402, 1403, 1404, bairro Exposição, em Caxias do Sul/RS, CEP: 95.084-370.

Fisa LBZ Gramado Empreendimentos Imobiliários Ltda.⁴ (“SPE Censi Fisa LBZ”); **EFR Empreendimentos Imobiliários Ltda.**⁵ (“EFR”); **Fisa Sanvitto Empreendimento Imobiliários Ltda.**⁶ (“Fisa Sanvitto”); **Fisa Bento Gonçalves Empreendimento Imobiliário Ltda.**⁷ (“Fisa Bento Gonçalves”); **Fisa Center Med Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.**⁸ (“Fisa Center Med”); e **Parcon Empreendimentos Imobiliários Ltda.**⁹ (“Parcon”).

14. Com efeito, considerando a proposição desta medida de reestruturação perante diversas empresas que compõe o Grupo Censi Fisa, e em atendimento ao quesito exigido pelo art. 51, inc. II, alínea e, da Lei n.º 11.101/05¹⁰, pede-se vênica para colacionar um esquema da estrutura societária das Proponentes:

⁴ **SPE Censi Fisa LBZ Gramado Empreendimentos Imobiliários Ltda.**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita sob CNPJ n.º 33.715.754/0001-87, com sede na Rua Plácido de Castro, n.º 1063, sala 1402, 1403, 1404, bairro Exposição, em Caxias do Sul/RS, CEP: 95.084-370.

⁵ **EFR Empreendimentos Imobiliários Ltda.**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita sob CNPJ n.º 14.617.160/0001-99, com sede na Rua Plácido de Castro, n.º 1063, sala 605, bairro Exposição, em Caxias do Sul/RS, CEP: 95.084-370.

⁶ **Fisa Sanvitto Empreendimento Imobiliários Ltda.**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita sob CNPJ n.º 18.827.012/0001-50, com sede na Rua Plácido de Castro, n.º 1063, sala 605, bairro Exposição, em Caxias do Sul/RS, CEP: 95.084-370.

⁷ **Fisa Bento Gonçalves Empreendimento Imobiliário Ltda.**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita sob CNPJ n.º 19.224.118/0001-21, com sede na Rua Plácido de Castro, n.º 1063, sala 605, bairro Exposição, em Caxias do Sul/RS, CEP: 95.084-370.

⁸ **Fisa Center Med Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita sob CNPJ n.º 19.296.459/0001-02, com sede na Rua Plácido de Castro, n.º 1063, sala 605, bairro Exposição, em Caxias do Sul/RS, CEP: 95.084-370.

⁹ **Parcon Empreendimentos Imobiliários Ltda.**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita sob CNPJ n.º 08.855.795/0001-21, com sede na Rua Dominicus Jacob Mallmann, n.º 180, bairro Moinhos, em Lajeado/RS, CEP: 95.900-010.

¹⁰ **Art. 51.** A petição inicial de recuperação judicial será instruída com:

(...) II – as demonstrações contábeis relativas aos 3 (três) últimos exercícios sociais e as levantadas especialmente para instruir o pedido, confeccionadas com estrita observância da legislação societária aplicável e compostas obrigatoriamente de:

(...) e) descrição das sociedades de grupo societário, de fato ou de direito;



15. Através da análise deste quadro, pode-se afirmar que atualmente as Recuperandas compõem um grupo sob controle societário comum, cujas atividades empresariais são desenvolvidas de forma conjunta (incorporadora idealiza o empreendimento e as subsidiárias administram/executam as obras; atuam de forma conjunta na captação de investidores/clientes; dentre outros), o que demonstra a relação de dependência.

16. A par disso, constatada a relação de dependência e a interligação de esforços entre as devedoras, o art. 69-G da Lei n.º 11.101/05¹¹ permite que o processo de recuperação judicial tramite em consolidação processual, cuja qual deverá ser aplicada ao caso em questão.

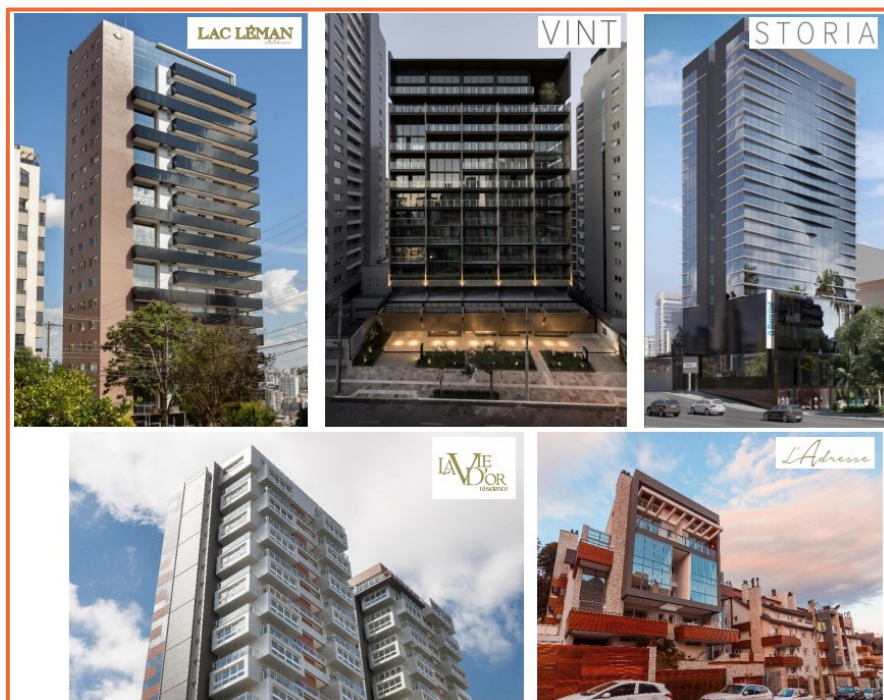
17. Portanto, tendo em vista a possibilidade jurídica de adequar o polo ativo no aditamento, requer se digne Vossa Excelência a: **(i) incluir as seguintes devedoras: Censi Fisa, SPE Censi POA, SPE Censi Cxs MedVie, SPE Censi Fisa LBZ Gramado, EFR, Fisa Sanvito, Fisa Bento Gonçalves, Fisa Center Med e Parcon, que passarão a constar em conjunto com as Requerentes Fisa Incorporadora, Zahre Participações, Censi & Censi e Fisa Guaíba; e (ii) determinar a tramitação do processo em consolidação processual, face ao idêntico controle societário existente.**

3. DA ORIGEM E DO HISTÓRICO DAS REQUERENTES.

18. As incorporadoras Censi & Censi e Fisa Incorporadora são empresas de extrema relevância ao setor regional de Caxias do Sul/RS na concepção de empreendimentos, criando desde suas bases e projetos, assim como administrando e construindo imóveis de alto padrão de cunho comercial e residencial, contando com mais de 35 (trinta e cinco) anos de atuação no ramo imobiliário.

19. Com a fusão das incorporadas e criação do Grupo Censi Fisa, as devedoras contam com uma edificação superior a 533 mil m², mais de 78 (setenta e oito) empreendimentos entregues e mais de 104 mil m² de construções em andamento. Confira-se alguns empreendimentos entregues:

¹¹ Art. 69-G. Os devedores que atendam aos requisitos previstos nesta Lei e que integrem grupo sob controle societário comum poderão requerer recuperação judicial sob consolidação processual.



20. Agora, confira-se alguns empreendimentos que estão em construção:





21. Demonstrado o seu histórico e atuação, passa-se, agora, à análise do atendimento aos requisitos exigidos pela Lei n.º 11.101/2005, referentes ao processamento do pedido de recuperação judicial.

4. DOS REQUISITOS EXIGIDOS PELA LEI N.º 11.101/2005.

22. Como definido pela Lei n.º 11.101/2005, para o deferimento do processamento da recuperação judicial, imperioso que as devedoras atendam, rigorosamente, aos requisitos do artigo 48 e que a petição inicial satisfaça as exigências do artigo 51 da legislação supracitada.

23. Assim, sem prejuízo de pontuais observações adicionais que se façam pertinentes ao longo do feito, as Recuperandas, visando imprimir máxima transparência e objetividade ao pleito, estruturam a presente peça nos termos daquelas disposições legais (arts. 48 e 51 da LRF), demonstrando, desse modo, o fiel atendimento às normas incidentes à espécie.

4.1. DOS REQUISITOS DO ART. 48 DA LEI N.º 11.101/2005.

24. O artigo 48 da Lei n.º 11.101/05 contém a seguinte redação:

mscadvogados.com.br

Art. 48. Poderá requerer recuperação judicial o devedor que, no momento do pedido, exerça regularmente suas atividades há mais de 2 (dois) anos e que atenda aos seguintes requisitos, cumulativamente:

- I – não ser falido e, se o foi, estejam declaradas extintas, por sentença transitada em julgado, as responsabilidades daí decorrentes;
- II – não ter, há menos de 5 (cinco) anos, obtido concessão de recuperação judicial;
- III - não ter, há menos de 5 (cinco) anos, obtido concessão de recuperação judicial com base no plano especial de que trata a Seção V deste Capítulo;
- IV – não ter sido condenado ou não ter, como administrador ou sócio controlador, pessoa condenada por qualquer dos crimes previstos nesta Lei.

25. Registra-se, então, individualmente, o atendimento dos requisitos supra mencionados:

- a) Conforme se identifica da certidão emitida pela Junta Comercial do Estado do Rio Grande do Sul, as Requerentes estão devidamente inscritas perante o mencionado órgão há mais de 2 (dois) anos (**ANEXO V**);
- b) As Requerentes não são falidas ou sociedades falidas (**Evento 1 – CERTNEG14, CERTNEG15 e CERTNEG16 e ANEXO XII**);
- c) Do mesmo modo, as Requerentes jamais intentaram outro pedido de recuperação judicial ou extrajudicial (**Evento 1 – CERTNEG14, CERTNEG15 e CERTNEG16 e ANEXO XII**);
- d) Não há, com relação as Requerentes, seus sócios ou administradores, condenação por quaisquer dos crimes previstos na Lei n.º 11.101/2005 (**Evento1 – CERTNEG18 e CERTNEG20 e ANEXO XII**).

26. Têm-se, assim, por integralmente satisfeitos os requisitos constantes no artigo 48 da LRF, não se caracterizando quaisquer impedimentos legais à propositura e, conseqüentemente, ao deferimento do processamento da recuperação judicial.

4.2. DAS EXIGÊNCIAS DO ART. 51, INCISOS I A XI, DA LEI N.º 11.101/2005.

27. Conforme mencionado, o processamento da recuperação judicial será deferido se as devedoras cumprirem as condições dispostas no artigo 48 e, ao mesmo tempo, se a inicial atender aos requisitos insculpidos no artigo 51 da LRF.

28. No presente item, bem como nos respectivos subitens, será detalhadamente evidenciado também o preenchimento dos requisitos do artigo 51 do referido diploma legal.

4.2.1. ART. 51, INCISO I, DA LEI N.º 11.101/2005 | DAS RAZÕES DA CRISE ECONÔMICO-FINANCEIRA.

4.2.1.1. DO CENÁRIO NACIONAL DO RAMO DA CONSTRUÇÃO/INCORPORAÇÃO CIVIL.

29. Antes de se adentrar ao mérito das particularidades do caso concreto, necessária se faz uma contextualização do panorama econômico do ramo de construção civil no Brasil.

30. Segundo a PREVISION, no ano de 2022, a construção civil conseguiu retomar as atividades ao nível do período pré-pandemia (4T 2019). Entretanto a construção civil ainda precisa avançar muito para recuperar o seu ritmo de atividades.

31. É inegável que as instabilidades políticas em função das eleições de 2022 afetaram a economia do país de forma geral, impactando, entre outros, o aumento dos juros os quais afetam diretamente os investimentos imobiliários, tornando os investimentos de renda fixa mais atrativos por conta do menor risco. Com isso, o considerável aumento nos juros não gera aumento somente nos custos de produção das obras, mas também na diminuição das margens de lucro das empresas.

32. Aliado à crise ocasionada pela pandemia do Covid-19 e a guerra na Ucrânia, as Requerentes sofreram com os aumentos constantes do valor da sua matéria-prima, uma vez que as obras utilizam em grande parte *commodities*, como ferro, aço, cimento e derivados do petróleo, que sofreram com preços elevados em razão do seu lastro ao preço internacional atrelado ao dólar no período pós-pandêmico.

4.2.1.2. DAS PARTICULARIDADES DA CRISE FINANCEIRA DAS REQUERENTES.

33. As Requerentes estão diretamente expostas à crise econômica que tem assolado o país nos últimos anos, que abalou todo o ramo da construção civil.

34. As empresas do setor, dentre elas as devedoras, apostavam muito na continuidade do crescimento econômico do Brasil, mesmo que inexpressivo, razão pela qual fizeram investimentos representativos em sua estrutura, a fim de expandir os negócios e melhorar a performance e ampliar seu mercado.

35. Em aparata síntese, as devedoras tiveram o agravamento de sua crise em razão dos impactos sofridos pela Covid-19, pela súbita paralização nas execuções de obras, ao passo em que, ocorria uma recessão global que causou o aumento da inflação, e em conjunto a taxa de juros, ocasionou o crescimento nos preços de matéria prima.

36. Importante salientar que as Requerentes já vinham apresentando dificuldades econômicas-financeiras como reflexo de operações societárias desde 2015. Tais operações expuseram fragilidades de gestão que agravaram ainda mais suas finanças. Cabe assim, apresentar uma retrospectiva destas operações societárias:

- Em 2015 há o ingresso de novos sócios mediante aquisição de 50% do capital social da Fisa Incorporadora, permanecendo o atual sócio com os outros 50%. Para suportar tal operação, foi contratada empresa especializada de auditoria, a qual recomendou diversos ajustes contábeis, os quais observaram-se nunca terem sido efetivados.
- Em 2018 os sócios que ingressaram na Companhia em 2015, adquirem os outros 50% do sócio fundador e se tornam detentores de 100% do capital social da Fisa Incorporadora, mediante direitos e deveres formalizados nos respectivos contratos desta operação.
- Em função das fragilidades de gestão os direitos e deveres destas operações societárias de 2015 e 2018, bem como os ajustes necessários apontados em auditoria das demonstrações contábeis

realizada por empresa especializada, não foram adequadamente acompanhadas e/ou realizadas acarretando em litígios, dificuldades administrativas e financeiras agravando a crise desta Recuperanda.

- Em 2018, foi efetivada operação societária de fusão da Fisa Incorporado com a Censi & Censi, sob a expectativa de alavancagem dos resultados do negócio, fato que não se concretizou, culminando em 2020 na Cisão fática das empresas e posteriormente em 2021, o entendimento de que esta Cisão deveria ser revertida, eis que as obrigações existentes entre elas estavam em um nível de cruzamento indivisível, fato que demonstra a complexidade societária e as dificuldades de gestão que agravaram ainda mais a crise institucional das Recuperandas.

37. Tudo isso, culmina os dados financeiros e econômicos os quais demonstram a incapacidade de geração de caixa pela operação, onde se faz necessário um reescalonamento do seu passivo aliado a redução de taxas e melhores linhas de crédito, bem como reestruturação/simplificação societária.

38. Portanto, é evidente que as Requerentes estão amargando todos os impactos narrados, sobretudo porque não conseguiram auferir receitas suficientes para honrar com as suas obrigações, face a dificuldade de liquidez patrimonial inerente ao ramo de atuação.

39. Apesar do cenário demonstrado, o qual, como visto, já vinha em uma linha de operação com *déficit* econômico, as devedoras buscaram a reestruturação de sua atividade, mediante readequação de custos e análise de margens. Contudo, limitada aos esforços internos, verifica-se que o enfrentamento da situação de crise, sem o instrumento da recuperação judicial, seria extremamente prejudicial (se demonstrando indispensável), considerando o passivo que será discriminado a seguir.

40. Portanto, nesse contexto, não restou alternativa às devedoras senão a apresentação do presente pedido de recuperação judicial, para garantir a continuidade de suas atividades empresariais, e, por conseguinte, manter os postos de trabalho, a circularização de bens, a geração de riquezas, o pagamento de tributos e, ao final,

garantir o pagamento dos credores, atendendo, assim, à função social da empresa, prevista nominalmente como um dos objetivos (quicá o principal) da recuperação judicial no artigo 47 da Lei n.º 11.101/2005.

4.2.1.3. DAS RAZÕES DA RECUPERAÇÃO JUDICIAL E DA VIABILIDADE DAS REQUERENTES.

41. A exposição fática resgatada nos itens precedentes apresenta perfeita adequação ao preceito legal resguardado no artigo 47 da Lei n.º 11.101/05, que trata da viabilidade e dos objetivos perquiridos pela recuperação judicial, *in verbis*:

Art. 47. 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 da empresa, sua função social e o estímulo à atividade econômica.

42. O princípio básico norteador é justamente o da preservação da empresa, entendendo esta como uma fonte de renda, de geração de empregos e arrecadação de tributos, sendo, portanto, indispensável ao regular desenvolvimento da atividade econômica do país.

43. A doutrina, por meio do doutrinador JOSE DA SILVA PACHECO¹², sintetiza tal princípio básico da seguinte forma:

A nova Lei, fundada nos princípios constitucionais de valorização do trabalho humano e da livre iniciativa, de garantir o desenvolvimento nacional e promover o bem de todos, reconhece a função social da empresa e institui o processo de sua recuperação judicial, tendo em vista salvaguardá-la, com saneamento da crise que a envolve, a permitir o prosseguimento da atividade empresarial, com a

¹² PACHECO, José da Silva, **Processo de Recuperação Judicial Extrajudicial e Falência**. Editora Forense, 2ª edição, pg.113.

manutenção do emprego de seus trabalhadores e atendimento dos credores, fornecedores e financiadores. Tanto o empresário, pessoa natural, quanto a sociedade empresária, exercem atividade organizada para a produção ou a circulação de bens e de serviços, que compreende um complexo envolvente de múltiplos interesses, convergentes não só ao êxito empresarial, mas também a função social da empresa, em consonância com o bem comum, a ordem pública, os interesses gerais da coletividade, o bem-estar social e a ordem econômica, nos termos preconizados pelos arts. 1º, 3º e 170 da Constituição Federal, tendo em vista a justiça social. Portanto, deve ser, tanto quanto possível, preservada e mantida, motivo pelo qual a Lei 11.101, de 2005, instituiu a recuperação com o objetivo de resguardá-la dos males conjunturais e mantê-la em benefício de todos.

44. Não resta dúvida de que a recuperação judicial, atualmente positivada no direito brasileiro, apresenta-se como legítimo e necessário instrumento à preservação da empresa, refletindo o artigo 47, previamente transcrito, os princípios constitucionais de estímulo à atividade econômica, justiça social, pleno emprego (art. 170, incisos III e VII, da Constituição Federal¹³) e função social da propriedade (art. 5º, inciso XXIII, também da Constituição Federal¹⁴).

45. Nada obstante estarem atravessando um momento conturbado, as devedoras apresentam viabilidade de reorganização e consequente recuperação, a fim de reestabelecer o equilíbrio de suas contas e honrar os compromissos assumidos.

46. Como sabido, a recuperação judicial, além de criar um ambiente propício para que se instaure a negociação entre a devedora e seus credores, transpõe o episódio da instabilidade econômico-financeira até então constante, possibilitando a criação de um novo cenário para estruturar o pagamento do seu passivo, visando primordialmente a preservação da atividade empresarial.

¹³ Art. 170. A ordem econômica, fundada na valorização do trabalho humano e na livre iniciativa, tem por fim assegurar a todos existência digna, conforme os ditames da justiça social, observados os seguintes princípios:

III - função social da propriedade;

VII - redução das desigualdades regionais e sociais;

¹⁴ Art. 5º. (...)

(...) XXIII - a propriedade atenderá a sua função social;

47. O deferimento do processamento da recuperação judicial contribuirá para que a devedora possa negociar formas de cumprir com suas obrigações, baseando essas tratativas na atual realidade das devedoras e em elementos econômico-financeiros compatíveis, interligados ao resultado operacional, custos e amortização do passivo.

48. Nesta senda, apesar das adversidades que atualmente se fazem presentes, ratifica-se que a operação das Requerentes é viável e passível de recuperação, tanto do ponto de vista jurídico, quanto do econômico e financeiro.

49. Pelo exposto, através do que se depreende da atual situação enfrentada pelas devedoras, o instituto da recuperação judicial proporcionará a possibilidade de reinício de uma nova etapa de desenvolvimento, com a preservação da atividade econômica, dos postos de trabalho e dos interesses dos credores, em consonância com o princípio da função social da empresa.

4.2.2. DO ART. 51, INCISOS II A XI, DA LEI N.º 11.101/2005.

50. Em observância às disposições legais incidentes à espécie, a inicial é instruída com todos os documentos especificados nos incisos II a XI do artigo 51 da Lei n.º 11.101/05. Explicitam-se, a seguir, quais são esses documentos, na ordem em que juntados:

- a) **Art. 51, II, alíneas a, b, c, d e e:** Demonstrações Contábeis dos exercícios de 2020, 2021 e 2022; Balanço de Determinação; Demonstrativo do Resultado de Exercício; Relatório Gerencial do Fluxo de Caixa e sua projeção; e Descrição das Sociedades de Grupo Societário, de fato ou de direito (**ANEXO II**);
- b) **Art. 51, III:** Relação nominal completa dos credores, identificados com endereço, natureza do crédito, origem, classificação, valor e indicação dos respectivos registros contábeis (**ANEXO III**);
- c) **Art. 51, IV:** Relação de empregados, com indicação das funções, salários, indenizações e outras parcelas a que têm direito, com o

correspondente mês de competência, e a discriminação pormenorizada dos valores de pagamento (**ANEXO IV**);

- d) **Art. 51, V:** Certidão de regularidade junto ao Registro Público de Empresas e Atividades Afins, bem como a última alteração consolidada do Contrato Social das Requerentes (**ANEXO I e ANEXO V**);
- e) **Art. 51, VI:** Relação dos bens particulares dos sócios e administradores da empresa (**ANEXO VI**);
- f) **Art. 51, VII:** Extratos atualizados das contas bancárias e aplicações financeiras em nome da sociedade empresária (**ANEXO VII**);
- g) **Art. 51, VIII:** Certidões dos cartórios de protestos da matriz da sociedade e de suas filiais (**ANEXO VIII**);
- h) **Art. 51, IX:** Relação de todos os processos judiciais em que as Requerentes figuram como parte, com a respectiva estimativa de valores demandados (**ANEXO IX**).
- i) **Art. 51, X:** Relatório detalhado do passivo fiscal (**ANEXO X**).
- j) **Art. 51, XI:** Relação de bens e direitos integrantes do ativo não circulante, incluídos aqueles não sujeitos à recuperação judicial, acompanhada dos negócios jurídicos celebrados com os credores de que trata o § 3º do art. 49 desta Lei (**ANEXO XI**).

51. Por oportuno, cumpre destacar que o art. 51, inciso III, da LRF prevê que as devedoras deverão indicar o endereço eletrônico dos credores. Ocorre que, embora as devedoras tenham empenhado seus melhores esforços, ainda subsistem credores nos quais não foram possíveis de descobrir seu endereço eletrônico.

52. Para tanto, caso Vossa Excelência entenda que esse requisito é imprescindível, requer, desde já, o auxílio deste MM. Juízo para tentar localizar os endereços eletrônicos dos credores faltantes por meio dos convênios judiciais existentes, em analogia ao que prevê o art. 319, § 1º do CPC¹⁵.

¹⁵ Art. 319. A petição inicial indicará:

§ 1º Caso não disponha das informações previstas no inciso II, poderá o autor, na petição inicial, requerer ao juiz diligências necessárias à sua obtenção.

53. Além do mais, as determinações constantes no art. 51, incisos IV e VI da LRF, por apresentarem dados pessoais, serão colacionadas ao feito em caráter de sigilo legal, restringindo-se o acesso a este juízo, ao Administrador Judicial e ao representante do Ministério Público, para evitar sua violação indevida e desnecessária, preservando os direitos da personalidade e inviolabilidade da vida privada, previsto no art. 5º, inciso X, da Constituição Federal.

54. Como se pode constatar, a inicial encontra-se instruída com todos os documentos especificados nos incisos II a XI do artigo 51 da LRF, tendo sido, no item precedente, já expostas as causas da situação patrimonial e as razões da crise econômico-financeira, tal como determina o inciso I do mesmo artigo de Lei.

55. Estando, assim, em termos a inicial, e tendo sido, ademais, satisfeitos os requisitos dispostos no artigo 48 da LRF, deve ser deferido o processamento da recuperação judicial das devedoras **Zahre Participações S.A., Censi Fisa Participações S.A., Censi & Censi Incorporadora Ltda., Fisa – Incorporadora Ltda., SPE Censi POA Empreendimentos Ltda., SPE Censi Cxs MedVie Empreendimentos Imobiliários Ltda., SPE Censi Fisa LBZ Gramado Empreendimentos Imobiliários Ltda., EFR Empreendimentos Imobiliários Ltda., Fisa Sanvitto Empreendimento Imobiliários Ltda., Fisa Bento Gonçalves Empreendimento Imobiliário Ltda., Fisa Guaíba Empreendimento Imobiliário SPE Ltda., Fisa Center Med Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. e Parcon Empreendimentos Imobiliários Ltda.**, nos termos do artigo 52 da Lei n.º 11.101/2005.

5. DAS NEGOCIAÇÕES CONCRETIZADAS DURANTE O PERÍODO DE VIGÊNCIA DA MEDIDA CAUTELAR:

56. Com o objetivo de impor a transparência exigida pelo processo de recuperação judicial, cumpre trazer a conhecimento de Vossa Excelência as negociações que as devedoras entabularam durante o período de vigência da cautelar.

mscadvogados.com.br

57. No ponto, no que diz respeito as execuções promovidas pelo rito falimentar de nºs 5027618-71.2022.8.21.0010 (Credor Hermes) e 5021872-62.2021.8.21.0010 (Credor Rodrigo), as devedoras conseguiram autocompor com o Credor Rodrigo, razão pela qual àquela ação restou extinta.

58. Por outro lado, embora tenham envidado seus melhores esforços, não conseguiram chegar a um consenso em conjunto com o Credor Hermes, motivo pela qual, em razão da concursabilidade de seu crédito, àquela ação deverá ser extinta por força do art. 96, inc. VII, da Lei n.º 11.101/05¹⁶, devendo Vossa Excelência ratificar a decisão liminar que deferiu a antecipação do *stay period*, para fins de ordenar a suspensão de todas as ações ou execuções contra as empresas autoras, **inclusive em caso de determinação da Constatação Prévia**, a fim de se evitar a decretação prematura da falência nos autos da execução n.º 5027618-71.2022.8.21.0010.

5.1. MEDIAÇÕES PRÉ-PROCESSUAIS.

59. Com a deflagração da cautelar antecedente com fulcro no art. 20- B, § 1º, da Lei n.º 11.101/05, as devedoras haviam instaurado as Sessões de Mediação Empresarial perante os seguintes Credores: Banco Inter (“Banco Inter”), Caixa Econômica Federal (“CEF”), Companhia Hipotecária Piratini (“CHP”) e RedAsset Gestão de Recursos (“RedAsset”).

60. Embora se tenha criado um ambiente propício a negociação, com a participação de mediadores profissionais de extrema competência, a dificuldade dos credores visualizarem o atual estado econômico-financeiro das devedoras retraiu as chances de autocomposição.

¹⁶ Art. 96. A falência requerida com base no art. 94, inciso I do **caput**, desta Lei, não será decretada se o requerido provar:

(...) VII – apresentação de pedido de recuperação judicial no prazo da contestação, observados os requisitos do art. 51 desta Lei;

61. Em razão disso, as mediações com os Credores CEF, CHP e RedAsset já restaram encerradas como inexitas. Por outro lado, a mediação com o Banco Inter atualmente está suspensa, com data de retomada apazada para o dia 07/03/2023, tendo em vista que as partes conseguiram impor maior efetividade e alinhamento nas possibilidades de propostas.

5.2. DA ENTREGA DOS EMPREENDIMENTOS “POEME” E “SANTOS DUMONT” AOS ATUAIS ADQUIRENTES DAS UNIDADES. AUSÊNCIA DE FLUXO FINANCEIRO DAS DEVEDORAS PARA REALIZAREM O TÉRMINO DAS OBRAS.

62. Por oportuno, cumpre levar a conhecimento de Vossa Excelência que as empresas **SPE Censi Caxias Empreendimentos** e **SPE – Censi Andrade**, expostas pelo quadro societário elencado no tópico “2” – as quais não compõe o polo ativo da presente ação – efetuaram uma negociação com os investidores do projeto, cujo teor foi demonstrar a atual incapacidade financeira do Grupo Censi Fisa em continuar as obras dos empreendimentos denominados com “Poeme” e “Santos Dumont”.

63. A partir dessa exposição, começou-se a buscar novos aportes financeiros vindo dos próprios investidores/adquirentes a fim de possibilitar o término da obra. Isso porque, o abandono da obra em razão da ausência de recursos seria de enorme prejuízo a incorporadora, por desencadear ações resolutórias dos contratos aos quais somente aumentariam o passivo existente, e, por outro lado, aos investidores/adquirentes, que teriam suas expectativas frustradas e estariam com a alocação de seus patrimônios em um ativo que estaria se degradando com o decorrer do tempo, sem expectativa de entrega e fruição.

64. Ao analisar essas premissas, restou transacionado entre as partes que a incorporadora iria ceder aos adquirentes seus direitos (permuta do terreno para viabilizar a obra), e em contrapartida os adquirentes iriam assumir todas as

obrigações vinculadas ao empreendimento (responsabilidade pelo término da obra e pelo aporte do capital necessário, assim como pelas obrigações existentes vinculadas a esse empreendimento), pagando a incorporadora uma torna de R\$ 3.000.000,00 (três milhões de reais), de forma parcelada, assim como entregando uma fração da obra após seu término.

65. Logo, por força deste “Contrato de Cessão de Direitos, Obrigações e Deveres e Outras Avenças – Empreendimento Poeme E Santos Dumont”, o qual será firmado, em breve, com os investidores, as devedoras conseguiram estancar um passivo que estava na iminência de se consolidar, pelo abandono dos empreendimentos “Poeme” e “Santos Dumont”, assim como deixou de ser responsável sobre quaisquer passivos existentes e supervenientes em relação a eles.

5.3. DA NEGOCIAÇÃO EFETIVADA COM OS ADQUIRENTES DO EMPREENDIMENTO “LA RESERVE”. DA AUSÊNCIA DE FLUXO FINANCEIRO DAS DEVEDORAS PARA REALIZAREM O TÉRMINO DAS OBRAS.

66. Em linha idêntica à ocorrida nos empreendimentos “Poeme”, “Santos Dumont” e “Jardim Parque”, durante o transcurso do prazo da medida cautelar, as devedoras realizaram diversas rodadas de negociação em conjunto com os atuais adquirentes do empreendimento “La Reserve”, para demonstrar a ausência de fluxo financeiro a viabilizar o término da obra.

67. Em resultado as rodadas de negociações, foi firmado em 17/02/2023 o “Instrumento Particular de Transação, Cessão de Direitos, Créditos e Outras Avenças” entre a empresa SPE Censi Fisa LBZ e o Condomínio de adquirentes, denominado Condomínio La Reserve Gramado, cujo objetivo era somarem esforços para finalizar a obra do empreendimento “La Reserve”.

68. Do referido instrumento, restou pactuado que a devedora cederia ao Condomínio quatro operações: **(i)** os recebíveis futuros das unidades já comercializadas, que somam a quantia de R\$ 2.022.289,17 (dois milhões vinte e dois mil duzentos e oitenta e nove reais e dezessete centavos); **(ii)** o direito a comercialização das unidades ainda não vendidas, as quais somam o total de R\$3.900.000,00 (três milhões e novecentos mil reais); **(iii)** o direito referente a unidades do condomínio West Side Residence de Caxias do Sul/RS, estimados no valor total de R\$1.390.000,00 (um milhão trezentos e noventa mil reais); e **(iv)** o direito referente a unidades do condomínio Andrea Palladio Residenziale de Caxias do Sul/RS, estimados no valor total de R\$1.600.000,00 (um milhão e seiscentos mil reais).

69. Em contrapartida a cessão, o Condomínio credita/abate do total do custo do empreendimento a quantia de R\$8.912.289,17 (oito milhões novecentos e doze mil duzentos e oitenta e nove reais e dezessete centavos).

70. O referido abatimento deduzira a projeção financeira necessária ao término do empreendimento, estimada em R\$11.387.044,00 (onze milhões, trezentos e oitenta e sete mil e quarenta e quatro reais) para sua finalização, assim como não desobriga a devedora a realizar a conclusão do empreendimento, ficando a sua obrigação a captação do recurso ainda necessário.

6. DA ASSUNÇÃO DAS DÍVIDAS PELA SÓCIO-INCORPORADORA SOBRE AS OBRIGAÇÕES NÃO LIQUIDADAS PELAS SUAS SUBSIDIÁRIAS INTEGRAIS EXTINTAS. DA SUCESSÃO EMPRESARIAL.

71. Além das empresas demonstradas pelo quadro societário elencado no “tópico 2”, as subsidiárias integrais **SPE Censi Cxs Épique Empreendimentos Imobiliários** (CNPJ n.º 28.071.476/0001-32), **SPE – Censi Santos Dumont** (CNPJ n.º

42.021.290/0001-08) e **Fisa Itajaí Empreendimento Imobiliário** (CNPJ n.º 19.235.579/0001-08) foram extintas durante o transcurso da vigência da cautelar.

72. Em que pese tenham sido extintas perante a Receita Federal do Brasil e pela Junta Comercial, eventuais ativos e passivos supervenientes não liquidados foram atribuídos, na forma de sucessão empresarial, a sua sócia integral, revestidas nas empresas Censi & Censi e Fisa Incorporadora, a teor das disposições contidas nos respectivos distratos sociais.

73. Logo, considerando que eventual ativo ou passivo superveniente necessariamente terá seu fato gerador anterior ao presente pedido de recuperação judicial das empresas sucessoras, requer se digne Vossa Excelência a determinar a submissão de eventuais obrigações existentes originalmente firmadas pelas subsidiárias integrais SPE Censi Cxs Épique, SPE – Censi Santos Dumont e Fisa Itajaí sujeitas ao presente concurso de credores.

7. DAS MEDIDAS E DOS REQUERIMENTOS DE URGÊNCIA.

74. Inicialmente, frisa-se a inquestionável competência do juízo da recuperação judicial para conhecer de todas as questões relativas ao patrimônio das devedoras, constituindo premissa básica para assegurar o bom deslinde da recuperação judicial. Nesse sentido, confira-se o REsp n.º 1.972.038/RS, de relatoria da Ministra Nancy Andrighi:

RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA C.C. INDENIZATÓRIA. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. AGRAVO DE INSTRUMENTO. RECUPERAÇÃO JUDICIAL. INCORPORAÇÃO DE EMPRESA. CONTROLE DOS ATOS DE CONSTRIÇÃO. JUÍZO UNIVERSAL.
[...]

5- Mesmo que a incorporação tenha ocorrido após a constituição do crédito e ao pedido de recuperação judicial, deve se operar a força atrativa do juízo universal como forma de manter a higidez do fluxo de

caixa das empresas e, assim, gerenciar de forma exclusiva o plano de recuperação.

6- Assim, o juízo universal deve ser o único a gerir os atos de constrição e alienação dos bens do grupo de empresas em recuperação.

7- Recurso especial provido.

(STJ - REsp: 1972038 RS 2021/0368525-6, Relator: Ministra NANCY ANDRIGHI, Data de Julgamento: 29/03/2022, T3 - TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: DJe 01/04/2022) - **Grifou-se**

75. Outrossim, em razão da peculiaridade do ramo de atuação, a maior parte do faturamento das incorporadoras são advindas justamente do resultado de suas subsidiárias, que complementam sua atuação e possibilitarão, através do resultado dos empreendimentos pela venda das unidades construídas, distribuir capital suficiente as Controladoras para adimplir seus credores de maneira geral, organizada e com a fiscalização do Poder Judiciário.

76. Com isso, o patrimônio vertido as subsidiárias integrais de Controladoras que estão submetidas ao regime da Lei n.º 11.101/05, também deverão ser geridas exclusivamente por este juízo universal, por meio da *vis attractiva* prevista em seu art. 76 da LRF. Confira-se:

Art. 76. O juízo da falência é indivisível e competente para conhecer todas as ações sobre bens, interesses e negócios do falido, ressalvadas as causas trabalhistas, fiscais e aquelas não reguladas nesta Lei em que o falido figurar como autor ou litisconsorte ativo.

77. É imprescindível que seja atribuída a um único Juízo centralizador a competência para deliberar sobre o patrimônio da devedora, mesmo este sendo indireto e de cunho societário, revestido pelas subsidiárias, a fim de se evitar que credores particulares mais sofisticados busquem barganhar métodos transversos para esquivar-se dos efeitos resultantes da Lei n.º 11.101/05. Confira-se julgado da Corte Superior sobre a tese:

CONFLITO DE COMPETÊNCIA. RECUPERAÇÃO JUDICIAL. EXECUÇÕES INDIVIDUAIS. LEI N. 11.101/05. INTERPRETAÇÃO SISTEMÁTICO-TELEOLÓGICA DOS SEUS DISPOSITIVOS. MANUTENÇÃO DA ATIVIDADE ECONÔMICA. CONSTRIÇÃO DE PATRIMÔNIO DE EMPRESA SUBSIDIÁRIA INTEGRAL, A QUAL FOI CRIADA COM FUNDAMENTO NO ART. 50, II, DA LEI 11.101/05, COMO MEIO DE VIABILIZAR A SUPERAÇÃO DA CRISE FINANCEIRA DA RECUPERANDA. ATO DE COMPETÊNCIA DO JUÍZO UNIVERSAL/CONCURSAL. PRECEDENTE DA SEGUNDA SEÇÃO EM CASO ESPECÍFICO (EDCL NO AGRG NO CC 139.585/RJ, MIN. MOURA RIBEIRO, DJE DE 25/09/2018). CONFLITO CONHECIDO PARA DECLARAR A COMPETÊNCIA DO JUÍZO DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DE BALNEÁRIO CAMBORIÚ/SC. (STJ – CC 169880 – SC. Ministro Paulo de Tarso Sanseverino. Julgado em 07/04/2020) (grifo nosso)

78. Sob a perspectiva de que o processo de recuperação judicial evidencia a necessidade de proteção de interesses múltiplos, com a imposição de cooperação equitativa entre as conveniências individuais e coletivas, mostra-se plausível a adoção de procedimentos de forma liminar e urgente, objetivando o prosseguimento das atividades empresariais das autoras.

79. Dito isso, nos termos do art. 300 do CPC, serão demonstrados a seguir os requisitos para a concessão da tutela de urgência, quais sejam, existência de elementos que evidenciem a probabilidade do direito e o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo.

7.1. DA RATIFICAÇÃO E MANUTENÇÃO DO *STAY PERIOD* EM CASO DE CONSTATAÇÃO PRÉVIA.

80. Sabido que, conforme dispõe o artigo 47 da Lei n.º 11.101/2005, o objetivo primordial da recuperação judicial é o de viabilizar a superação da crise econômico-financeira do devedor, a fim de permitir a manutenção da fonte produtora, do emprego dos trabalhadores, para, ao fim e a cabo viabilizar o pagamento dos credores.

81. Portanto, a bem de trazer equidade entre a relação credor e devedor, oportunizando à devedora uma espécie de fôlego momentâneo para a sua reorganização administrativa e econômica, o processamento da recuperação judicial implica, dentre outras medidas, na suspensão do curso da prescrição e de todas as ações e execuções em face do devedor, pelo prazo de 180 (cento e oitenta dias), nos termos do art. 6º, inciso II, da Lei n.º 11.101/05.

82. Acontece que, não são poucas as oportunidades em que há determinação de constatação prévia pelo Juízo, nos termos do art. 51-A da Lei n.º 11.101/05, e, em que pese o prazo seja exíguo (5 dias), sabe-se que há um trâmite a seguir envolvendo expedição de intimações, aberturas de prazos e muitas vezes dilações (art. 139, inciso VI, do CPC¹⁷), o que acaba por retardar o deferimento do processamento e, consequentemente a consolidação da concessão do *stay period*.

83. Neste interregno, o que se tem visto na prática é a execução forçada de contratos (liquidação em conta) ou mesmo a aceleração de execuções na tentativa de que o crédito sujeito seja liquidado antes da consolidação do *stay period*. Ademais, o presente caso detém situação extraordinária, no qual durante esse interregno do tempo, a suspensão da execução pelo rito falimentar de n.º 5027618-71.2022.8.21.0010 ficaria descoberta, a ensejar inclusive o transcurso do prazo de defesa.

84. Logo, considerando que no caso em comento houve a concessão da antecipação do *stay period* pelo prazo de 60 (sessenta) dias, em razão da tutela cautelar antecedente distribuída, a probabilidade para a concessão da extensão do seu prazo até o momento do deferimento da recuperação judicial reside no fato de que, se este MM. Juízo entender pela realização da Constatação Prévia, ao menos em

¹⁷ Art. 139 VI - dilatar os prazos processuais e alterar a ordem de produção dos meios de prova, adequando-os às necessidades do conflito de modo a conferir maior efetividade à tutela do direito;

cognição sumária, o juízo já poderá extrair o cumprimento de todos os requisitos dos arts. 48 e 51 da Lei n.º 11.101/05, e em razão disso não permitir com que as devedoras fiquem durante esse lapso temporal exposta a ataques em seu patrimônio pelos credores, bem como exposta a decretação de sua falência.

85. Portanto, em caso de determinação de Constatação Prévia, requer se digne Vossa Excelência a deferir a manutenção da antecipação do *stay period* até o momento da análise do deferimento do processamento da recuperação judicial, em atinência ao princípio da preservação da empresa e do permissu previsto pelo art. 6, § 12º da Lei n.º 11.101/05.

86. Por fim, as devedoras também pugnam na manutenção da decisão liminar de modo que a decisão de deferimento do processamento sirva como ofício, autorizando-se expressamente os patronos das Recuperandas que a apresentem nos processos em que há bloqueios, arrestos, depósitos ou cauções, para que possam realizar o levantamento destes ativos indisponibilizados diretamente – i.e., sem a necessidade de expedição de ofícios individualizados pela i. Serventia deste MM. Juízo a cada um destes processos.

7.2. DA NULIDADE DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 13ª SÉRIE DA 3ª EMISSÃO DA COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZAÇÃO EM VIRTUDE DE ATO SIMULADO. RESTABELECIMENTO DO INSTRUMENTO DE CONFISSÃO DE DÍVIDA.

87. Por oportuno, cumpre levar a conhecimento de Vossa Excelência que atualmente existem discussões judiciais sobre o *status* societário entre as devedoras e a empresa Capital Engenharia Ltda. – representada pelos sócios Valmor Zanandrea e Gustavo Menegasso –, as quais estão autuadas sob nºs 5037666-89.2022.8.21.0010 e 5038030-61.2022.8.21.0010.

88. Essa disputa judicial busca demonstrar que a Fisa Incorporadora, a Censi & Censi e a Capital Engenharia (englobando as pessoas físicas Valmor e Gustavo) atuavam de forma conjunta e em comunhão de esforços perante o mercado imobiliário, através da incorporação e venda de imóveis, buscando auferir lucros.

89. Além do mais, as disputas que estão sendo originalmente travadas em relação aos empreendimentos “Lumi” e “Le Pierre” não se limitam aqueles, se estendendo a análise da legalidade do negócio jurídico representado pela emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 13ª Série da 3ª Emissão da Companhia Provincia de Securitização (“CRI Zahre”).

90. Isso porque, a necessidade de formalizar a emissão do CRI Zahre ocorreu em face das sucessivas exigências de descapitalização de cunho societário abusivas e ilegais realizadas pela Capital Engenharia sobre outros empreendimentos realizado em comunhão de esforços.

91. Um exemplo disso ocorreu justamente nos empreendimentos “Lumi” e “Le Pierre”, na qual o aporte de capital para a realização dos empreendimentos pela Capital Engenharia se deu em forma de “pagamento de antigas participações societárias de outros empreendimentos”.

92. Com a falta de recursos necessários para a obra do “Lumi” e “Le Pierre”, as partes – Censi & Censi e Capital Engenharia – em comum esforços, começaram a buscar possíveis *players* do mercado financeiro para fins de obter nova capitalização de recursos, tendo em vista que não seria possível findar os empreendimentos apenas com recursos efetivamente aportados pela Censi & Censi.

93. Nessa toada, em meados do final do ano de 2020, as partes começaram a buscar a capitalização através de fundos de investimentos e chegaram a alternativa

de emitirem a Cédula de Crédito Bancário nº 11501482-9 (“CRI Lumi”) no valor nominal de R\$ 12.600.000,00 (doze milhões e seiscentos mil reais) e a Cédula de Crédito Bancário nº 11501483-7 (“CRI Le Pierre”) no valor nominal de R\$ 29.400.000,00 (vinte e nove milhões e quatrocentos mil reais), ambas em favor da Companhia Hipotecária Piratini (“CHP”), na qual cedeu os direitos de crédito a securitizadora Ourinvest Securitizadora S/A (“Ourinvest”), tendo a figura do titular dos direitos creditórios no ARC Crédito I Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Não Padronizados, (“Fundo ARC”).

94. Ocorre que, na busca da capitalização necessário, o Fundo ARC emitiu parecer favorável em disponibilizar os recursos necessários, desde que fosse observada uma série de condições por eles apresentada, as quais, dentre outras, exigiam a retirada de passivos constantes nos livros contábeis das empresas pertencentes ao Grupo Censi Fisa (e-mail em anexo). Confira-se trechos de uma das exigências:

(k) (1) a correta e completa assinatura, formalização e entrega dos documentos relativos ao CRI Zarth, (2) a respectiva subscrição e integralização por investidores dos CRI Zarth em montante não inferior a R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), e, cumulativamente (3) a quitação integral (i) das dívidas e dos investimentos recebidos pela Censi Fisa por meio das sociedades em contas de participação (“SCP”) Fisa Sol de Mayo e Censi Épique, e por meio da SPE CMZ Empreendimentos Imobiliários Ltda., em montante total aproximado de R\$ 12.000.000,00 (doze milhões de reais), em favor de Capital Engenharia Ltda. (“Dívida Capital Engenharia”), e (ii) das dívidas e dos investimentos recebidos pela Censi Fisa por meio da SPE Censi POA Empreendimentos Ltda., em montante total aproximado de R\$ 13.000.000,00 (treze milhões de reais), em favor do Sr. Mauro Buzin (“Dívida Buzin” e, em conjunto com Dívida Capital Engenharia, as “Dívidas Investidores Censi Fisa”), conforme atestado por escrito, pelos representantes legais dos referidos credores das Dívidas Investidores Censi Fisa; ou caso o CRI Zarth não ocorra, por qualquer motivo, (1) a correta e completa assinatura, formalização e o registro da ata de assembleia geral de acionistas da Censi Fisa, aprovando um aumento de capital na Censi Fisa e a respectiva integralização em moeda corrente nacional no valor total de R\$ 25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais), ou (2) a quitação integral das Dívidas Investidores Censi Fisa, desde que tal quitação não implique em qualquer alienação, oneração, permuta, dação em pagamento ou qualquer outra disposição de ativos da Censi Fisa, de forma que o efeito econômico para a Censi Fisa seja equivalente ao de um aumento de capital.

95. Para fins de grifar-se e dar destaque, o Fundo ARC condicionou a liberação dos recursos através da apresentação do Termo de Quitação sobre as “Dívidas Capital Engenharia” e a “Dívida Buzin” – dívidas [inexistentes] advindas de teor societário –, sem que a quitação implicasse em qualquer alienação, oneração, permuta, dação em pagamento ou qualquer outra disposição de ativos do Grupo Censi Fisa e suas subsidiárias, ou, alternativamente, através do aumento de capital na Censi Fisa por moeda corrente nacional em valor total de R\$ 25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais).

96. Em razão das condições apresentadas pelo Fundo ARC, o Grupo Censi Fisa, a Capital Engenharia (e seus sócios) e Mauro Buzin, em comum acordo e visando buscar recursos para finalizar um empreendimento em que todos eram sócios e iriam auferir lucros sobre resultado positivo na obra, resolveram, em verdadeiro ato simulado, constituir a emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 13ª Série da 3ª Emissão da CHP (“CRI Zahre”), para fins de retirar o passivo societário “novado” dos livros contábeis do Grupo Censi Fisa, viabilizando a concessão dos recursos pelo Fundo ARC.

97. Sobre o ato simulado, CARLOS ROBERTO GONÇALVES¹⁸ leciona que o art. 167 do Código Civil descreve que:

Simulação é uma declaração falsa, enganosa, da vontade, visando aparentar negócio diverso do efetivamente desejado. Ou, na definição de CLOVIS, “é uma declaração enganosa da vontade, visando produzir efeito diverso do ostensivamente indicado”.

Simular significa fingir, enganar. Negócio simulado, assim, é o que tem aparência contrária à realidade. A simulação é produto de um conluio entre os contratantes, visando obter efeito diverso daquele que o negócio aparenta conferir. Não é vício do consentimento, pois não atinge à vontade em sua formação. É uma desconformidade consciente da declaração, realizada de comum acordo com a pessoa a quem se destina, com o objetivo de enganar terceiros ou fraudar a lei.

¹⁸ GONÇALVES, Carlos Roberto. Direito civil brasileiro: parte geral. – São Paulo: Saraiva, 2003. Pág. 436.

98. Em razão desse arrazoado, antes de mais nada, cumpre referir que a invocação da nulidade por meio de ato simulado pode partir inclusive por um dos contratantes, não necessitando partir de um terceiro prejudicado.

99. A legitimidade ora defendida foi objeto de pacificação através do Enunciado nº 294 da IV Jornada de Direito Civil, assim como perante o Superior Tribunal de Justiça através do julgamento do REsp 441.903/SP, consolidando o seguinte entendimento:

Enunciado nº 294 da IV Jornada de Direito Civil: Sendo a simulação uma causa de nulidade do negócio jurídico, pode ser alegada por uma das partes contra a outra.

Civil. Recurso Especial. Contrato simulado de parceria pecuária. "Vaca-papel". Mútuo com cobrança de juros usurários. Anulação do negócio jurídico. Pedido de um dos contratantes. Possibilidade.

- *É possível que um dos contratantes, com base na existência de simulação, requeira, em face do outro, a anulação judicial do contrato simulado de parceria pecuária, que encobre mútuo com juros usurários.* Recurso Especial parcialmente provido.

(STJ – REsp 441.903/SP. Rel. Min. NANCY ANDRIGHI, Terceira Turma. Julgado em 10/02/2004. DJ. 15/03/2004)

100. Considerando plenamente legítimo um dos contratantes arguir a simulação do negócio jurídico, passa-se a destacar que os Certificados de Recebíveis Imobiliários possuem o objeto de fomentar o mercado imobiliário através da captação de recursos destinados aos custos do empreendimento.

101. Na doutrina, ARNALDO RIZZARDO¹⁹ e NORMA JONSSSEN PARENTE²⁰ assim lecionam:

ARNALDO: Foi introduzido um novo regime de financiamento imobiliário, para a construção ou aquisição de imóveis habitacionais.

¹⁹ RIZZARDO, Arnaldo. Títulos de créditos. 4. Ed. – Rio de Janeiro: Forense, 2013. Pág. 284.

²⁰ PARENTE, Norma Jonssen. In: CARVALHOSA, Modesto. Mercado de Capitais. 2. Ed. – São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2018. Pág. 230.

Visando sanar a falta de moradias e trazer investimentos do setor privado para o setor da construção civil, veio a Lei nº 9.514. de 20.11.1997, tratando do Sistema Financeiro Imobiliário. – **Grifou-se**

NORMA: Esse tipo de título está diretamente vinculado ao fluxo de recebimento de crédito concedido para a efetivação do empreendimento imobiliário. Um exemplo comum desse mercado é quando uma companhia precisa construir um imóvel e faz um financiamento ou realiza operações de compra e venda a prazo. Essa dívida dá origem a direitos creditórios à instituição que oferece o financiamento. E por isso que apenas securitizadoras podem oferecer CRI. Elas adquirem os direitos creditórios com um abatimento e, com isso, emitem os CRI vinculados a esses direitos de crédito para o mercado. – **Grifou-se**

102. Dito isso, é evidente que o objetivo da constituição do CRI é incentivar o financiamento imobiliário, permitindo a captação de novos recursos perante investidores para fins de viabilizar a conclusão de um empreendimento, situação que não ocorreu na emissão do CRI Zahre, eis que naquela oportunidade, o negócio que se dissimulou é caracterizado pelo próprio Instrumento Particular de Transação, Confissão de Dívida e Outras Avenças firmado em 20/12/2018 e por nunca ter havido o efetivo repasse dos R\$ 35.000.000,00 (trinta e cinco milhões de reais).

103. Com efeito, a existência de nulidade do negócio jurídico em decorrência da simulação opera sempre *pleno iure*. Uma clara distinção entre a nulidade e anulabilidade reside na eficácia *ex tunc* da sentença que reconhece a primeira, por oposição à eficácia *ex nunc* do provimento de anulação do negócio jurídico. Esse entendimento vem sendo replicado pelo Superior Tribunal de Justiça e pelo Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE RELAÇÃO JURÍDICA CUMULADA COM REPARAÇÃO POR DANOS MORAIS. SIMULAÇÃO. DECADÊNCIA. INAPLICABILIDADE. PRESCRIÇÃO. TERMO INICIAL. CONHECIMENTO DO DANO. ACTIO NATA. DANOS MORAIS COMPROVADOS. REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA Nº 7/STJ.

1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 1973 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).

2. A simulação é insuscetível de prescrição ou de decadência, por ser causa de nulidade absoluta do negócio jurídico simulado, nos termos dos arts. 167 e 169 do Código Civil. Precedentes.

3. O prazo prescricional é contado, em regra, a partir do momento em que configurada lesão ao direito subjetivo, sendo desinfluyente para tanto ter ou não seu titular conhecimento pleno do ocorrido ou da extensão dos danos (art. 189 do CC/2002).

4. O termo inicial do prazo prescricional, em situações específicas, pode ser deslocado para o momento de conhecimento da lesão ao seu direito, aplicando-se excepcionalmente a actio nata em seu viés subjetivo.

5. Na hipótese, rever a conclusão do tribunal de origem acerca da existência de dano moral e do montante indenizável demandaria o revolvimento fático-probatório dos autos, procedimento que esbarra no óbice da Súmula nº 7/STJ.

6. Agravo interno não provido.

(AgInt no REsp n. 1.388.527/MT, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 13/12/2021, DJe de 16/12/2021.) (grifo nosso)

APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO PRIVADO NÃO ESPECIFICADO. AÇÃO DECLARATÓRIA COM PEDIDO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. CESSÃO ONEROSA DE MEAÇÃO. SIMULAÇÃO EVIDENCIADA. NULIDADE DO NEGÓCIO JURÍDICO. DOAÇÃO À COMPANHEIRA PRESERVADA. DANO MORAL NÃO COMPROVADO. **1. Nulidade do negócio jurídico. Caso em que o conjunto probatório evidencia que a cessão onerosa de meação pactuada, em verdade, ocorreu para simular uma doação efetivada à companheira pelo falecido. A simulação é causa de nulidade do negócio jurídico, nos termos do artigo 167 do Código Civil.** Caracterização da intenção do de cujus de doar parcela do imóvel à companheira. Reconhecimento da liberalidade, limitada, contudo, à parcela disponível do patrimônio do falecido de 50% do imóvel. 2. Indenização por dano moral. Caso em que não restou demonstrada violação a direito personalíssimo, mas apenas mero dissabor que não se revela suficiente para a concessão de indenização por dano moral, a qual deve ser reservada à tutela de fatos graves, que atinjam bens jurídicos relevantes. APELAÇÃO PROVIDA EM PARTE. (Apelação Cível, Nº 70085204717, Décima Sétima Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Rosana Broglio Garbin, Julgado em: 30-06-2022) (grifo nosso)

104. Resumindo, em razão das condições impostas pelo Fundo ARC, a Censi & Censi, a Capital Engenharia (e seus sócios) e Mauro Buzin deliberaram de forma

conjunta em simular um negócio jurídico para fins de retirar as Dívidas Capital Engenharia e a Dívida Buzin do passivo das empresas pertencentes ao Grupo Censi Fisa, firmando os seguintes documentos viciados:

DOCUMENTO	DATA
ORIGINAIS	
CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO N.º 11501499-3	13/10/2020
INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE CESSÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E OUTRAS AVENÇAS	13/10/2020
INSTRUMENTO PARTICULAR DE EMISSÃO DE CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO INTEGRAL, SEM GARANTIA REAL E SOB A FORMA ESCRITURAL	13/10/2020
INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEIS EM GARANTIA E OUTRAS AVENÇAS	13/10/2020
INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE QUOTAS EM GARANTIA E OUTRAS AVENÇAS	13/10/2020
TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS	13/10/2020
ADITIVOS	
PRIMEIRO ADITAMENTO À CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO N.º 11501499-3	07/12/2020
PRIMEIRO ADITAMENTO AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE CESSÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E OUTRAS AVENÇAS	07/12/2020
SEGUNDO ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 13ª SÉRIE DA 3ª EMISSÃO DA COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO	07/12/2020

105. A simulação do ato ganha maior evidência quando o CRI Zahre, mesmo formalizado em 13/10/2020, ao ser entregue a conhecimento da Ourinvest, esta não autorizou a liberação dos recursos do CRI Lumi e CRI Le Pierre em razão do CRI Zahre não ter sido integralizado na B3, já que as partes acreditavam que apenas a sua formalização juntamente com o termo de quitação pelos “credores” bastaria.

106. Para fins de consertar essa exigência, foram formalizados os aditivos contratuais em 07/12/2020 que assim estipularam:

(vi) na Assembleia Geral de titulares de CRI, realizada em 04 de dezembro de 2020 ("AGT"), os titulares do CRI deliberaram, com efeitos retroativos, **(a)** a integralização dos CRI de forma parcial, de modo que a liberação do Valor do Principal à Emitente ocorrerá à medida em que os CRI forem sendo integralizados, observado o valor mínimo de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), com exceção a última integralização; **(b)** a composição do Fundo de Reserva previsto na CCB mediante a

107. Essa integralização simulada inclusive restou visível no 1º Aditamento ao Instrumento Particular de Transação e Quitação firmando em 16 de novembro de 2020 pela Censi & Censi, Fisa Incorporadora e Capital Engenharia com a seguinte disposição:

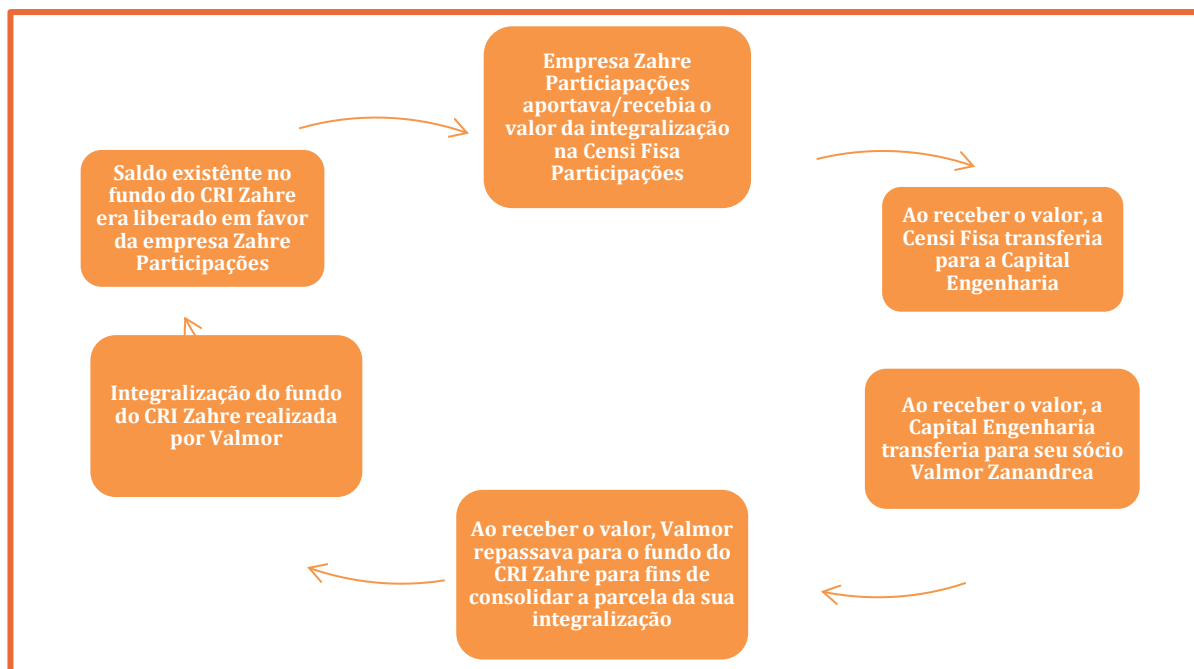
2.2. Subscrição e Integralização do CRI Zarth. As Partes, nos termos do presente Aditivo, estabelecem que a subscrição e integralização do CRI Zarth, deverá ocorrer no prazo de até 40 (quarenta) dias úteis a contar da presente data.

2.2.1. Para viabilizar a subscrição do CRI Zarth, a Censi Fisa Participações e/ou a Zahre Participações comprometem-se a transferir, em moeda corrente nacional, mediante Transferência Eletrônica Disponível ("TED") para a conta corrente de titularidade da Capital Engenharia, a ser oportunamente indicada, a integralidade dos recursos equivalentes ao Crédito Capital Engenharia (R\$ 13.580.654,22).

2.2.2. A transferência dos recursos referidos acima poderá ser realizada de uma única vez ou parcialmente, a exclusivo critério de Censi Fisa Participações e da Zahre Participações, desde que respeitado o prazo de subscrição e integralização previsto na Cláusula 2.2 acima. Valmor Zanandrea deverá, mediante a compensação positiva em conta corrente, transferir referido recurso recepcionado até o próximo dia útil bancário para a conta corrente indicada no CRI Zarth, de forma a realizar a subscrição e integralização do CRI Zarth, sendo expressamente proibida a utilização de qualquer recurso transferido por Censi Fisa Participações e/ou Zahre Participações para outra finalidade que não a prevista neste Aditivo.

Documento assinado após a formalização do CRI Zahre por: Capital Engenharia; Valmor Zanandrea; Gustavo Menegasso e devedoras.

108. Logo, a integralização do negócio jurídico simulado do CRI Zahre ocorreu da seguinte forma, conforme pode ser visto pelos comprovantes bancários colacionados em anexo:



109. De igual forma, o referido ciclo também ocorreu na integralização realizada pelo Mauro Buzin, através do seguinte cronograma:

Valor total CRI Zarth:	R\$	35.000.000,00
Valor Subscrito	R\$	34.624.986,40
Saldo a Subscrever	R\$	375.013,60

Investidor:	Valmor Zanandrea	Investidor:	Mauro Buzin
Valor Subscrito	R\$ 13.580.654,22	Valor Subscrito	R\$ 21.044.332,18

R\$	13.580.654,22	R\$	21.044.332,18
-----	---------------	-----	---------------

27/nov	R\$	3.500.000,00	Liquidado	27/nov	
28/nov				28/nov	
29/nov				29/nov	
30/nov	R\$	3.000.000,00		30/nov	
01/dez	R\$	3.000.000,00		01/dez	
02/dez	R\$	3.000.000,00		02/dez	
03/dez	R\$	1.080.654,22		03/dez	
04/dez				04/dez	R\$ 3.000.000,00
05/dez				05/dez	
06/dez				06/dez	
				07/dez	R\$ 3.000.000,00
				08/dez	R\$ 3.000.000,00
				09/dez	R\$ 3.000.000,00
				10/dez	R\$ 3.000.000,00
				11/dez	R\$ 3.000.000,00
				12/dez	
				13/dez	
				14/dez	R\$ 3.000.000,00
				15/dez	R\$ 44.332,18
				16/dez	
				17/dez	
				18/dez	
				19/dez	
				20/dez	

110. Logo, a simulação do negócio jurídico pode ser vista, mas não de forma limitada, pelos seguintes atos: **(i)** constituição em ofensa ao objetivo dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, pois não havia ânimo de capitalização de novos recursos, tanto é que os R\$ 35.000.000,00 (trinta e cinco milhões de reais) nunca foram disponibilizados; **(ii)** integralização fraudulenta, na qual os recursos depositados tinham origem na própria devedora; **(iii)** as partes agem como se o CRI Zahre não tivesse sido formalizado, ao exigir a reunião de sócios da Alpes Ville no ano de 2022 para deliberar sobre a “distribuição desproporcional dos lucros nas empresas Alpes Ville e CMZ e/ou em outros empreendimentos”; e **(iv)** dentre outros.

111. De outra banda, ao retornar a análise do contrato dissimulado, representado pelo Instrumento Particular de Transação, Confissão de Dívida e Outras Avenças firmado em 20/12/2018, destaca-se que os créditos lá referidos decorrem de aportes realizados pelos credores na condição de sócios em outras sociedades empresárias, vinculados a determinados empreendimentos que, ou não saíram do papel ou resultaram em prejuízo social. Confira-se a Cláusula 3.3 do Instrumento:

3.3. Pagamento Mediante Devolução. Os Transigentes estabelecem que as parcelas previstas nas Cláusulas 3.1(I) a 3.1(vii) serão pagos a título de restituição dos valores aportados pela Credora (diretamente ou como cessionária de direitos) na SCP SOL DE MAYO, nos Mútuos Lac Léman, na SCP CENSI ÉPIQUE e nos Mútuos D Seven, até o limite de aporte realizado individualmente em cada um de acordo com a indicação abaixo:

OPERAÇÃO	APORTES	VALOR TOTAL
SCP SOL DE MAYO	R\$ 2.600.000,00	R\$ 2.600.000,00
SCP SOL DE MAYO (1º Aditivo)	R\$ 2.000.000,00 R\$ 2.000.000,00	R\$ 4.000.000,00
Mútuos Lac Léman	R\$ 2.300.000,00	R\$ 2.300.000,00
SCP CENSI ÉPIQUE	R\$ 1.000.000,00 R\$ 2.000.000,00	R\$ 3.000.000,00
Mútuos D Seven	R\$ 480.000,00 R\$ 460.000,00	R\$ 940.000,00
TOTAL		R\$ 12.840.000,00

Documento assinado por: Capital Engenharia;
Valmor Zanandrea; Gustavo Menegasso e devedoras

112. Nesse aspecto, por se tratar de débitos de cunho societário sobre empreendimentos que em sua maioria, embora idealizados, não foram executados,

uma vez demonstrado o efetivo aporte financeiro, caberá a sócia ostensiva, na figura da incorporadora efetuar sua devolução.

113. Em razão das dívidas societárias não comportarem qualquer exceção legal aos efeitos da recuperação judiciais, tais dívidas, emergidas e baseadas no contrato dissimulado, foram devidamente arroladas pelas devedoras no rol de credores previsto no art. 51, inc. III da Lei n.º 11.101/05, motivo pelo qual, com o ingresso deste pedido de reestruturação, passa a ter natureza jurídica de crédito concursal, ainda que não se desconhece que tal enquadramento poderá posteriormente ser alterações por meio das divergências de créditos (art. 7º, § 1º da LRF) ou por meio de impugnação de crédito (art. 8º da LRF).

114. Levando em conta o atual enquadramento de crédito concursal, por estar devidamente habilitado no rol de credores vigente, o Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul entende que deverão ser suspensos todos os atos judiciais e/ou extrajudicial de consolidação da propriedade, durante o prazo previsto no art. 6º, § 4º, da Lei n.º 11.101/05, considerando a existência de controvérsia quanto a submissão dos pactos aos efeitos da recuperação judicial, por força do princípio da preservação da empresa, previsto no art. 47 da LRF. Confira-se:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. RECUPERAÇÃO JUDICIAL. NATUREZA DOS CRÉDITOS. CONTROVÉRSIA QUANTO À SUBMISSÃO. TRAVAS BANCÁRIAS. ESSENCIALIDADE DE BENS. CASO CONCRETO.

1. Necessidade de observância ao princípio da preservação da empresa, insculpido no art. 47 da lei 11.101/2005, que 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.

2. Em observância ao princípio da preservação da empresa, deve ser mantida a decisão agravada que determinou que o banco que se abstenha de reter valores das contas bancárias da recuperanda, considerando a existência de controvérsia quanto à

submissão, ou não, de seus créditos aos efeitos da recuperação judicial.

3. Ainda que inexistir procedimento de consolidação de propriedade iniciado pelo agravante quanto ao imóvel utilizado pelas agravadas nas suas atividades, cabível a proteção deferida em primeiro grau, evitando-se que as garantias sejam exercidas pelos credores em razão do processamento da recuperação, inviabilizando o soerguimento.

(...). (AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 5008708-46.2020.8.21.7000/RS. 5ª Câmara Cível. Desembargadora Isabel Dias Almeida. Em 29/7/2020) – **Grifou-se**

AGRAVO DE INSTRUMENTO. **RECUPERAÇÃO JUDICIAL. PRAZO DE SUSPENSÃO. NATUREZA DOS CRÉDITOS. CONTROVÉRSIA QUANTO A SUBMISSÃO. TRAVAS BANCÁRIAS.** CASO CONCRETO.

1. **Necessidade de observância ao princípio da preservação da empresa, insculpido no art. 47 da Lei 11.101/2005,** que 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. 2. **Na hipótese em comento, e em observância ao princípio da preservação da empresa, deve ser parcialmente reformada a decisão judicial originária, para que as instituições se abstenham de reter valores das contas bancárias da recuperanda, pelo prazo previsto no artigo 6º, § 4º, da Lei n. 11.101/2005, considerando a existência de controvérsia quanto à submissão de alguns pactos aos efeitos da recuperação judicial.** 3. Pedido de modificação do saldo negativo das contas da recuperanda indeferido. A concessão do procedimento de recuperação, por si só, não gera o direito de zeramento dos débitos da conta da empresa. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO. (Agravado de Instrumento Nº 70079938858, Quinta Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Isabel Dias Almeida, Julgado em 24/04/2019) – **Grifou-se**

115. Portanto, considerando que a constituição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 13ª Série da 3ª Emissão da CHP derivou de um ato simulado entre seus atores (Grupo Censi Fisa, Capital Engenharia e Mauro Buzin), requer se digne Vossa Excelência a suspender a exigibilidade da cédula de crédito que deu origem ao CRI Zahre, **em especial sobre a realização de qualquer ato judiciale/ou extrajudicial na tentativa de consolidação da propriedade sobre os imóveis de matrículas n.ºs 41.030, 45.356, 16.027, 19.608, 46.984, 46.772, 45.695, 43.721 e 46.987, todos do Registro de Imóveis da Comarca de Cachoeira do Sul/RS e 100% (cem por cento) das** mscadvogados.com.br

quotas sociais da Estância Arvoredo, até que se realize a averiguação de sua concursabilidade por meio dos processos incidentais específicos para este fim, em razão do contrato dissimulado, que versa sobre dívidas societárias, estar sujeito e devidamente habilitado no rol de credores previsto no art. 52, § 1º da LRF desta recuperação judicial.

7.3. DA IMPOSSIBILIDADE DOS CREDORES FIDUCIÁRIOS EM ADOTAREM PROCEDIMENTOS DE CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE.

116. Nos termos que em que narrados na tutela cautelar antecedente, o §3º, do art. 49 da Lei nº 11.101/05, veda a retirada de bens de capital essenciais à atividade empresarial, inclusive, por aqueles credores, fiduciários ou não, que possuem crédito (não) sujeito à recuperação judicial. Assim, o que se defende, é que até ao menos o decurso do *stay period*, todos os credores das devedoras (sem distinções) estejam impossibilitados de exercer quaisquer garantias, especialmente que digam respeito à bem essencial para a atividade das Recuperandas.

117. Em razão disso, sem adentrar ao mérito da (extra)concursabilidade das obrigações, as devedoras colacionam abaixo uma tabela individualizando os bens de capitais que detém obrigações capazes de resultar na consolidação da propriedade fiduciária, que indubitavelmente são considerados como bens de capital e essenciais as suas atividades, os quais deverão permanecer em sua posse até ao menos o transcurso do *stay period*:

CREDOR	CONTRATO	BEM ESSENCIAL (GARANTIA)
Banco Inter	201907389	Imóvel de matrícula n.º 114.026 do Registro de Imóveis da 2ª Zona da Comarca de Caxias do Sul/RS

Banco Inter	201925484	Imóvel de matrícula n.º 114.054 do Registro de Imóveis da 2ª Zona da Comarca de Caxias do Sul/RS
Banco Inter	201935161	Imóvel de matrícula n.º 114.057 do Registro de Imóveis da 2ª Zona da Comarca de Caxias do Sul/RS
RedAsset Gestão de Recursos	Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis em Garantia e Outras Avenças	Imóveis de matrículas n.º 114.055 e 114.056 do Registro de Imóveis da 2ª Zona da Comarca de Caxias do Sul/RS
Caixa Econômica Federal	18-1589.606.0000482/63	Imóvel de matrícula n.º 74.633 do Registro de Imóveis da Comarca de Lajeado/RS
Caixa Econômica Federal	743-1589.003.0000213/43	Imóvel de matrícula n.º 26.436 do Registro de Imóveis da Comarca de Lajeado/RS

118. Portanto, requer que Vossa Excelência ratifique a decisão proferida em sede liminar, para determinar a suspensão e/ou proibição da realização de quaisquer atos extrajudiciais e/ou judiciais de consolidação de propriedade quanto bens de capitais acima descritos.

8. DAS CUSTAS JUDICIAIS.

119. Com o ajuizamento de demandas judiciais, é imposto que a parte requerente realize o adimplemento das respectivas custas iniciais, como requisito para a regular distribuição do processo à Vara competente.

120. Em contrapeso, no processo de soerguimento, quando a devedora se socorre pelo instituto da recuperação judicial, compete interpretar que as dificuldades

econômico-financeiras já excederam os limites para sustentar a produtividade da empresa, o que inviabiliza, na maioria das vezes, assumir as custas judiciais iniciais de imediato, ainda mais por serem de alta monta.

121. Nesse particular, à luz dos princípios da preservação e função social da empresa, por vezes, são conferidos prazos para o adimplemento ou parcelamento de tais despesas.

122. Logo, a fim de viabilizar o acesso à justiça as Requerentes, a concessão do pagamento das custas ao final do processo de recuperação é medida que se coaduna com o princípio da preservação da empresa e com o próprio procedimento recuperatório, garantindo assim fôlego necessário neste estágio processual.

123. Certo que, nesse primeiro momento, há altos custos inerentes a distribuição do pedido de recuperação judicial, como a contratação de equipe técnica especializada, pagamento dos honorários à Administração Judicial. Além disso, a concessão de créditos e prazos de pagamento se tornarão ainda mais escassas em razão do *status* de empresa em recuperação judicial, gerando impactos relevantes no caixa.

124. Ao final do processo, por outro lado, as Requerentes terão se reestabelecido com o fôlego concedido em razão da repactuação das dívidas, o que tudo isso homenageará o devido processo legal, eis que a crise econômico-financeira das devedoras se encontra em conjuntura exacerbada.

125. Alternativamente, o parcelamento das custas processuais com base no artigo 98, § 6º, do NCPC é também medida possível. Sobre o tema, o Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul assim consignou:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. TRANSPORTE. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. PARCELAMENTO DAS CUSTAS PROCESSUAIS. PESSOA JURÍDICA. **RECUPERAÇÃO JUDICIAL**. POSSIBILIDADE.

Hipótese em que se mostra possível deferir-se o benefício do parcelamento das custas processuais à agravante, considerando, primeiro, o alto valor a ser adimplido, e, segundo a comprovada dificuldade financeira da empresa, que se encontra atualmente em recuperação judicial.

Haja vista não ter a agravante especificado em seu arrazoadado o número de parcelas em que pretende o parcelamento, fixa-se, na hipótese versada, o adimplemento das custas processuais em 6 (seis) vezes de igual quantia.

AGRAVO DE INSTRUMENTO PROVIDO. UNÂNIME.

(Agravo de Instrumento, Nº 70080126428, Décima Segunda Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Ana Lúcia Carvalho Pinto Vieira Rebout, Julgado em: 25-04-2019) – **Grifou-se**

126. Portanto, sendo o objetivo do processo de recuperação judicial reestabelecer a atividade econômica e garantir a manutenção da produção das devedoras, comprovada a necessidade, é de ser deferido o pagamento das custas ao final, ou alternativamente, o parcelamento das custas de distribuição em 10 (dez) parcelas mensais, com base no artigo 98, § 6º do Código de Processo Civil, haja vista ser garantia constitucional o acesso ao Poder Judiciário prevista no artigo 5º, XXXV e LXXIV, da Constituição Federal.

9. DOS PEDIDOS.

Ante o exposto, requer seja deferido o processamento do pedido de recuperação judicial das devedoras **Zahre Participações S.A., Censi Fisa Participações S.A., Censi & Censi Incorporadora Ltda., Fisa – Incorporadora Ltda., SPE Censi POA Empreendimentos Ltda., SPE Censi Cxs MedVie Empreendimentos Imobiliários Ltda., SPE Censi Fisa LBZ Gramado Empreendimentos Imobiliários Ltda., EFR Empreendimentos Imobiliários Ltda., Fisa Sanvitto Empreendimento Imobiliários Ltda., Fisa Bento Gonçalves Empreendimento Imobiliário Ltda., Fisa Guaíba Empreendimento Imobiliário SPE Ltda., Fisa Center Med Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. e Parcon Empreendimentos Imobiliários Ltda.**, considerando o preenchimento dos requisitos legais, nos termos do artigo 52, *caput*, da Lei n.º 11.101/05, para, no mesmo ato:

mscadvogados.com.br

a) nomear Administrador(a) Judicial para atuar no presente processo concursal, de acordo com o regramento contido no artigo 52, inciso I, da LRF, devendo o(a) profissional ser intimado(a) para, em 48 (quarenta e oito) horas, firmar o termo de compromisso;

b) determinar o cumprimento das demais providências previstas no artigo 52 da Lei nº 11.101/05, como:

b.1) a dispensa da apresentação de certidões negativas para que as devedoras exerçam suas atividades;

b.2) ordenar a suspensão de todas as ações ou execuções contra as devedoras, na forma do artigo 6º, inciso II da Lei n.º 11.101/05;

b.3) ordenar que as devedoras deverão apresentar contas demonstrativas mensais no curso do processo recuperacional, na qual se dá por ciente e, desde já, requer que Vossa Excelência determine que tais documentos sejam apresentados em incidente apartado, a fim de não tumultuar os autos principais;

c) intimar o representante do Ministério Público, assim como haja a comunicação das Fazendas Públicas Federal, Estadual e Municipal em que as devedoras possuam estabelecimento, conforme preconiza o artigo 52, inciso V, da Lei n.º 11.101/05;

d) conceder o prazo de 60 (sessenta) dias para a apresentação do Plano de Recuperação Judicial, de acordo com o artigo 60 da LRF;

e) determinar a publicação no Diário da Justiça Eletrônico (DJE) do edital previsto no artigo 52, § 1º, e artigo 7º, § 1º, da Lei n.º 11.101/05;

f) determinar a assunção, por sucessão empresarial, da responsabilidade das sócias Censi & Censi e Fisa Incorporadora sobre eventuais obrigações supervenientes originalmente firmadas pelas subsidiárias integrais extintas SPE Censi Cxs Épique, SPE – Censi Santos Dumont e Fisa Itajaí, as quais serão sujeitas ao presente concurso de credores em razão da anterioridade prevista no art. 49 da LRF;

g) reconhecer a competência **exclusiva** do juízo da recuperação judicial para conhecer de todas as questões relativas ao patrimônio das devedoras, bem como de suas subsidiárias integrais, mesmo que não componham o polo ativo da ação;

h) em caso de determinação de Constatação Prévia, determinar a manutenção (diferimento) da antecipação do *stay period*, a ser confirmar quando do deferimento do processamento;

i) determinar a manutenção da decisão liminar de modo que a decisão de deferimento do processamento da recuperação judicial sirva como ofício, autorizando-se expressamente os patronos das Requerentes que a apresentem nos processos em que há bloqueios, arrestos, depósitos ou cauções, para que possam realizar o levantamento destes ativos indisponibilizados diretamente – i.e., sem a necessidade de expedição de ofícios individualizados pela i. Serventia deste MM. Juízo a cada um destes processos;

j) suspender a exigibilidade da cédula de crédito que deu origem ao CRI Zahre, **em especial sobre a realização de qualquer ato judícia e/ou extrajudicial na tentativa de consolidação da propriedade sobre os imóveis de matrículas n.ºs 41.030, 45.356, 16.027, 19.608, 46.984, 46.772, 45.695, 43.721 e 46.987, todos do Registro de Imóveis da Comarca de Cachoeira do Sul/RS e 100% (cem por cento) das quotas sociais da Estância Arvoredo**, até que se realize a averiguação de sua concursabilidade por meio dos processos incidentais específicos para este fim;

k) ratificar a decisão proferida em sede liminar, para determinar a suspensão e/ou proibição da realização de quaisquer atos extrajudiciais e/ou judiciais de consolidação de propriedade quanto bens de capitais descritos pelo “tópico 7.3”;

l) conceder o prazo de 5 (cinco) dias para colacionar a Relação de Credores (art. 51, inciso III) e a Relação de Ativos (art. 51, inciso XI);

m) deferir o pagamento das custas de distribuição deste feito ao final do processo, ou, alternativamente, autorizar o parcelamento de tais despesas em 10 (dez) prestações, nos termos do artigo 98, § 6º, do Código de Processo Civil;

n) após apresentado o Plano de Recuperação Judicial, no prazo legal, com ausência de objeção pelos credores ou sua aprovação em assembleia, pugna-se pela concessão da recuperação judicial às Requerentes, com a consequente novação dos débitos anteriores ao pedido e seu pagamento sob a forma das condições previstas no Plano apresentado aos credores, até seu integral cumprimento, conforme disposto nos artigos 58 e 59 da Lei n.º 11.101/2005;

Protesta pela apresentação de eventuais documentos que, a juízo de Vossa Excelência, não acompanharam a inicial ou se mostraram insuficientes, bem como outras provas que se façam necessárias.

Requere, por fim, que todas as intimações sejam veiculadas exclusiva e conjuntamente em nome dos advogados **Guilherme Caprara, inscrito na OAB/RS sob o n.º 60.105 e Silvio Luciano Santos, inscrito na OAB/RS sob o n.º 94.672**, ambos com escritório profissional na Avenida Doutor Nilo Peçanha, n.º 2900, sala 701, bairro Chácara das Pedras, em Porto Alegre/RS, CEP: 91.330-001, sob pena de nulidade.

Dá-se à causa o valor provisório dos créditos sujeitos ao procedimento de recuperação judicial, no valor de R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais).

Nesses termos, pedem deferimento.

Porto Alegre/RS, 24 de fevereiro de 2023.

GUILHERME CAPRARA

OAB/RS 60.105

SILVIO LUCIANO SANTOS

OAB/RS 94.672

FERNANDO CAMPOS DE CASTRO

OAB/RS 104.450

IURI CARLOS ZANON

OAB/RS 114.236