

brizolaejapur.com.br

CONSTATAÇÃO PRÉVIA

Recuperação Judicial nº 5039492-53.2022.8.21.0010
5ª Vara Cível da Comarca de Caxias do Sul/RS

Grupo Censi | Fisa



Sumário

1. SUMÁRIO CONCLUSIVO	2
2. INTRODUÇÃO	4
2.1 Considerações Preliminares	4
2.2 Objeto da Perícia e Metodologia	4
3. INFORMAÇÕES SOBRE AS REQUERENTES	7
3.1 Estrutura societária e operacional das Requerentes	7
3.2 Visitas técnicas nas Requerentes.....	15
3.3 Empreendimentos que constam polo ativo da Recuperação Judicial	17
3.4 Empreendimentos que não constam no polo ativo da Recuperação Judicial.....	17
3.5 Visitas conduzida pela Equipe Técnica aos diversos empreendimentos do Grupo Censi Fisa.....	17
4. DA COMPETÊNCIA DA 5ª VARA CÍVEL DE CAXIAS DO SUL/RS PARA PROCESSAMENTO DO PEDIDO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL	21
5. DA POSSIBILIDADE DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL DE SOCIEDADE DE PROPÓSITO ESPECÍFICO (“SPE”)	215
6. DA INATIVIDADE OU AUSÊNCIA DE EMPREENDIMENTO REGISTRADO E SUA REPERCUSSÃO PARA O PEDIDO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL	32
7. DA CONSOLIDAÇÃO PROCESSUAL ENTRE AS EMPRESAS (LITISCONSÓRCIO ATIVO)	36
8. DAS NEGOCIAÇÕES REALIZADAS PELAS REQUERENTES A PARTIR DO AJUIZAMENTO DO REQUERIMENTO CAUTELAR	38
9. DA PRETENSÃO DE DECLARAÇÃO DE ESSENCIALIDADE DE BENS IMÓVEIS	40
10. MODELO DE SUFICIÊNCIA RECUPERACIONAL	47
10.1 Resultado Gráfico das Matrizes	48
10.2 Primeira Matriz – Dimensões do Art. 47.....	50
10.3 Segunda Matriz – Requisitos Essenciais – Art. 48 da Lei 11.101/05	52
10.4 Terceira Matriz – Documentação exigida - Art. 51 da Lei 11.101/05.....	60
11. DO PASSIVO NÃO SUJEITO À RECUPERAÇÃO JUDICIAL	65
12. ASPECTOS ECONÔMICO-FINANCEIROS	66
12.1 HOLDINGS	68
12.2 INCORPORADORAS	69
12.3 OBRAS CONCLUÍDAS.....	70
12.4 OBRAS EM ANDAMENTO.....	71
12.5 OBRAS PARADAS/NÃO INICIADAS.....	72
12.6 Projeção Consolidada de Fluxo de Caixa.....	73

1. Sumário Executivo

A seguir, são apresentados os principais temas enfrentados na presente Constatação Prévia, inclusive as conclusões desta Equipe Técnica:

- As **causas da crise** expostas pelas Requerentes possuem amparo fático-documental e estão em linha com o resultado da análise e das visitas presenciais realizadas por esta Equipe Técnica, justificando o ajuizamento da Recuperação Judicial.
- À luz da doutrina e da jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, as Sociedades de Propósito Específico com patrimônio de afetação não podem usufruir dos benefícios da Recuperação Judicial, razão pela qual esta Equipe Técnica opina pelo **indeferimento do pedido recuperatório em relação às Requerentes** (i.) SPE CENSI CXS MEDVIE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.; (ii.) SPE CENSI FISA LBZ GRAMADO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.; (iii.) FISA SANVITTO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.; (iv.) FISA BENTO GONÇALVES EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA., (v.) FISA GUAÍBA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.; (vi.) PARCON EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.; e (vii.) EFR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.
- Considerando que SPE CENSI POA EMPREENDIMENTOS LTDA. e FISA CENTER MED EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. não possuem qualquer empreendimento registrado, i.e. não há quaisquer atividades “paralisadas” ou “em andamento”, bem como não possuem empregados e credores decorrentes das atividades fins, esta Equipe Técnica opina pelo **indeferimento do pedido recuperatório em relação às Requerentes em específico.**
- Relativamente à **competência**, correto o endereçamento ao Juízo da 5ª Vara Cível da Comarca de Caxias do Sul – RS, forte no disposto nos arts. 3º e 6º, § 8º, ambos da LRF.
- O estudo do caso com base no Modelo Suficiência Recuperacional demonstra, na primeira matriz, o atingimento da somatória de 90 pontos, a indicar o **interesse das Requerentes na utilização do remédio jurídico** da Recuperação Judicial.
- De outro lado, na segunda matriz, o atingimento da somatória de 60 pontos indica o **preenchimento integral dos requisitos previstos no art. 48 da LRF para autorizar o processamento da recuperação judicial.**
- A terceira matriz, por fim, aponta o atingimento de 145 pontos, o que se traduz na presença de grande parte da documentação exigida pelo art. 51 da Lei, o que **possibilita o deferimento do processamento da recuperação judicial.**
- Considerando que as Requerentes pertencem a um mesmo grupo econômico de fato, sob controle societário comum, entende esta Auxiliar do Juízo pela viabilidade do processamento da Recuperação Judicial em **consolidação processual.**
- Em relação à **análise financeira**, primeiramente se faz importante consignar que a decisão sobre a viabilidade da reestruturação colimada cabe aos credores. Destaca-se ainda que cada empreendimento dispõe de diferentes níveis de endividamento, estágio de conclusão e relação com adquirentes e investidores.
- As Empresas do polo ativo apresentaram um **faturamento** de R\$ 8 milhões em 2022. Já o fluxo de caixa projetado para 2023 prevê

entradas próximas a R\$ 6 milhões. Tais cifras são significativamente inferiores às obrigações das Requerentes. Seja como for, a marca CENSI | FISA ainda dispõe de credibilidade no mercado e, dessa forma, infere-se que o seu soerguimento é possível.

- O passivo não sujeito ao procedimento recuperatório apresenta R\$ 19.015.920,33 de dívidas com alienação fiduciária junto a instituições financeiras e R\$ 10.573.864,74 referentes principalmente a tributos na esfera federal e, em menor volume, municipal; totalizando R\$ 29.589.785,07. Quando verificada a dívida não sujeita por Requerente, os maiores valores são oriundos da FISA INCORPORADORA LTDA. (R\$ 21.254.439,60) e CENSI E CENSI INCORPORADORA LTDA. (R\$ 6.382.325,84). De modo geral, verificou-se aderência entre os valores apresentados de tributos pelas Requerentes e as consultas realizadas no endereço eletrônico da PGFN por esta Equipe Técnica, assim como os relatórios do E-CAC (RFB). No que tange às dívidas com instituições financeiras, a maior credora é a UNICRED (R\$ 11.546.391,70). A análise de sujeição de referidas dívidas ao processo recuperatório será oportunamente realizada pelo administrador judicial nomeado em caso de deferimento do processamento da Recuperação Judicial, por ocasião da Etapa Administrativa de Verificação de Créditos.
- O passivo total sujeito ao processo recuperatório soma R\$ 66.797.221,08, sendo dividido entre créditos de Classe I (R\$ 322.920,18), Classe III (R\$ 65.883.168,68) e Classe IV (R\$ 591.132,22). Não foi verificada congruência com os valores existentes na contabilidade, principalmente no que tange à Censi Fisa Participações, em cuja lista não foi arrolada a dívida de R\$ 52.320.080,36 com Daniel Antônio Zarth.
- Os **demonstrativos contábeis** referentes a janeiro de 2023 não apresentaram quaisquer alterações em relação aos de dezembro de

2022. Infere-se, portanto, que estes não apresentam informações fidedignas.

- A título de **complementação**, aponta (i.) a ausência de indicação do passivo fiscal municipal da Requerente ZAHRE PARTICIPAÇÕES S/A e (ii.) a demonstração de fluxo de caixa realizado de 2019 a fevereiro de 2023.
- Para fins de aferição da veracidade das declarações prestadas pelos sócios e/ou administradores para os fins do art. 51, VI, da LRF, sugere-se a juntada das declarações de imposto de renda atualizadas nos autos com atribuição de sigilo.
- Quanto ao pedido de essencialidade formulado pelas Recuperandas, entende esta Auxiliar do Juízo que apenas uma das salas comerciais localizadas no Edifício Comercial Vint Offices Exposição poderia vir a ser declarada como bem de capital essencial, sendo que as dependências da sala nº 1404 são as de fato mais apropriadas ao desenvolvimento das atividades administrativas e financeiras do Grupo Censi | Fisa.
- Seja como for, considerando o caso exposto, o diagnóstico global oriundo do Modelo de Suficiência Recuperacional é **pelo deferimento do processamento da Recuperação Judicial, com recomendação de posterior complementação da documentação, tão somente em relação às Requerentes (i.) ZAHRE PARTICIPAÇÕES S/A, (ii.) CENSI E FISA PARTICIPAÇÕES S/A, (iii.) CENSI E CENSI INCORPORADORA LTDA. e (iv.) FISA INCORPORADORA LTDA.**

2. Introdução

2.1 Considerações Preliminares

Em primeiro lugar, cumpre referir as premissas que embasaram o presente laudo, bem como destacar alguns pontos que esta Equipe Técnica julga pertinentes para uma melhor compreensão do trabalho desenvolvido.

Para chegar às conclusões apresentadas no presente Laudo de Perícia Prévia, entre outros aspectos, esta Equipe Técnica: (i) tomou como boas e válidas as informações contidas nas demonstrações contábeis de **ZAHRE PARTICIPAÇÕES S.A., CENSI FISA PARTICIPAÇÕES S.A., CENSI E 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., FISA SANVITTO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA., FISA BENTO GONÇALVES EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA., FISA GUAÍBA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA., FISA CENTER MED EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., PARCON EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. e EFR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.** constantes dos autos; (ii) conduziu discussões com integrantes das referidas sociedades acerca de seus negócios e de suas perspectivas.

Destaca-se que não foram efetuadas investigações sobre os títulos de propriedade das Requerentes nem verificações da existência de ônus ou gravames sobre referidos títulos.

Nenhum dos profissionais participantes da elaboração deste laudo tem qualquer interesse financeiro nas Requerentes, o que caracteriza a independência desta Equipe Técnica em relação ao presente trabalho.

No âmbito da análise realizada, esta Equipe Técnica não assumiu qualquer responsabilidade por investigações independentes de quaisquer das informações acima indicadas e, portanto, presumiu que tais informações estavam completas e precisas em todos os seus aspectos relevantes.

Esta Equipe Técnica não fez, nem fará, expressa ou implicitamente, qualquer representação ou declaração em relação a qualquer informação utilizada para a elaboração desta perícia.

Este Laudo e as opiniões e conclusões aqui contidas são de uso do Juízo, observando o fato de que qualquer usuário deste documento deve estar ciente das condições que nortearam o trabalho.

Exceto quando expressamente mencionado, os valores indicados neste Laudo de Perícia Prévia estão expressos em R\$ (Reais).

Finalmente, o presente laudo foi confeccionado mediante cognição perfunctória, à luz das diretrizes de tempo e escopo definidas pelo Juízo, bem por isso passível de aprofundamento ou desdobramentos, caso deferido o processamento.

2.2 Objeto da Perícia e Metodologia

No dia **30 de setembro de 2022**, as Requerentes **CENSI E CENSI INCORPORADORA LTDA., FISA INCORPORADORA LTDA., ZAHRE PARTICIPAÇÕES S.A. e FISA GUAÍBA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.** ajuizaram tutela cautelar em caráter antecedente ao pedido de

Recuperação Judicial, distribuída sob o nº 5039492-53.2022.8.21.0010, perante o 2º Juizado da 5ª Vara Cível da Comarca de Caxias do Sul/RS, com arrimo no art. 20-B, § 1º, da Lei nº 11.101/2005.

A medida postulada restou deferida em decisão datada de 05 de outubro de 2022 (E4), antecipando-se os efeitos do *stay period* e determinando a suspensão, por 60 (sessenta) dias corridos, do trâmite de todas as execuções ajuizadas em desfavor das então Requerentes, bem como de todos os processos executivos e dos atos de constrição em face do patrimônio das Requerentes, inclusive os pedidos de falência tombadas sob os nº 5027618-71.2022.8.21.0010 e 5021872-62.2021.8.21.0010, que tramitavam nesta mesma Comarca.

Mais tarde, em **1º de março de 2023**, as mesmas Requerentes apresentaram emenda à inicial com o pedido principal de **Recuperação Judicial**. Nada obstante, no polo ativo da presente demanda, foram acrescidas as Requerentes CENSI FISA PARTICIPAÇÕES S.A., SPE CENSI POA EMPREENDIMENTOS LTDA., SPE CENSI CXS MEDVIE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., SPE CENSI FISA LBZ GRAMADO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., FISA SANVITTO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA., FISA BENTO GONÇALVES EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA., FISA CENTER MED EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., PARCON EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. e EFR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

Analisando-se as petições iniciais de ambos os feitos (cautelar e principal), foram apontados os seguintes fatores como razões da crise econômico-financeira e causas concretas da atual situação patrimonial das pretensas Recuperandas:

- aumento de juros que impactou diretamente os investimentos no mercado imobiliário brasileiro, tornando os investimentos em renda fixa mais atrativos por conta do menor risco (se comparado aos fundos de investimento imobiliário e correlatos);
- aumento do preço da matéria-prima no período pós-pandemia da Covid-19, em função do mercado internacional, atrelado ao dólar americano;
- paralisação de obras por conta de medidas impostas para combate ao coronavírus;
- diversas operações societárias realizadas entre as Requerentes desde 2015, que expuseram fragilidades de gestão e governança do Grupo CENSI | FISA.

Sobre esse ponto, destaca-se ser de conhecimento público que as restrições impostas para combate ao coronavírus (Covid-19) impactaram os mercados globais, gerando uma crise inflacionária que igualmente reflete na construção civil:

Buscar

Valor

CONHEÇA

Dino

Inflação na construção civil sobe e custos elevam preços de imóvel na planta

Crise inflacionária que ainda impacta o mercado global respingou na construção civil, acumulando alta de 7,20% desde o início de 2022

Nessa toada, as Requerentes relacionaram um passivo total sujeito ao processo de Recuperação Judicial de **R\$ 66.797.221,08**, subdividido em três classes, conforme quadro abaixo:

REQUERENTE	CLASSE I	CLASSE III	CLASSE IV	TOTAL
CENSI E CENSI INCORP. LTDA.	R\$ 111.960,63	R\$ 20.701.009,60	R\$ 127.679,09	R\$20.940.649,32
CENSI FISA PART. S.A.	R\$ -	R\$ 484.372,70	R\$ -	R\$ 484.372,70
SPE CENSI POA EMP. LTDA.	R\$ -	R\$ 10.000.000,00	R\$ -	R\$10.000.000,00
ERF EMP. IMOB. LTDA.	R\$ 10.600,00	R\$ 276.712,56	R\$ 90,00	R\$ 287.402,56
FISA INCORP. LTDA.	R\$ 199.826,22	R\$ 22.331.366,19	R\$ 463.363,13	R\$22.994.555,54
SPE CENSI FISA LBZ GRAMADO EMP. IMOB. LTDA.	R\$ 533,33	R\$ 123.142,70	R\$ -	R\$ 123.676,03
SPE CENSI CXS MEDVIE EMP. IMOB. LTDA.	R\$ -	R\$ 1.231.908,89	R\$ -	R\$ 1.231.908,89
PARCON EMP. IMOB. LTDA.	R\$ -	R\$ 914,28	R\$ -	R\$ 914,28
ZAHRE PART. S/A	R\$ -	R\$ 8.669.564,91	R\$ -	R\$ 8.669.564,91
FISA CENTER MED EMP. IMOB. SPE LTDA.	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
FISA SANVITTO EMP. IMOB. LTDA.	R\$ -	R\$ 274.153,17	R\$ -	R\$ 274.153,17
FISA BENTO GONÇALVES EMP. IMOB. LTDA.	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
FISA GUAÍBA EMP. IMOB. SPE LTDA.	R\$ -	R\$ 1.790.023,68	R\$ -	R\$ 1.790.023,68
	R\$322.920,18	R\$65.883.168,68	R\$591.132,22	R\$66.797.221,08

Por fim, urge obtemperar que o presente trabalho tem como objetivo, além de verificar se estão preenchidos os requisitos dispostos na Lei 11.101/2005, analisar a acurácia das informações trazidas pelas Requerentes aos autos no que diz respeito às suas atividades e aos seus negócios.

O magistrado da Vara de Recuperação Judicial da Comarca de São Paulo, Dr. Daniel Carnio Costa¹, um dos entusiastas da realização da constatação prévia no âmbito do processo de recuperação judicial, assim define a ferramenta:

“A perícia prévia consiste em uma constatação informal determinada pelo magistrado antes da decisão de deferimento do processamento da recuperação judicial, com a finalidade de averiguar a regularidade da documentação técnica que acompanha a petição inicial, bem como as reais condições de funcionamento da empresa requerente, de modo a conferir ao magistrado condições mais adequadas para decidir sobre o deferimento ou não do início do processo de recuperação judicial. (...)”

É nesse contexto que se insere a prática da perícia prévia. Há necessidade de se identificar com segurança se a empresa requerente da recuperação judicial se enquadra na situação para a qual essa ferramenta legal foi desenvolvida, sob pena de se correr o risco de se dispendar todo o esforço judicial e legal em vão, para preservar atividades estéreis, não geradoras de qualquer benefício que justificasse o esforço imposto aos credores e à sociedade em geral.

(...)

Assim sendo, havendo a necessidade de verificar o teor, a consistência e a completude dos documentos técnicos juntados com a petição inicial e sua correspondência com a realidade fática da empresa requerente da recuperação judicial, poderá o juiz nomear um especialista para fazer a análise substancial dos documentos, bem como a inspeção ou constatação das reais condições de funcionamento da empresa autora. Isso se impõe como necessário para que o juiz tenha condições de deferir ou não o processamento do pedido de recuperação judicial.”

¹ COSTA, Daniel Carnio. A perícia prévia em recuperação judicial de empresas – Fundamentos e aplicação prática. Disponível em <https://s.migalhas.com.br/S/CB5396> z. Acessado em 10/04/2022.

Nesse sentido, destaca-se que o Conselho Nacional de Justiça exarou a **Recomendação n. 57, de 22 de outubro de 2019**, a qual “*recomenda aos magistrados responsáveis pelo processamento e julgamento dos processos de recuperação judicial a adoção de procedimentos prévios ao exame do feito*”.

Ainda, a Lei nº 14.112/2020, responsável por reformar a Lei n.º 11.101/2005, contempla a possibilidade de realização da constatação prévia, nos seguintes termos:

“Art. 51-A. Após a distribuição do pedido de recuperação judicial, poderá o juiz, quando reputar necessário, nomear profissional de sua confiança, com capacidade técnica e idoneidade, para promover a constatação exclusivamente das reais condições de funcionamento da requerente e da regularidade e da completude da documentação apresentada com a petição inicial.

(...)

§ 5º A constatação prévia consistirá, objetivamente, na verificação das reais condições de funcionamento da empresa e da regularidade documental, vedado o indeferimento do processamento da recuperação judicial baseado na análise de viabilidade econômica do devedor.

§ 6º Caso a constatação prévia detecte indícios contundentes de utilização fraudulenta da ação de recuperação judicial, o juiz poderá indeferir a petição inicial, sem prejuízo de oficiar ao Ministério Público para tomada das providências criminais eventualmente cabíveis.”

Está, pois, o Juízo em linha com as melhores práticas para garantir a aplicação regular e efetiva da recuperação empresarial em defesa da preservação dos interesses público, social e dos credores.

Ciente de que o eventual deferimento do processamento da Recuperação Judicial precisa levar em consideração a real necessidade das Empresas Devedoras no momento do ajuizamento da ação, esta Equipe Técnica utiliza o **Modelo de Suficiência Recuperacional** proposto por COSTA e FAZAN² para a consecução dos objetivos deste trabalho, o qual propõe uma forma objetiva de análise.

Segundo os referidos autores, considera-se que não faz jus ao benefício da ação de recuperação judicial a empresa que não tem capacidade de produzir os valores que o art. 47, da LRF, pretende preservar.

Desta forma, esta Equipe Técnica, com base no “Modelo de Suficiência Recuperacional”, emite o presente Laudo de Constatação Prévia.

3. Informações sobre as Requerentes

3.1 Estrutura societária e operacional das Requerentes

ZAHRE PARTICIPAÇÕES S/A

A Requerente **ZAHRE PARTICIPAÇÕES S/A** teve seu **Ato Constitutivo** arquivado na Junta Comercial, Industrial e Serviços do Rio Grande do Sul em **11 de junho de 2015**, atualmente sob a forma de **sociedade anônima de capital fechado**.

² Constatação Prévia em Processos de Recuperação Judicial de Empresas - O Modelo de Suficiência Recuperacional (MSR). Daniel Carnio Costa e Eliza Fazan. Curitiba: Juruá, 2019.

Constituída sob o NIRE nº 4330006701-7 e sob o CNPJ nº 22.632.227/0001-92, a última alteração do estatuto social da Requerente data de 29 de julho de 2021, atualmente, apresenta o Sr. Daniel Antônio Zarth como **diretor** da Companhia e Sra. Marta Inês Ribeiro da Silva também como **diretora** da Companhia.

Nesse quesito, muito embora esta Equipe Técnica tenha solicitado administrativamente cópia dos Livros de Registro de Ações e de Transferência de Ações, **nada foi encaminhado**. Em todo caso, as Requerentes esclareceram que Daniel Antônio Zarth deteria 100% (cem por cento) das ações ordinários e/ou preferenciais da Requerente.

Nessa toada, cumpre informar que a **matriz** da Companhia está localizada na Rua Guerino Sanvitto, nº 768, bairro Sanvitto, nesta cidade de Caxias do Sul – RS, não tendo qualquer outra unidade registrada na Junta Comercial, Industrial e Serviços do Rio Grande do Sul.

Por fim, a atividade desenvolvida pela Requerente **ZAHRE PARTICIPAÇÕES S/A** descrita no **objeto social** é a seguinte: a participação como acionista/quotista em outras empresas e em outros empreendimentos no País e no exterior.

CENSI FISA PARTICIPAÇÕES S/A

Por sua vez, a Requerente **CENSI FISA PARTICIPACOES S/A** teve seu **Ato Constitutivo** arquivado na Junta Comercial, Industrial e Serviços do Rio Grande do Sul em **1º de fevereiro de 2019**, sob a forma de **sociedade anônima de capital fechado**.

Constituída sob o NIRE nº 4330006280-5 e sob o CNPJ nº 32.640.495/0001-00, a última alteração do estatuto social da Requerente data de 22 de agosto de 2022, atualmente, apresenta o Sr. Daniel Antônio Zarth como **diretor da** Companhia.

Nesse quesito, muito embora esta Equipe Técnica tenha solicitado administrativamente cópia dos Livros de Registro de Ações e de Transferência de Ações, **nada foi encaminhado**. Em todo caso, as Requerentes esclareceram que Zahre Participações S/A deteria 100% (cem por cento) das ações ordinários e/ou preferenciais da Requerente.

Ademais, as atividades desenvolvidas pela Requerente CENSI FISA PARTICIPAÇÕES S/A estão descritas no **objeto social**: administração de imóveis próprios; aluguel de imóveis próprios, residenciais e não residenciais; compra e venda de imóveis próprios; e participação em outras sociedades.

Nessa toada, cumpre informar que a **matriz** da Companhia está localizada na Rua Guerino Sanvitto, nº 768, bairro Sanvitto, na cidade de Caxias do Sul – RS, não tendo qualquer outra unidade registrada na Junta Comercial, Industrial e Serviços do Rio Grande do Sul.

CENSI & CENSI INCORPORADORA LTDA.

A seu turno, a Requerente **CENSI & CENSI INCORPORADORA LTDA.** teve seu **Ato Constitutivo** arquivado na Junta Comercial, Industrial e Serviços do Rio Grande do Sul em **27 de janeiro de 2009**, sob a forma de **sociedade empresária limitada**.

Constituída sob o NIRE nº 4320631799-4 e sob o CNPJ nº 10.599.006/0001-80, a última alteração do contrato social da Requerente

data de 22 de março de 2022 e, atualmente, apresenta o Sr. Daniel Antônio Zarth como **administrador** da Empresa, de acordo com a **organização societária** abaixo descrita:

SÓCIO	Nº DE QUOTAS	PARTICIPAÇÃO EM REAIS
CENSI FISA PARTICIPAÇÕES S/A	500.000	R\$ 500.000,00
TOTAL	500.000	R\$ 500.000,00

Ademais, as atividades desenvolvidas pela Requerente CENSI & CENSI INCORPORADORA LTDA. estão descritas no **objeto social**: exclusivamente atividade de compra e venda de imóveis, locação, desmembramento ou loteamento de terrenos, incorporação imobiliária ou construção de imóveis destinados à venda.

Nessa toada, para além da **matriz** que está situada na Rua Plácido de Castro, nº 1063, salas 1403/1404, bairro Exposição, na cidade de Caxias do Sul – RS, a Requerente CENSI & CENSI INCORPORADORA LTDA. possui **uma filial** inscrita na Junta Comercial localizada na Avenida Doutor Nilo Peçanha, nº 2825, 17º andar, bairro Três Figueiras, na Cidade de Porto Alegre – RS.

FISA INCORPORADORA LTDA.

Por sua vez, a Requerente **FISA INCORPORADORA LTDA.** teve seu **Ato Constitutivo** arquivado na Junta Comercial, Industrial e Serviços do Rio Grande do Sul em **27 de janeiro de 1994**, sob a forma de **sociedade empresária limitada**.

Constituída sob o NIRE nº 4320275171-1 e sob o CNPJ nº 74.127.838/0001-87, a última alteração do contrato social da Requerente data de 23 de dezembro de 2021 e, atualmente, apresenta o Sr. Daniel

Antônio Zarth como **administrador** da Empresa, de acordo com a **organização societária** abaixo descrita:

SÓCIO	Nº DE QUOTAS	PARTICIPAÇÃO EM REAIS
CENSI FISA PARTICIPAÇÕES S/A	59.658.541	R\$ 59.658.541,00
TOTAL	59.658.541	R\$ 59.658.541,00

Ademais, as atividades desenvolvidas pela Requerente FISA INCORPORADORA LTDA. estão descritas no **objeto social**: exclusivamente atividade de compra e venda de imóveis, locação, desmembramento ou loteamento de terrenos, incorporação imobiliária ou construção de imóveis destinados à venda.

Nessa toada, para além da **matriz** que está situada na Rua Marquês do Herval, nº 1425, sala 302, bairro Centro, na cidade de Caxias do Sul – RS, a Requerente FISA INCORPORADORA LTDA. possui **uma filial** inscrita na Junta Comercial localizada na Rua Plácido de Castro, nº 1053, sala térrea, bairro Exposição, na cidade de Caxias do Sul – RS.

SPE CENSI POA EMPREENDIMENTOS LTDA.

A seu turno, a Requerente **SPE CENSI POA EMPREENDIMENTOS LTDA.** teve seu **Ato Constitutivo** arquivado na Junta Comercial, Industrial e Serviços do Rio Grande do Sul em **26 de junho de 2018**, sob a forma de **sociedade empresária limitada**.

Constituída sob o NIRE nº 4320830357-5 e sob o CNPJ nº 30.789.534/0001-00, a última alteração do contrato social da Requerente data de 11 de fevereiro de 2022 e, atualmente, apresenta o Sr. Daniel Antônio Zarth como **administrador** da Empresa, de acordo com a **organização societária** abaixo descrita:

SÓCIO	Nº DE QUOTAS	PARTICIPAÇÃO EM REAIS
CENSI & CENSI INCORPORADORA LTDA.	1.000	R\$ 1.000,00
TOTAL	1.000	R\$ 1.000,00

Ademais, as atividades desenvolvidas pela Requerente SPE CENSI POA EMPREENDIMENTOS LTDA. estão descritas no **objeto social**: incorporação; comercialização de imóveis; administração e locação de bens mobiliários e imobiliários próprios; participação e administração em sociedades anônimas, limitadas ou simples e sociedades condominiais.

Nessa toada, cumpre informar que a **matriz** da Companhia está localizada na Avenida Douto Nilo Peçanha, nº 2825, 17º andar, bairro Três Figueiras, na cidade de Porto Alegre - RS, não tendo qualquer outra unidade registrada na Junta Comercial, Industrial e Serviços do Rio Grande do Sul.

SPE CENSI CXS MEDVIE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.

Ainda, a Requerente **SPE CENSI CXS MEDVIE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.** teve seu **Ato Constitutivo** arquivado na Junta Comercial, Industrial e Serviços do Rio Grande do Sul em **29 de junho de 2017**, sob a forma de **sociedade empresária limitada**.

Constituída sob o NIRE nº 4320813692-0 e sob o CNPJ nº 28.071.384/0001-52, a última alteração do contrato social da Requerente data de 06 de abril de 2022 e, atualmente, apresenta o Sr. Daniel Antônio Zarth como **administrador** da Empresa, de acordo com a **organização societária** abaixo descrita:

SÓCIO	Nº DE QUOTAS	PARTICIPAÇÃO EM REAIS
-------	--------------	-----------------------

CENSI & CENSI INCORPORADORA LTDA.	1.000	R\$ 1.000,00
TOTAL	1.000	R\$ 1.000,00

Ademais, as atividades desenvolvidas pela Requerente SPE CENSI CXS MEDVIE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA. estão descritas no **objeto social**: exclusivamente atividade de compra e venda de imóveis, locação, desmembramento ou loteamento de terrenos, incorporação imobiliária ou construção de imóveis destinados à venda..

Nessa toada, cumpre informar que a **matriz** da Companhia está localizada na Rua Plácido de Castro, nº 1063, salas 1402/1403/1404, bairro Exposição, na cidade de Caxias do Sul - RS, não tendo qualquer outra unidade registrada na Junta Comercial, Industrial e Serviços do Rio Grande do Sul.

SPE CENSI FISA LBZ GRAMADO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.

Por sua vez, a Requerente **SPE CENSI FISA LBZ GRAMADO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.** teve seu **Ato Constitutivo** arquivado na Junta Comercial, Industrial e Serviços do Rio Grande do Sul em **23 de maio de 2019**, sob a forma de **sociedade empresária limitada**.

Constituída sob o NIRE nº 4320846031-0 e sob o CNPJ nº 33.715.754/0001-87, a última alteração do contrato social da Requerente data de 06 de abril de 2022 e, atualmente, apresenta o Sr. Daniel Antônio Zarth como **administrador** da Empresa, de acordo com a **organização societária** abaixo descrita:

SÓCIO	Nº DE QUOTAS	PARTICIPAÇÃO EM REAIS
CENSI & CENSI INCORPORADORA LTDA.	1.000	R\$ 1.000,00

TOTAL	1.000	R\$ 1.000,00
--------------	-------	--------------

Ademais, as atividades desenvolvidas pela Requerente SPE CENSI FISA LBZ GRAMADO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA. estão descritas no **objeto social**: exclusivamente atividade de compra e venda de imóveis, locação, desmembramento ou loteamento de terrenos, incorporação imobiliária ou construção de imóveis destinados à venda..

Nessa toada, cumpre informar que a **matriz** da Companhia está localizada na Rua Plácido de Castro, nº 1063, salas 1402/1403/1404, bairro Exposição, na cidade de Caxias do Sul – RS, não tendo qualquer outra unidade registrada na Junta Comercial, Industrial e Serviços do Rio Grande do Sul.

FISA SANVITTO EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA.

A seu turno, a Requerente **FISA SANVITTO EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA.** teve seu **Ato Constitutivo** arquivado na Junta Comercial, Industrial e Serviços do Rio Grande do Sul em **23 de agosto de 2013**, sob a forma de **sociedade empresária limitada**.

Constituída sob o NIRE nº 4320745417-1 e sob o CNPJ nº 18.827.012/0001-50, a última alteração do contrato social da Requerente data de 30 de janeiro de 2022 e, atualmente, apresenta o Sr. Daniel Antônio Zarth como **administrador** da Empresa, de acordo com a **organização societária** abaixo descrita:

SÓCIO	Nº DE QUOTAS	PARTICIPAÇÃO EM REAIS
FISA INCORPORADORA LTDA.	1.000	R\$ 1.000,00
TOTAL	1.000	R\$ 1.000,00

Ademais, a Requerente FISA SANVITTO EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA. tem como **objeto social específico** a promoção, mediante incorporação, construção, desenvolvimento, implantação, compra e venda do empreendimento imobiliário a ser edificado no terreno matriculado sob o nº 150.441, no Cartório de Serviço Registral de Imóveis da 1ª Zona de Caxias do Sul/RS.

Nessa toada, cumpre informar que a **matriz** da Companhia está localizada na Rua Plácido de Castro, nº 1063, sala 605, bairro Exposição, na cidade de Caxias do Sul – RS, não tendo qualquer outra unidade registrada na Junta Comercial, Industrial e Serviços do Rio Grande do Sul.

FISA BENTO GONCALVES EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA.

Por sua vez, a Requerente **FISA BENTO GONCALVES EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA.** teve seu **Ato Constitutivo** arquivado na Junta Comercial, Industrial e Serviços do Rio Grande do Sul em **08 de novembro de 2013**, sob a forma de **sociedade empresária limitada**.

Constituída sob o NIRE nº 4320750427-5 e sob o CNPJ nº 19.224.118/0001-21, a última alteração do contrato social da Requerente data de 04 de julho de 2022 e, atualmente, apresenta o Sr. Daniel Antônio Zarth como **administrador** da Empresa, de acordo com a **organização societária** abaixo descrita:

SÓCIO	Nº DE QUOTAS	PARTICIPAÇÃO EM REAIS
FISA INCORPORADORA LTDA.	1.000	R\$ 1.000,00
TOTAL	1.000	R\$ 1.000,00

Ademais, as atividades desenvolvidas pela Requerente FISA BENTO GONCALVES EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA. estão descritas no

objeto social: exclusivamente atividade de compra e venda de imóveis, locação, desmembramento ou loteamento de terrenos, incorporação imobiliária ou construção de imóveis destinados à venda.

Nessa toada, cumpre informar que a **matriz** da Companhia está localizada na Rua Plácido de Castro, nº 1063, sala 605, bairro Exposição, na cidade de Caxias do Sul – RS, não tendo qualquer outra unidade registrada na Junta Comercial, Industrial e Serviços do Rio Grande do Sul.

FISA GUAÍBA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.

Por sua vez, a Requerente **FISA GUAÍBA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.** teve seu **Ato Constitutivo** arquivado na Junta Comercial, Industrial e Serviços do Rio Grande do Sul em **21 de novembro de 2013**, sob a forma de **sociedade empresária limitada**.

Constituída sob o NIRE nº 4320751114-0 e sob o CNPJ nº 19.297.946/0001-90, a última alteração do contrato social da Requerente data de 11 de janeiro de 2022 e, atualmente, Sr. Daniel Antônio Zarth e Sr. Danilo Gonçalves da Fonseca como **administradores** da Empresa, de acordo com a **organização societária** abaixo descrita:

SÓCIO	Nº DE QUOTAS	PARTICIPAÇÃO EM REAIS
FISA INCORPORADORA LTDA.	495	R\$ 495,00
INNVEST EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS E PARTICIPACOES SOCIETARIAS LTDA.	500	R\$ 500,00
ZAHRE PARTICIPACOES S.A.	5	R\$ 5,00
TOTAL	1.000	R\$ 1.000,00

Ademais, a Requerente **FISA GUAÍBA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.** tem como **objeto social específico** a promoção,

mediante incorporação, construção, desenvolvimento, implantação, compra e venda do empreendimento imobiliário a ser edificado no terreno matriculado sob o nº 59.276, no Cartório de Serviço Registral de Imóveis da Comarca de Guaíba/RS.

Nessa toada, cumpre informar que a **matriz** da Companhia está localizada na Rua Plácido de Castro, nº 1063, sala 605, bairro Exposição, na cidade de Caxias do Sul – RS, não tendo qualquer outra unidade registrada na Junta Comercial, Industrial e Serviços do Rio Grande do Sul.

FISA CENTER MED EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA.

Por sua vez, a Requerente **FISA CENTER MED EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA.** teve seu **Ato Constitutivo** arquivado na Junta Comercial, Industrial e Serviços do Rio Grande do Sul em **21 de novembro de 2013**, sob a forma de **sociedade empresária limitada**.

Constituída sob o NIRE nº 4320751085-2 e sob o CNPJ nº 19.296.459/0001-02, a última alteração do contrato social da Requerente arquivada na Junta Comercial data de 24 de junho de 2020, apresentando à época o Sr. Fabrício Censi e o Sr. Francisco Hepp como administradores da Empresa, de acordo com a **organização societária** abaixo descrita:

SÓCIO	Nº DE QUOTAS	PARTICIPAÇÃO EM REAIS
FISA INCORPORADORA LTDA.	500	R\$ 500,00
ZARPP HOLDING LTDA.	500	R\$ 500,00
TOTAL	1.000	R\$ 1.000,00

De toda sorte, as Requerentes apresentaram administrativamente documento relativo à Sexta Alteração de Contrato Social e Consolidação da Requerente **FISA CENTER MED EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE**

LTDA., ainda pendente de arquivamento na Junta Comercial, datada de 17 de outubro de 2022, que indica o Sr. Daniel Antônio Zarth como único **administrador** da Empresa.

Ademais, a Requerente FISA CENTER MED EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. tem como **objeto social específico** a promoção, mediante incorporação, construção, desenvolvimento, implantação, compra e venda do empreendimento imobiliário a ser edificado no terreno matriculado sob o nº 57.125, no Cartório de Serviço Registral de Imóveis da 2ª Zona de Caxias do Sul/RS.

Nessa toada, cumpre informar que a **matriz** da Companhia está localizada na Rua Plácido de Castro, nº 1063, sala 605, bairro Exposição, na cidade de Caxias do Sul – RS, não tendo qualquer outra unidade registrada na Junta Comercial, Industrial e Serviços do Rio Grande do Sul.

PARCON EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

Por sua vez, a Requerente **PARCON EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.** teve seu **Ato Constitutivo** arquivado na Junta Comercial, Industrial e Serviços do Rio Grande do Sul em **25 de maio de 2007**, sob a forma de **sociedade empresária limitada**.

Constituída sob o NIRE nº 4320591248-1 e sob o CNPJ nº 08.855.795/0001-21, a última alteração do contrato social da Requerente data de 22 de maio de 2007 e, atualmente, apresenta o Sr. Daniel Antônio Zarth como **administrador** da Empresa, de acordo com a **organização societária** abaixo descrita:

SÓCIO	Nº DE QUOTAS	PARTICIPAÇÃO EM REAIS
FISA INCORPORADORA LTDA.	4.500.000	R\$ 4.500.000,00
TOTAL	4.500.000	R\$ 4.500.000,00

Ademais, as atividades desenvolvidas pela Requerente PARCON EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. estão descritas no **objeto social**: construção civil e incorporação de imóveis, assim como aluguel de imóveis.

Nessa toada, cumpre informar que a **matriz** da Companhia está localizada na Rua Dominicus Jacob Mallmann, nº 180, bairro Moinhos, na cidade de Lajeado – RS, não tendo qualquer outra unidade registrada na Junta Comercial, Industrial e Serviços do Rio Grande do Sul.

EFR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

Por sua vez, a Requerente **EFR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.** teve seu **Ato Constitutivo** arquivado na Junta Comercial, Industrial e Serviços do Rio Grande do Sul em **14 de novembro de 2011**, sob a forma de **sociedade empresária limitada**.

Constituída sob o NIRE nº 4320704239-5 e sob o CNPJ nº 14.617.160/0001-99, a última alteração do contrato social da Requerente data de 18 de abril de 2022 e, atualmente, apresenta Sr. Daniel Antônio Zarth como **administrador** da Empresa, de acordo com a **organização societária** abaixo descrita:

SÓCIO	Nº DE QUOTAS	PARTICIPAÇÃO EM REAIS
FISA INCORPORADORA LTDA.	4.500.000	R\$ 4.500.000,00
TOTAL	4.500.000	R\$ 4.500.000,00

Ademais, as atividades desenvolvidas pela Requerente EFR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. estão descritas no **objeto**

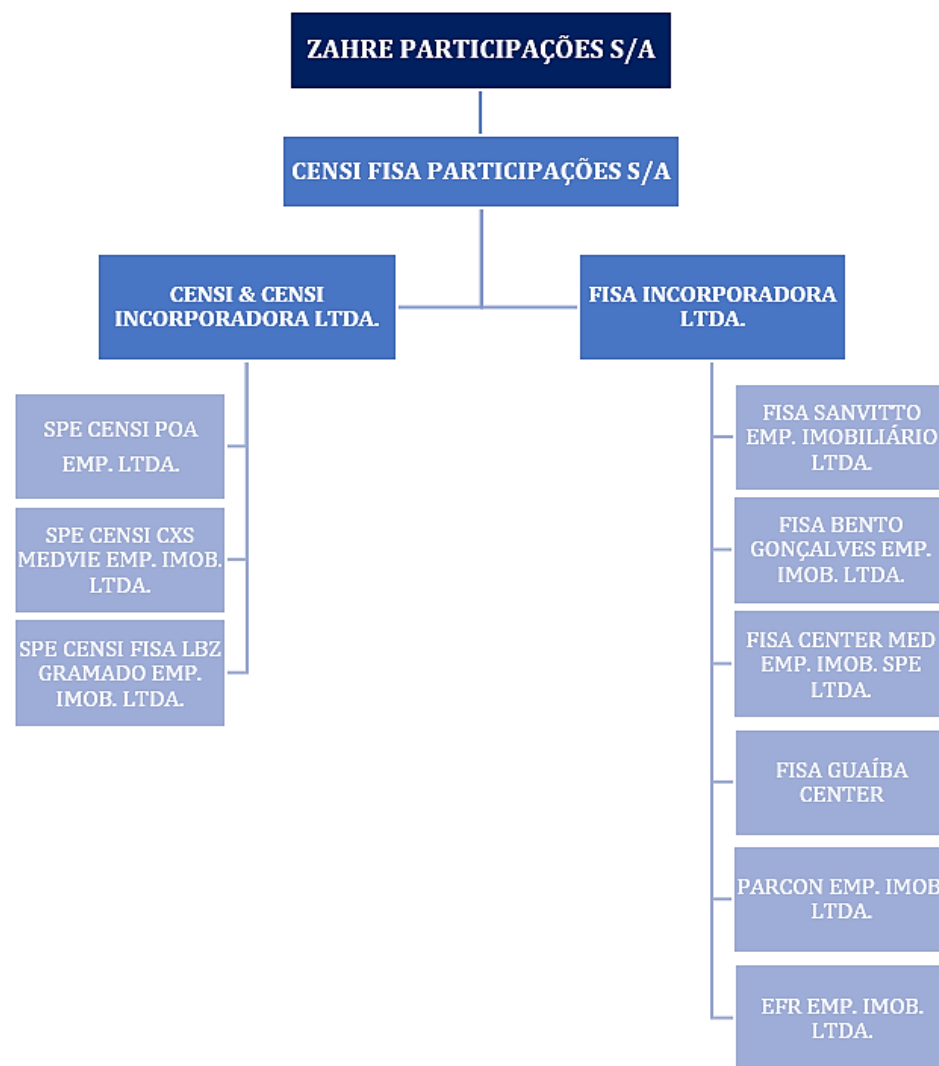
social: construção civil e incorporação de imóveis, assim como aluguel de imóveis.

Nessa toada, cumpre informar que a **matriz** da Companhia está localizada na Rua Plácido de Castro, nº 1063, sala 605, bairro Exposição, na cidade de Caxias do Sul – RS, não tendo qualquer outra unidade registrada na Junta Comercial, Industrial e Serviços do Rio Grande do Sul.

GRUPO CENSI | FISA

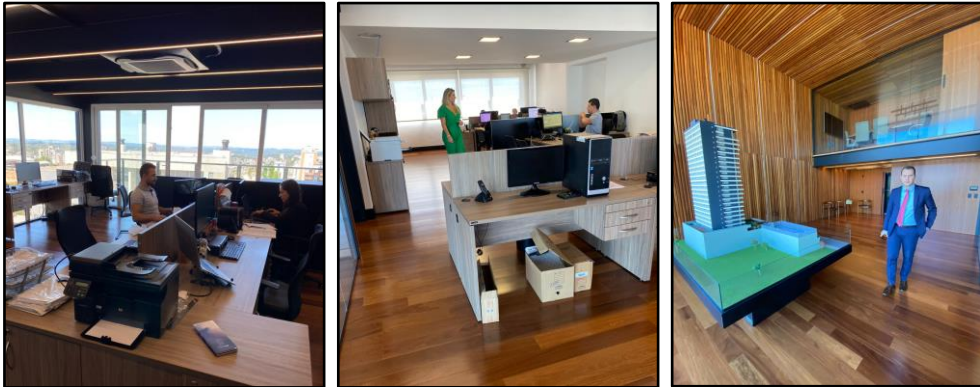
Como se vê, as Requerentes pertencem a um grupo empresarial, atuando verticalmente no mercado de incorporação imobiliária. Nesse contexto, cumpre destacar que todas as Requerentes são, atualmente, administradas pelo Sr. Daniel Antônio Zarth, acionista majoritário da Zahre Participações S/A.

A seguir, faz-se um organograma sintético do **Grupo Censi | Fisa**, especificamente daquelas Empresas que postularam pedido recuperatório:



3.2 Visitas técnicas nas Requerentes

No dia 09 de março de 2023, esta Equipe Técnica, representada pelo advogado Gilvar Paim de Oliveira e pelo contador Daniel Kops, foi recebida pelo advogado Fernando Campos de Castro (Medeiros, Santos e Caprara Advogados) e pela representante das Requerentes, Sra. Sheyla Wortmann (Diretora Financeira e Administrativa), na atual sede administrativa do Grupo Censi | Fisa que está localizada na Rua Plácido de Castro, nº 1063, bairro Exposição, na cidade de Caxias do Sul – RS.



Inicialmente, os representantes das Requerentes relataram brevemente o histórico do Grupo Censi | Fisa. Na ocasião, foi informado que a Fisa Incorporadora Ltda. atua no mercado imobiliário há mais de 35 anos, cuja operação era gerida pelos sócios e também cônjuges Everton de Boni Santos e Lorien Pasqual. Sucede que o respectivo matrimônio veio ao fim em meados de 2010, momento em que a Sociedade foi desfeita e a ex-sócia levou consigo os ativos que lhe eram de direito.

Assim, Everton de Boni Santos se deparou com a necessidade de captar recursos para manter as atividades empresariais. Neste momento, Daniel

Antônio Zarth demonstrou interesse em investir no negócio em questão e aportou cerca R\$ 50 milhões na Fisa Incorporadora Ltda.

Pouco tempo depois, estabeleceu-se um cenário de grave crise imobiliária no Brasil, mais precisamente no ano de 2014, desestabilizando ainda mais a operação. Ato contínuo, Everton se retira da sociedade e Daniel decide fundir a Fisa Incorporadora Ltda. com a Censi & Censi Incorporadora Ltda. (aconselhado pelos consultores da Capital Engenharia Ltda.). O capital social à época pertencia aproximadamente 60% a Daniel Zarth e 40% a Fabrício Censi.

Nos anos seguintes, Daniel Zarth seguiu aportando recursos, inclusive captando empréstimos bancários e onerando patrimônios pessoais em garantia. Na época, as Empresas estavam concentrando esforços para finalização dos empreendimentos UMILE e EPR.

Por outro lado, a Censi & Censi Incorporadora Ltda., então administrada pelo Sr. Fabrício, não detinha capital próprio, mas de investidores interessados. Logo, a sua participação ficava limitada à parte comercial e ao desenvolvimento e execução de novos projetos. Referida incorporadora trabalha com imóveis de alto padrão desde meados de 2010. Muito embora a parceria não tenha perdurado por muito tempo, foi possível concluir dois projetos imobiliários, cuja consecução se deu através das SPEs ALPES e SEVEN.

A fusão entre a Fisa e a Censi ocorreu no decorrer da pandemia do coronavírus. Para captar recursos aos empreendimentos da UMILE e EPR, surgiu a ideia de constituir um fundo de Certificado de Recebíveis Imobiliários (“CRI”) na capital paulista. Para tanto, eram necessárias garantias. Segundo os representantes das Requerentes, foi nesse momento que ocorreu a alegada simulação de um segundo CRI para que este fosse dado em garantia.

Este cenário não perdura por muito tempo e Daniel Zarth decide desfazer a fusão entre as incorporadoras Fisa e Censi, conforme trechos de notícias do ClicRBS recortados abaixo:

Incorporadoras Censi e Fisa, de Caxias do Sul, deixam de atuar juntas

Censi vai focar no mercado caxiense, enquanto a Fisa pretende ampliar atuação além da Serra

© 06/04/2021 - 13h17min

COMPARTILHE:



O futuro dos empreendimentos de cada empresa

Para marcar o novo momento, a Censi fará o lançamento oficial do residencial Poème, na área da antiga Chácara dos Eberle, neste mês. O empreendimento de 27 andares terá 42 apartamentos de altíssimo padrão, com 330 metros quadrados e valor médio de R\$ 3 milhões. A previsão é de que as obras durem 36 meses. Daqui a um ano, outro empreendimento nesta mesma região também está nos planos da incorporadora.

Ato contínuo, a Censi Incorporadora Ltda. dá início aos empreendimentos POEME e SANTOS DUMONT. Conforme relatado, teriam sido arrecadados cerca de R\$ 18 milhões com investidores profissionais, médicos e empresários locais de Caxias do Sul – RS, os quais, de acordo com as projeções iniciais, estariam adquirindo cada metro quadrado (m²) por aproximadamente R\$ 8.000,00, com potencial de venda futura de R\$ 16.000,00.

Nesse contexto, foi relatado que o(s) proprietário(s) originário(s) do terreno de construção do empreendimento POEME decide(m) não prosseguir com referido projeto – haveria permuta do terreno por alguns apartamentos. Considerando que não houve registro do imóvel, não há patrimônio de afetação na respectiva SPE, de modo que este empreendimento não avançou e os investidores ficaram sem seus recursos aportados. Entretanto, quando do insucesso do empreendimento POEME, a cisão entre as incorporadoras ainda não estava finalizada.

Conforme relatado, a Recuperação Judicial objetiva quitar as obrigações em atraso sem que os adquirentes sejam prejudicados. As SPEs incluídas no polo ativo foram aquelas com maior “stress” junto a credores. Já as SPEs que não constam no polo passivo da presente demanda constituem aquelas capazes de os projetos/empreendimentos serem finalizados sem auxílio do Poder Judiciário, i.e. não demandam uma reestruturação dos passivos em um ambiente de negociação judicializado.

Na ocasião, foi informado que os adquirentes não seriam incluídos na relação de credores.

Ao fim e ao cabo, os representantes das Requerentes aduziram que a finalidade do procedimento recuperatório será reorganizar os ativos e passivos de todas as Empresas e, em arremate, manter apenas as atividades empresariais da Fisa Construtora Ltda., que não está arrolada no polo ativo da Recuperação Judicial por dispor, segundo os representantes do Grupo Censi | Fisa, de uma boa saúde econômico-financeira.

Hoje, o principal empreendimento em andamento do Grupo Censi | Fisa é o LA RESERVE, no qual mais de R\$ 15 milhões já foram investidos.

No que se refere ao JARDIM PARQUE (único empreendimento sem patrimônio de afetação), foi realizado um acordo com os adquirentes para que

seja possível a finalização da obra. Conforme os recursos vão sendo disponibilizados, as obras avançam e, caso este projeto demande custos além do valor de mercado do empreendimento, serão arcados pela Fisa Incorporadora Ltda.

Nos empreendimentos LA RESERVE e LUMILE EPR também foram realizados acordos nos mesmos termos. Referente ao LUMILE EPR, incidirá multa em caso de atraso na entrega da obra.

Objetiva-se que os três empreendimentos acima citados sejam concluídos sem que seja necessária vinculação das SPEs ao procedimento recuperatório. Para tanto, há terrenos em garantia.

Quanto ao empreendimento MEDVIE, as obras atualmente estão paradas. Hoje, estima-se um investimento de aproximadamente R\$ 60 milhões para finalização da obra. Espera-se que a partir da venda de salas comerciais remanescentes, da redução do padrão de entrega do imóvel e da reversão de ativos seja possível finalizar respectivo empreendimento.

Ainda, foi destacado que os empreendimentos LUMILE EPR e LE PIERRE possuem restrições estritamente contratuais que impossibilitam eventual pedido de recuperação judicial, sob pena de vencimento antecipado de obrigações com os credores.

No tópico a seguir, apresenta-se breve resumo dos empreendimentos gerenciados pelas Requerentes.

3.3 Empreendimentos que constam polo ativo da Recuperação Judicial

Control.	Sociedade Empresária	Empreendimento	Cidade	Status da obra
Fisa	Fisa Bento Emp. Imob. Ltda.	SP8 Bento	Bento Gonçalves	Concluída

Control.	Sociedade Empresária	Empreendimento	Cidade	Status da obra
Fisa	ERF Emp. Imob. Ltda.	Cristal	Caxias do Sul	Concluída
Fisa	Fisa Sanvito Emp. Imob. Ltda.	SP8 Caxias	Caxias do Sul	Concluída
Censi	Censi & Censi Incorporadora Ltda.	La Vie D'or	Caxias do Sul	Concluída
Censi	Fisa Incorporadora Ltda.	Jardim Parque	Caxias do Sul	Em andamento
Censi	SPE Censi Cxs Medvie	Medvie	Caxias do Sul	Parada
Fisa	Fisa Center Med Emp. Imob. Ltda.	Center Med	Caxias do Sul	Não iniciada
Censi	SPE Censi Fisa LBZ Gramado	La Reserve	Gramado	Em andamento
Fisa	Fisa Guaíba Emp. Imob. Ltda.	SP8 Guaíba	Guaíba	Concluída
Fisa	Parcon Emp. Imob. Ltda.	Praia Bella	Lajeado	Concluída
Censi	SPE Censi Poa Empreendimentos	Cabral	Porto Alegre	Não iniciada

Os 11 (onze) empreendimentos elencados acima foram definidos como parte integrante do polo ativo deste processo. Além destes empreendimentos, também fazem parte da recuperação judicial as *holdings* Censi Fisa Participações S/A e Zahre Participações S/A.

3.4 Empreendimentos que não constam no polo ativo da Recuperação Judicial

Controladora	Sociedade Empresária	Empreendimento	Cidade	Status da obra
Censi	CMZ Emp. Imob. Ltda.	Lac Leman	Caxias do Sul	Concluída
Censi	SPE Censi Caxias Emp. Imob. Ltda.	Poeme	Caxias do Sul	Não iniciada
Censi	Alpes Ville Emp. Imob. SPE Ltda.	L'Adresse	Gramado	Concluída
Zahre Part. Ltda	Fisa Construtora Ltda.	Mont Lussari	Gramado	Em andamento
Censi	Lumi Emp. Imob. Ltda.	Lumi	Porto Alegre	Em andamento
Censi	SPE Censi Poa Arthur Rocha	La Pierre	Porto Alegre	Em andamento
Censi	SPE Censi Andrade Ltda.	-	-	-

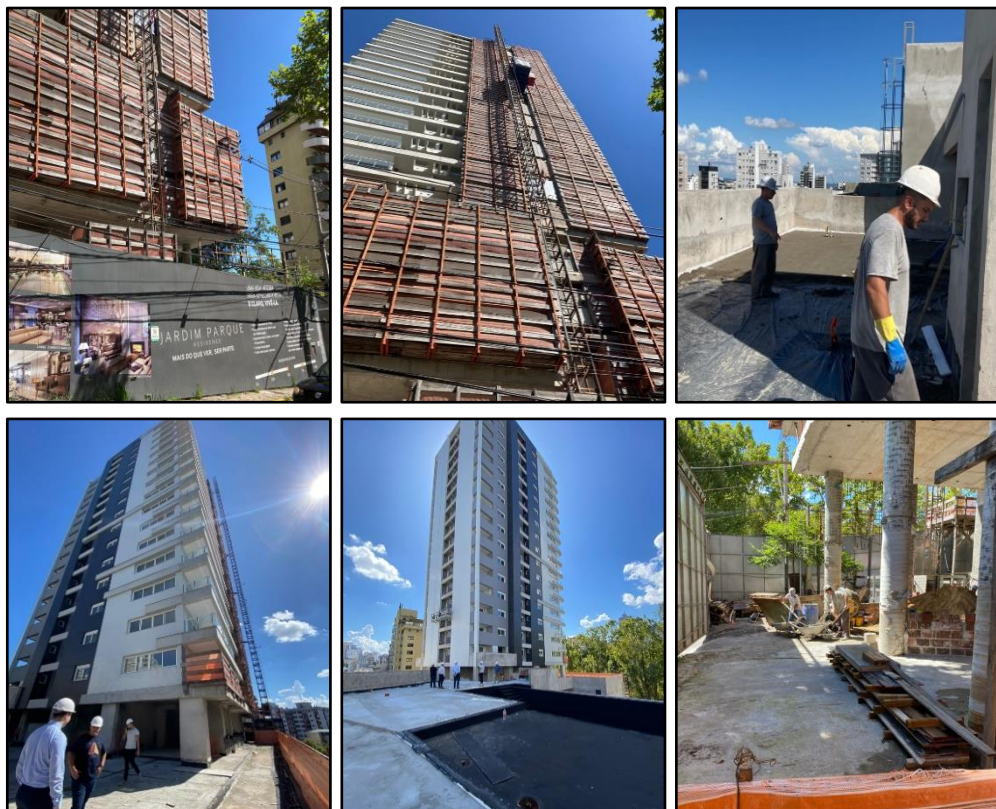
3.5 Visitas conduzidas pela Equipe Técnica aos diversos empreendimentos do Grupo Censi | Fisa

A fim de verificar o estágio de cada empreendimento, bem como o nível atual de atividades de cada obra, esta Equipe Técnica realizou visitas *in loco* sem prévio aviso nas obras “paradas” e “em andamento”.

Empreendimento Jardim Parque – Caxias do Sul

Segundo o engenheiro responsável, o empreendimento **Jardim Parque** estaria 68,65% concluído (doc. anexo). Todavia, as obras estão evoluindo em velocidade reduzida, de forma que a previsão de entrega está para o segundo semestre de 2023. Foram encontrados 30 trabalhadores no local.

O empreendimento conta com 32 apartamentos, 28 salas comerciais e 5 lojas no térreo. Os investidores e adquirentes formaram um condomínio para finalização da obra, justificando, assim, os índices reduzidos de atividades no local.



Registros do empreendimento **Jardim Parque** realizados por esta Equipe no dia 09 de março de 2023.

Empreendimento Medvie – Caxias do Sul

Ato contínuo, a Equipe Técnica visitou o empreendimento **Medvie**. O engenheiro responsável pelo empreendimento relatou que a obra estaria paralisada desde setembro de 2021.

Embora a terraplanagem e estrutura principal estejam finalizadas, nada foi feito em relação ao estacionamento que ficaria localizado ao lado da edificação. A obra teria iniciado em meados de 2018 e apresenta um estágio de conclusão de aproximadamente 34,95% (doc. anexo).



Registros do empreendimento **Medvie** realizados por esta Equipe no dia 09 de março de 2023.

Empreendimento La Pierre – Porto Alegre

Em visita realizada no dia 14 de março de 2023, verificou-se que aproximadamente 25 colaboradores estavam trabalhando no empreendimento **La Pierre**. O projeto está avançado, com finalização de aproximadamente 79,77% (doc. anexo). Estima-se que a obra seja finalizada em julho de 2023.

A obra está sendo realizada pela Fisa e não há condomínio de adquirentes.



Registros do empreendimento **La Pierre** realizados por esta Equipe no dia 14 de março de 2023.

Empreendimento Lumi – Porto Alegre

Ainda que não faça parte do polo ativo do pedido de recuperação judicial, a Auxiliar do Juízo visitou o empreendimento **Lumi** no dia 14 de março de 2023. Foram observados aproximadamente 60 colaboradores trabalhando no local.

O projeto está avançado, com finalização de aproximadamente 79,78% (doc. anexo). Estima-se que a obra seja finalizada no segundo semestre de 2023.



Registros do empreendimento **Lumi** realizados por esta Equipe no dia 14 de março de 2023.

Empreendimento La Reserve – Gramado

Em visita realizada no dia 17 de março de 2023, esta Equipe Técnica verificou que aproximadamente 5 colaboradores estavam trabalhando no empreendimento ***La Reserve - Gramado***.

Conforme informado pelo engenheiro responsável, o empreendimento está no estágio inicial (aprox. 23,69%).



Registros do empreendimento ***La Reserve*** realizados por esta Equipe no dia 17 de março de 2023.

Empreendimento Monte Lussari – Gramado

Ainda que não faça parte do polo ativo da Recuperação Judicial, esta Equipe Técnica visitou o empreendimento no dia 17 de março de 2023. Importante consignar que a obra não é de responsabilidade das Requerentes, atuando apenas como consultora, que disponibiliza até 5 profissionais para prestar os serviços de gestão da obra.

O projeto está avançado, com finalização de aproximadamente 80,11%. Estima-se que a obra seja finalizada em julho de 2023.



Registros do empreendimento ***Monte Lussari*** realizados por esta Equipe no dia 17 de março de 2023.

4. Da competência da 5ª Vara Cível de Caxias do Sul/RS para processamento do pedido de Recuperação Judicial

O art. 3º da LRF dispõe que “*é competente para homologar o plano de recuperação extrajudicial, deferir a recuperação judicial ou decretar a falência o juízo do local do principal estabelecimento do devedor ou da filial de empresa que tenha sede fora do Brasil*”.

Conforme leciona Fábio Ulhoa Coelho, quando determinada sociedade empresária explora empresa pequena e tem apenas um só estabelecimento, não existe maior dificuldade para delimitar o conceito legal que circunscreve a competência do juízo recuperacional. Contudo, quando esta sociedade empresária “*possui mais de um estabelecimento, situados em localidades abrangidas por diferentes jurisdições territoriais, é necessário discutir os contornos do conceito para se encontrar o juízo competente*”³.

Nesse sentido, cumpre frisar que a Segunda Seção, do Colendo Superior Tribunal de Justiça, tem entendimento pacífico e reiterado no sentido de que o “principal estabelecimento” corresponde àquele em que se realiza *maior volume de negócios da empresa*, senão vejamos:

*“CONFLITO DE COMPETÊNCIA. AGRAVO INTERNO. PROCESSAMENTO E JULGAMENTO DA RECUPERAÇÃO JUDICIAL. ART. 3º DA LEI N. 11.101/2005.1. Nos termos do art. 3º da Lei n. 11.101/2005, o foro competente para o processamento da recuperação judicial e a decretação de falência é aquele onde se situe o principal estabelecimento da sociedade, **assim considerado o local onde haja o maior volume de negócios, ou seja, o local mais importante da atividade empresária sob o ponto de vista econômico.** Precedentes.*

³ COELHO, Fábio Ulhoa. *Comentários à Lei de Falências e de Recuperação de Empresas*. 9ª ed. São Paulo: Saraiva, 2013, pp. 60/61.

2. No caso, ante as evidências apuradas pelo Juízo de Direito do Foro Central de São Paulo, o principal estabelecimento da recuperanda encontra-se em Cabo de Santo Agostinho/PE, onde situados seu polo industrial e seu centro administrativo e operacional, máxime tendo em vista o parecer apresentado pelo Ministério Público, segundo o qual o fato de que o sócio responsável por parte das decisões da empresa atua, por vezes, na cidade de São Paulo, não se revela suficiente, diante de todos os outros elementos, para afirmar que o “centro vital” da empresa estaria localizado na capital paulista. 3. Agravo interno não provido.” (AgInt no CC 147.714/SP, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 22/02/2017, DJe 07/03/2017)

Por outro lado, há quem sustente que “principal estabelecimento” não tenha relação com importância econômica, mas com comando administrativo dos negócios, a permitir uma fiscalização mais próxima dos atos de gestão da empresa devedora. Nesse sentido, Sérgio Campinho sintetiza que o “principal estabelecimento” consistiria no local em que se “*centraliza todas as suas atividades, irradia todas as ordens, onde mantém a organização e a administração da empresa*”⁴.

Ainda na égide do Decreto-Lei n.º 7.661/45, Pontes de Miranda lecionava que “principal estabelecimento” seria aquele em que se acharia respectivo “governo dos negócios do devedor”:

“O principal estabelecimento é o em que se acha o centro da atividade da firma, individual ou coletiva. O maior depósito de mercadorias, ou os depósitos de mercadorias podem ser alhures; e alhures os estabelecimentos em que maior número de operações ou a mais alta soma de operações se alcance. O que importa é que seja o

⁴ CAMPINHO, Sérgio. *Curso de Direito Comercial: Falência e Recuperação de Empresa*. 10ª ed. São Paulo: Saraiva, 2019, p. 52.

*estabelecimento aquele em que está o “governo dos negócios do devedor.”*⁵

Nesse aspecto, pontuam os doutrinadores João Pedro Scalzilli, Luis Felipe Spinelli e Rodrigo Tellechea, que *“enquanto na falência a determinação do principal estabelecimento é orientada pelo objetivo de liquidar o patrimônio do devedor, na recuperação judicial (e, em certa medida, também na extrajudicial) busca-se facilitar o encontro entre devedor e seus credores, de modo a facilitar o ambiente de negociação entre eles”*⁶.

No caso em comento, parece não haver dúvidas quanto à competência da Comarca de Caxias do Sul/RS para o processamento do feito. Isso porque, na inspeção presencial às sedes das Empresas, constatou-se que todas as decisões estratégicas, administrativas e operacionais são tomadas a partir de lá, onde também estão situados os demais departamentos (financeiro, marketing, entre outros).

Ocorre, porém, que o pedido de Recuperação Judicial foi apresentado no prazo para contestação na ação falimentar tombada sob o n.º 5027618-71.2022.8.21.0010, proposta pelos credores HERMES GARCIA DA SILVA e SIMONE GASTALDELLO GARCIA em face da Requerente CENSI E CENSI INCORPORADORA LTDA., com fulcro no art. 94, I, LRF. Uma vez que a sede da empresa alvo da referida demanda é em Caxias do Sul/RS, correto o Juízo desta Comarca para processamento do feito, nos termos do supracitado art. 3º da LRF.

Ainda, houve a distribuição da ação falimentar tomada sob o n.º 5021872-62.2021.8.21.0010, proposta pelo credor RODRIGO WOBETO em face da Requerente FISA GUAIBA EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA., com fulcro no art. 94, I, LRF. Uma vez que a sede da empresa alvo da referida demanda

é em Caxias do Sul/RS, correto o Juízo desta Comarca para processamento do feito, nos termos do supracitado art. 3º da LRF.

A ação de falência, por conseguinte, **tornou prevento o Juízo da 5ª Vara Cível da Comarca de Caxias do Sul/RS para apreciar o procedimento recuperacional das Devedoras**, assim como das demais empresas do Grupo Econômico, as quais, embora não constassem no polo passivo do processo falimentar, tiveram sua competência atraída por este procedimento em curso, conforme disposto no art. 6º, § 8º, da LRF:

“Art. 6º A decretação da falência ou o deferimento do processamento da recuperação judicial suspende o curso da prescrição e de todas as ações e execuções em face do devedor, inclusive aquelas dos credores particulares do sócio solidário.

§ 8º A distribuição do pedido de falência ou de recuperação judicial previne a jurisdição para qualquer outro pedido de recuperação judicial ou de falência, relativo ao mesmo devedor.”
(grifamos)

Conquanto o artigo em comento não se refira expressamente à hipótese de existência de grupo econômico com estabelecimento em unidades jurisdicionais distintas, sua aplicação para tal caso foi objeto do Conflito de Competência n.º 116.743/MG, cuja ementa abaixo se colaciona:

“SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. CONFLITO DE COMPETÊNCIA. AÇÃO DE FALÊNCIA CONTRA DETERMINADA EMPRESA. POSTERIOR PEDIDO DE RECUPERAÇÃO DO GRUPO EMPRESARIAL DO QUAL FAZ PARTE A EMPRESA CONTRA A QUAL FOI AJUIZADO O FEITO FALIMENTAR. INEXISTÊNCIA DE ESTABELECIMENTO COMERCIAL DE QUALQUER DAS COMPONENTES DO GRUPO NO JUÍZO EM QUE TRAMITAM OS PROCESSOS. A EMPRESA ALVO DA DEMANDA

⁵ MIRANDA, Francisco Cavalcanti Pontes de. *Tratado de Direito Privado*. 3. ed. Tomo XXVIII. São Paulo: Ed. Revista dos Tribunais, 1984, p. 35.

⁶ SCALZILLI, João Pedro; SPINELLI, Luis Felipe; TELLECHEA, Rodrigo. *Recuperação de Empresas e Falência: teoria e prática na lei 11.101/2005*. 2ª ed., rev. e atual. São Paulo: Almedina, 2017, p.138.

DE FALÊNCIA ENCONTRA-SE ESTABELECIDADA UNICAMENTE EM GUARANÉSIA. TEORIA DO FATO CONSUMADO. IMPOSSIBILIDADE, HAJA VISTA TRATAR-SE DE CASO DE COMPETÊNCIA ABSOLUTA DO JUÍZO DE GUARANÉSIA. ARTS. 3º E 6º, § 8º, DA LEI N. 11.101/05.

PREVENÇÃO DO JUÍZO DA FALÊNCIA PARA EXAMINAR O PEDIDO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL.

1. O pedido de falência formulado por Agrocampo Ltda, empresa sediada em Guaxupé-MG, foi ajuizado nessa Comarca e direcionado apenas à Alvorada do Bebedouro S/A - Açúcar e Álcool, cuja sede está em Guaranésia-MG. No prazo da contestação, e perante o Juízo em que proposta a falência, a ré Alvorada e outras quatro pertencentes ao mesmo grupo empresarial postularam e obtiveram o deferimento da recuperação judicial. 2. O art. 3º da Lei n. 11.101/05 estabelece que o Juízo do local do principal estabelecimento do devedor é absolutamente competente para decretar a falência, homologar o plano de recuperação extrajudicial ou deferir a recuperação. 3. Em Guaxupé/MG não há estabelecimento da empresa contra a qual foi proposta a demanda de falência, nem de nenhuma outra integrante do Grupo Econômico Recuperando. Assim, fica evidenciada a incompetência absoluta do Juízo atuante naquela Comarca, o que afasta a possibilidade de aplicação da teoria do fato consumado. 4. Conforme se depreende dos autos, a empresa Alvorada do Bebedouro S/A - Açúcar e Álcool (ré na demanda falimentar) possui seu único estabelecimento em Guaranésia/MG, sendo esta a Comarca em que deveria ter sido proposta a ação de falência. 5. Conquanto o pedido de recuperação judicial tenha sido efetuado por cinco empresas que compõem um grupo econômico, certo é que contra uma dessas empresas já havia requerimento de falência em curso, o que, consoante o teor do art. 6º, § 8º, da Lei n. 11.101/05, torna prevento o Juízo no qual este se encontra para apreciar o pleito que busca o soerguimento das demandantes. 6. Conflito de competência conhecido para declarar a competência do Juízo de Direito da Vara de Guaranésia/MG para processar e julgar o processo de falência ajuizado em face de Alvorada do Bebedouro S.A - Açúcar e Álcool e o pedido de recuperação judicial proposto pelo grupo empresarial intitulado CAMAQ-ALVORADA." (CC 116.743/MG, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, Rel. p/ Acórdão Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 10/10/2012, DJe 17/12/2012) (grifamos)

No mesmo sentido, decidiu o Tribunal de Justiça de São Paulo no julgamento do Conflito de Competência n.º 0019921-57.2014.8.26.0000:

"Conflito Negativo de Competência. Ação de recuperação judicial movida por várias sociedades empresárias integrantes de um mesmo grupo econômico. Distribuição por prevenção ao juízo por onde tramitam dois pedidos de falência contra duas das empresas autoras da recuperação judicial. Decisão do juízo suscitado que exclui da recuperação judicial uma das empresas contra as quais há pedido de falência tramitando no mesmo juízo. Prevenção que se mantém, agora pela perpetuatio jurisdictionis - Extinção do outro pedido de falência pelo acolhimento de depósito elisivo. Irrelevância. Prevenção que se mantém porque a decisão não transitou em julgado - Inteligência do disposto no artigo 87 do Código de Processo Civil e no artigo 6º, parágrafo 8º da Lei 11.101/2005. Conflito procedente - Competência do Juízo Suscitado." (TJSP; Conflito de competência cível 0019921-57.2014.8.26.0000; Relator (a): Ricardo Anafe (Pres. da Seção de Direito Público); Órgão Julgador: Câmara Especial; Foro de Araçatuba - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 26/05/2014; Data de Registro: 28/05/2014)

Por essas razões, no entender da Auxiliar do Juízo, a prevenção decorrente do pedido de falência ajuizado nesta Comarca em face das Requerentes CENSI E CENSI INCORPORADORA LTDA. e FISA GUAIBA EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA. torna prejudicada qualquer outra consideração de índole fática e justifica a competência do Juízo da 5ª Vara Cível da Comarca de Caxias do Sul/RS para processamento do feito.

5. Da possibilidade de Recuperação Judicial de Sociedade De Propósito Específico (“SPE”)

Um dos aspectos mais controvertidos na jurisprudência e na doutrina recente diz respeito à possibilidade da Sociedade de Propósito Específico vir a pedir recuperação judicial. Os debates tendem a ficar ainda mais acalorados quando a SPE administra patrimônio de afetação.

Em síntese, as Sociedades de Propósito Específico são subsidiárias de empresas incorporadoras, constituídas para um único objeto social, qual seja de promover a edificação de um específico empreendimento imobiliário. Assim, as SPEs apresentam-se como ferramenta eficiente tanto para a constituição de parcerias entre incorporadores imobiliário quanto para maior proteção e organização da atividade desempenhada.

A respeito dos grupos empresariais de incorporação imobiliária, assim disserta Renan Tadeu de Souza Soares:

“Nos grupos empresariais de incorporação imobiliária é possível observar uma estrutura em que o incorporador imobiliário (na maioria dos casos constituído sob a forma de sociedade anônima) figura como controlador de diversas sociedades de propósito específico, as quais apresentam como finalidade a construção de empreendimento imobiliário, por tempo determinado. Com o atingimento da finalidade e o advento do prazo, inexistindo alteração contratual a alterar a vigência primitivamente pactuada, a sociedade de propósito específico se encerra, dando lugar a outras sociedades de mesmo formato, para a construção de outros empreendimentos.”

⁷ SOARES, Renan Tadeu de Souza. **Patrimônio de afetação em recuperação judicial e falência do incorporador imobiliário**. Dissertação (Mestrado em Direito) – Escola de Direito de São Paulo, Fundação Getúlio Vargas, São Paulo, 2019, p. 33. <http://hdl.handle.net/10438/27354>. Acesso em: 21 de março de 2023.

Nessa lógica, cada empreendimento passou a funcionar como um projeto específico do incorporador controlador. O sucesso de seu projeto implica construção do empreendimento imobiliário, com a entrega das unidades aos adquirentes, pagamento de dívidas perante seus credores e distribuição de resultados ao incorporador controlador, no patamar inicialmente planejado ou superior.”⁷

Nesse contexto, cumpre rememorar caso emblemático envolvendo SPEs, da construtora ENCOL, que significou um duro golpe no mercado imobiliário brasileiro. Foi a partir deste contexto que, em 04 de setembro de 2001, foi editada a Medida Provisória 2.221, tendo como um de seus destaques a criação do **patrimônio de afetação** para as incorporações, alterando a Lei nº 4.591/64. Nesse sentido, as sempre consistentes palavras do renomado professor Francisco Satiro muito bem elucidam a preocupação subjacente à criação do patrimônio de afetação:

“A preocupação, então, era segregar cada empreendimento de uma incorporadora de forma a garantir-lhe patrimônio, contabilidade, regime fiscal e fluxo de caixa próprios e desvinculados com uma única finalidade: proteger os adquirentes em caso de problemas com a incorporadora. Uma medida que permite, em caso de problema no desempenho da atividade da incorporadora, que os adquirentes possam avaliar com precisão a situação do empreendimento a que estão ligados, e que refletirá os pagamentos realizados, possibilitando o acompanhamento da utilização dos recursos pagos. Uma vez implementado o patrimônio de afetação, qualquer tratamento unificado do patrimônio, contabilidade, regime fiscal, fluxo de caixa e interesses de terceiros é ilícito e constitui fraude.”⁸

Pouco tempo depois, a Medida Provisória 2.221 foi substituída pela Lei nº 10.931/04 que veio reforçar o instituto do patrimônio de afetação, incluindo

⁸ SOUZA JÚNIOR, Francisco Satiro de Souza. Parecer proferido nos autos da Recuperação Judicial nº 0011975-19.2018.8.25.0001. Assinado em: 30 de novembro de 2016.

os artigos 31-A a F na Lei nº 4.591/64. Henrique Meirelles, então presidente do Banco Central, após a entrada em vigor da Lei nº 10.931/04, publicou um artigo que confirmava a importância do patrimônio de afetação na defesa dos interesses dos adquirentes:

“A definição do patrimônio de afetação, aprimorada pela lei 10.931, de 2 de agosto de 2004, representa um marco importante no desenvolvimento do crédito imobiliário no Brasil. A crise de algumas companhias incorporadoras no passado recente provocou a rediscussão do modelo de incorporação imobiliária instituído pela lei 4.591, de 16 de dezembro de 1964. A criação do instituto do patrimônio de afetação teve o objetivo de proteger o adquirente de imóveis em caso de insolvência do incorporador ou mesmo de negligência ou desinteresse em continuar o empreendimento, evitando-se a perda dos recursos já pagos durante o período de construção.”⁹

Dentre os mecanismos para defesa e proteção dos interesses dos adquirentes, previu a Lei uma série de restrições ao incorporador quanto à destinação e exploração do patrimônio de afetação. Isso significa dizer que, em vista da autonomia patrimonial das sociedades empresárias, apenas os riscos associados diretamente a determinado empreendimento impactam os ativos da SPE.

Em parecer acerca do tema, Fábio Ulhoa Coelho dispõe acerca das consequências do regime de afetação:

“Em consequência, a incorporadora não dispõe juridicamente dos bens e direitos do patrimônio afetado do mesmo modo que tem a disponibilidade ou titularidade dos não afetados. Ativos e passivos integrantes de patrimônios especiais (outra denominação para a

afetação) não são da titularidade da incorporadora na mesma extensão em que são os do seu patrimônio geral.

É, aliás, precisamente este o significado jurídico da afetação: determinados bens e direitos não são mais da livre disponibilidade da incorporadora, porque devem ser, a partir da especialização patrimonial, administrados por ela exclusivamente para a realização da finalidade indicada, ou seja, a construção daquele condomínio edilício em particular. Há um vínculo entre aquela parcela afetada do patrimônio da incorporadora e a conclusão de um determinado empreendimento. Nada pode desvirtuar este vínculo, enquanto ele perdurar na forma da lei.”¹⁰

À luz dessas considerações, alguns questionamentos podem ser feitos:

- (i.) a incorporadora de imóveis que opta pelo regime de afetação patrimonial previsto nos arts. 31-A e seguintes da Lei nº 4.591/64 tem direito à recuperação judicial?
- (ii.) as sociedades de propósito específico têm direito à recuperação judicial, tenham ou não optado pelo regime de afetação patrimonial?
- (iii.) seria possível a consolidação processual e/ou substancial de sociedades de propósito específico junto às demais sociedades empresárias de um grupo empresarial?

Quanto ao **primeiro questionamento**, para parte dos operadores do direito, ao optar pelo regime de afetação patrimonial, a incorporadora perde a livre disponibilidade dos bens, direitos e obrigações (ativas e passivas) que integram todo patrimônio afetado (também denominado de “separado” ou

⁹ MEIRELLES, Henrique. **Crédito imobiliário e desenvolvimento econômico**. Conjuntura da Construção 5.4 (2007): 5-7. Disponível em: encr.pw/pliQM. Acesso em: 21 de março de 2023.

¹⁰ COELHO, Fábio Ulhoa. Parecer proferido nos autos do Agravo de Instrumento nº 2236772-85.2016.8.26.0000, 2ª Câmara Reserva de Direito Empresarial do Tribunal de Justiça de São Paulo. Assinado em 08 de junho de 2017.

“especial”). Sendo assim, a incorporadora optante por este regime não faria jus ao benefício da recuperação judicial.

Trata-se de entendimento compartilhado por Fábio Ulhoa Coelho:

“Assim, como a incorporadora de imóveis optante por este regime não titula mais a livre disponibilidade dos elementos que destinou ao patrimônio de afetação, estes recursos empresariais não podem ser empregados na superação da crise econômico-financeira que enfrenta, não estão à disposição dela para tal finalidade (com efeito, a única finalidade juridicamente viável daquela parcela afetada do patrimônio da incorporadora, enquanto perdurar a afetação, é a conclusão da obra determinada a que está vinculada).

Se a incorporadora possui exclusivamente um empreendimento em regime de afetação patrimonial, então ela não tem direito à recuperação judicial, justamente por carecer por completo de quaisquer recursos empresariais para superar a crise em que se encontra.

E se a incorporadora possui diversos empreendimentos, cada um sob regime de afetação patrimonial próprio, a recuperação judicial não poderia servir à desconstituição desta alocação de riscos.

Seria um claro desvirtuamento do instituto da recuperação judicial empregá-la para a finalidade de extinguir uma afetação patrimonial em hipótese não prevista no art. 31-E da Lei n. 4.591/64.”¹¹

Quanto ao **segundo questionamento**, há quem defenda que no caso de uma sociedade de propósito específico constituída apenas para a construção de um determinado empreendimento imobiliário, não haveria uma empresa a ser preservada. Sendo assim, a SPE não poderia usufruir dos benefícios advindos da recuperação judicial.

¹¹ COELHO, Fábio Ulhoa. Parecer proferido nos autos do Agravo de Instrumento nº 2236772-85.2016.8.26.0000, 2ª Câmara Reserva de Direito Empresarial do Tribunal de Justiça de São Paulo. Assinado em 08 de junho de 2017.

Nesse sentido, prossegue Fábio Ulhoa Coelho:

“Uma vez concluída aquela obra, liquida-se a SPE, não havendo razões que justifiquem o sacrifício dos credores em nome dos proveitos que uma atividade econômica permanente traz para trabalhadores, consumidores, fisco, bem como para a própria economia e a sociedade.”¹²

Por outro lado, nossa colenda Corte da Cidadania se debruçou sobre este tema no último ano. Em sentido contrário ao Autor mencionado acima, a jurisprudência do STJ assentou que a Lei de Recuperação de Empresas e Falência não veda a sua concessão a sociedades constituídas por prazo determinado, como ocorre no caso das SPEs.

Afinal, a atividade de incorporação se desenvolve como um todo, de modo que finalizada uma obra, outra se inicia, e muitas vezes com os mesmos trabalhadores e fornecedores. Sob essa perspectiva, trata-se de uma atividade contínua. Logo, o mero fato de ser uma sociedade de propósito específico não obsta o deferimento do pedido recuperatório.

Nada obstante, os recentes julgados envolvendo a matéria diferenciam as consequências jurídicas advindas das SPEs com patrimônio de afetação daquelas que não administram patrimônio de afetação.

(i) **SPE com patrimônio de afetação**

Para as SPEs com patrimônio de afetação, a jurisprudência do colendo STJ entende que a Lei de Incorporações criou um regime de incomunicabilidade que

¹² COELHO, Fábio Ulhoa. Parecer proferido nos autos do Agravo de Instrumento nº 2236772-85.2016.8.26.0000, 2ª Câmara Reserva de Direito Empresarial do Tribunal de Justiça de São Paulo. Assinado em 08 de junho de 2017.

é incompatível com o da recuperação judicial, invocando o voto do eminente Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva:

*"Os créditos oriundos dos contratos de alienação das unidades imobiliárias, assim como as obrigações decorrentes da atividade de construção e entrega dos referidos imóveis são insuscetíveis de novação. Ademais, o patrimônio de afetação não pode ser contaminado pelas outras relações jurídicas estabelecidas pelas sociedades do grupo."*¹³

Trata de entendimento vinculado no Enunciado nº 628, da VIII Jornada de Direito Civil do Conselho da Justiça Federal:

"Os patrimônios de afetação não se submetem aos efeitos de recuperação judicial da sociedade instituidora e prosseguirão sua atividade com autonomia e incomunicáveis em relação ao seu patrimônio geral, aos demais patrimônios de afetação por ela constituídos e ao plano de recuperação até que extintos, nos termos da legislação respectiva, quando seu resultado patrimonial, positivo ou negativo, será incorporado ao patrimônio geral da sociedade instituidora."

Sobre este tema, cumpre transcrever a lição de Marcelo Barbosa Sacramone:

"Afetado o patrimônio em razão da incorporação imobiliária, portanto, as relações jurídicas vinculadas ao empreendimento submetem-se ao regime especial não compatível com o procedimento da recuperação judicial. A autonomia do incorporador, pressuposto da propositura da novação das obrigações, é restringida em virtude da afetação."

¹³ STJ - REsp: 1955428 SP 2021/0255151-5, Data de Julgamento: 17/05/2022, T3 - TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: DJe 25/05/2022.

¹⁴ SACRAMONE, Marcelo Barbosa. Os direitos do compromissário comprador diante da falência ou recuperação judicial do incorporador de imóveis. **Revista de Direito**

O poder sobre o patrimônio, por seu turno, na hipótese de paralisação ou mora no desenvolvimento do empreendimento imobiliário, é atribuído à Assembleia dos adquirentes, o que não se harmoniza com os dispositivos da Lei Falimentar, que submete o plano de recuperação judicial à aprovação de todos os credores, nem pelo quórum qualificado de maioria dos presentes de cada classe como determinado no art. 45 da Lei 11.101/05.

A compatibilização entre os dois diplomas, outrossim, também não poderia ocorrer mediante a aprovação prévia da Assembleia Geral dos Adquirentes para se submeter à recuperação judicial.

*Os bens e direitos integrantes do patrimônio de afetação não garantem apenas os adquirentes, mas todos os demais credores de relações jurídicas atreladas ao desenvolvimento do empreendimento imobiliário. Como, pela Lei de Incorporação Imobiliária, a destinação desses ativos será deliberada apenas pelos compromissários compradores, esses não poderão deliberar sobre o direito de terceiros ou reduzir-lhes a garantia. Poderão, assim, apenas optar entre a continuação das obras, com a assunção de responsabilidade pelo pagamento dos demais credores, ou a liquidação do patrimônio de afetação, com a alienação dos bens para a satisfação dos credores."*¹⁴ (grifamos)

Nesse mesmo sentido é a doutrina de Melhim Namem Chalhub:

"Assim, estando uma incorporação submetida ao regime legal da incomunicabilidade, os créditos oriundos dos contratos de alienação das unidades imobiliárias que a compõem, vinculados à realização do objeto de afetação, e as obrigações a eles correspondentes, não integram o plano de recuperação judicial."

Isto posto, na medida em que a empresa recuperanda deve continuar em atividade, os administradores da empresa recuperanda

Bancário e do Mercado de Capitais, vol. 76, ano 20. pp. 173-193. São Paulo: RT, abr-jun. 2017.

prosseguirão o recebimento dos preços convencionados nos contratos de venda, assim como os recursos provenientes de financiamento, se houver, na execução da obra e liquidação do passivo da incorporação; nessa atividade, esses mesmos administradores manterão separadas a conta corrente e a contabilidade de cada incorporação afetada, fornecerão à comissão de representantes demonstrativos trimestrais sobre o empreendimento e continuarão a praticar os demais atos típicos da administração dos patrimônios de afetação, definidos no art. 31-D da Lei nº 4.591/1964.

Cessada a incomunicabilidade, por efeito do cumprimento da destinação da afetação, isto é, conclusão da obra, entrega das unidades aos adquirentes e resgate do financiamento da construção, se houver, extingue-se o patrimônio de afetação e seu resultado será incorporado ao patrimônio geral da empresa recuperanda. Se, nessa ocasião, a recuperação judicial ainda estiver em curso, o conjunto dos direitos e obrigações assim desafetado passará a submeter-se ao plano aprovado pela assembleia dos credores.”¹⁵ (grifamos)

Portanto, à luz da jurisprudência mais recente, não haveria possibilidade da SPE com patrimônio afetado valer-se do procedimento da recuperação judicial para superar a sua crise econômico financeira:

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

impede que ao conjunto de ativos e passivos vinculados à consecução de uma finalidade específica seja dada destinação diversa daquela inicialmente prevista, que é assegurar a construção das unidades imobiliárias e entregá-las aos respectivos adquirentes, livres e desembaraçadas de qualquer ônus.” (STJ - REsp: 1958062 RJ 2021/0280895-6, Relator: RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, Data de Julgamento: 22/11/2022, T3 - TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: DJe 29/11/2022) (grifamos)

(ii.) **SPE sem patrimônio de afetação**

Por outro lado, no caso da sociedade de propósito específico não administrar patrimônio de afetação, não haveria, em regra, impedimento para a novação dos créditos por meio da recuperação judicial.

É como sinalizou a jurisprudência do colendo STJ:

“RECURSO ESPECIAL. EMPRESARIAL. SOCIEDADES DE PROPÓSITO ESPECÍFICO. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO. RECUPERAÇÃO JUDICIAL. INCOMPATIBILIDADE. AUSÊNCIA DE PATRIMÔNIO SEPARADO. RECUPERAÇÃO. POSSIBILIDADE. CONSOLIDAÇÃO SUBSTANCIAL. VEDAÇÃO. DESTITUIÇÃO. PRERROGATIVA. ADQUIRENTES. VIABILIDADE ECONÔMICA. EXAME. NÃO OCORRÊNCIA. 1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ). 2. Cinge-se a controvérsia a definir i) se a recuperação judicial é compatível com as sociedades de propósito específico, com ou sem patrimônio de afetação, que atuam na atividade de incorporação imobiliária, ii) se no caso concreto estão preenchidos os requisitos para o processamento da recuperação judicial das recorrentes, iii) se é possível a realização de constatação prévia, e iv) se a Corte de origem analisou a viabilidade econômica da empresa. 3. As sociedades de propósito específico que atuam na atividade de incorporação

¹⁵ CHALHUB, Melhim Namem. **Incorporação imobiliária**. 5ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2019, e-book, item 3.5.6.1.

*imobiliária e administram patrimônio de afetação estão submetidas a regime de incomunicabilidade, criado pela Lei de Incorporações, incompatível com o da recuperação judicial. Os créditos oriundos dos contratos de alienação das unidades imobiliárias, assim como as obrigações decorrentes da atividade de construção e entrega dos referidos imóveis são insuscetíveis de novação. Ademais, o patrimônio de afetação não pode ser contaminado pelas outras relações jurídicas estabelecidas pelas sociedades do grupo. 4. **As sociedades de propósito específico que não administram patrimônio de afetação podem se valer dos benefícios da recuperação judicial, desde que não utilizem a consolidação substancial como forma de soerguimento e a incorporadora não tenha sido destituída pelos adquirentes na forma do art. 43, VI, da Lei nº 4.591/1964.** 5. No caso concreto, a constatação prévia ainda não estava positivada na Lei de Recuperação de Empresas e Falências, mas encontrava respaldo no art. 156 do Código de Processo Civil de 2015, que permite ao Juiz ser assistido por perito quando a prova do fato depender de conhecimento técnico ou científico. 6. Na hipótese, rever a conclusão da Corte de origem, que entendeu não haver prova do exercício atual de atividade econômica que mereça ser recuperada, esbarra na censura da Súmula nº 7/STJ. 7. No caso em análise, o Tribunal estadual, ao constatar a ausência de atividade das recorrentes, não incursionou na viabilidade econômica da empresa mas, sim, verificou a ausência de um dos pressupostos para o deferimento do pedido de processamento da recuperação judicial, qual seja, o exercício de atividade regular pelo prazo de 2 (dois) anos. 8. Recurso parcialmente conhecido e, nessa parte, não provido.” (STJ - REsp: 1955428 SP 2021/0255151-5, Data de Julgamento: 17/05/2022, T3 - TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: DJe 25/05/2022) (grifamos)*

Nada obstante, muito embora as SPEs sem patrimônio de afetação possam usufruir dos benefícios da recuperação judicial, a doutrina e a jurisprudência são uníssonas no sentido de que não poderá haver consolidação substancial, i.e. unificar ativos e passivos.

¹⁶ RODRIGUES FILHO, João de Oliveira. Reflexões sobre Recuperação Judicial de Sociedades de Propósito Específico e de Patrimônio de Afetação in: Processo Societário

Nessa linha, afirma João de Oliveira Rodrigues Filho:

“No tocante à SPEs, não há que se permitir a consolidação substancial das atividades que se pretendam soerguer, para evitar a confusão entre situações díspares ou particulares de cada caso, salvo se comprovado contexto de homogeneidade de situações nas quais eventual consolidação poderá obter condição mais benéfica.”¹⁶

Por isso, a jurisprudência do colendo STJ admite apenas consolidação substancial na hipótese de os credores considerarem essa situação mais benéfica:

“Com efeito, a estipulação da sociedade de propósito específico tem sua razão de ser na execução de um objeto social único, evitando a confusão entre o seu caixa e as obrigações dos diversos empreendimentos criados pela controladora. Diante disso, não se mostra possível a reunião de seus ativos e passivos com os das outras sociedades do grupo em consolidação substancial, salvo se os credores considerarem essa situação mais benéfica.” (STJ - REsp: 1955428 SP 2021/0255151-5, Data de Julgamento: 17/05/2022, T3 - TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: DJe 25/05/2022)

Entendimento diverso foi adotado por ocasião do julgamento do Agravo de Instrumento nº 2218060-47.2016.8.26.0000, da relatoria eminente Desembargador Relator Fábio Tabosa, da 2ª Câmara Reservada de Direito Empresarial do Tribunal de Justiça de São Paulo:

“Cabe também acrescentar que, mesmo em face de concordância deles, a recuperação de sociedades de propósito específico responsáveis por empreendimentos sem patrimônio de afetação jamais poderia se dar mediante consolidação substancial para com outras SPEs ou mesmo para com o incorporador ou outras controladoras integrantes de eventual grupo econômico.

III. Coord. Flávio Luiz Yarshell e Guilherme Setoguti J. Pereira. São Paulo: Quartier Latin, 2018, pág. 344.

Ainda que o regime de afetação torne a situação mais clara, pela restrição trazida diretamente no plano da responsabilidade patrimonial, não há como deixar de considerar, sobretudo em vista da especialíssima posição dos adquirentes de unidades, que os empreendimentos imobiliários objeto de incorporação formam, em virtude do complexo de relações jurídicas e do círculo de direitos e obrigações que determinam em função exclusivamente de seu objeto, um microcosmo a ser necessariamente considerado em separado para efeitos recuperacionais, com total inconveniência de que sejam inseridos os credores, sobretudo os adquirentes, num cenário de universalização, imiscuindo-se com os credores e adquirentes de outros empreendimentos, ou mesmo com credores gerais do incorporador.”

Assim, em resposta ao **terceiro questionamento**, a recuperação judicial de sociedade de propósito específico (sem patrimônio de afetação) não comporta a consolidação substancial, exceto, na perspectiva do colendo STJ, se deliberada pelos credores em assembleia.

Diante de todas essas considerações, pode-se afirmar resumidamente (i.) que as sociedades de propósito específico que atuam na atividade de incorporação imobiliária e administram patrimônio de afetação estão submetidas a regime de incomunicabilidade, criado pela Lei de Incorporações, incompatível com a recuperação judicial; (ii.) que as sociedades de propósito específico sem patrimônio afetado podem requerer recuperação judicial, sendo vedado apenas reestruturar os seus passivos em consolidação substancial, salvo se os credores considerem essa situação mais benéfica.

No presente caso, **as Requerentes a seguir elencadas possuem as suas atividades restritas aos empreendimentos que estão sob regime de afetação patrimonial**. É dizer, suas obrigações e interesses se restringem ao patrimônio afetado, tornando-se verdadeiramente administradoras de bens e obrigações (ativas e passivas) afetados, não possuindo qualquer outra atividade que possa gerar receita.

➤ **SPE CENSI CXS MEDVIE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**

Av.3/180.159 - Em 26 de março de 2018.
PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO: Certifico que, o imóvel objeto da Incorporação registrada sob nº R.2 desta matrícula, foi submetido ao regime de afetação, nos termos dos artigos 31-A à 31-E da Lei 4.591/64, com a nova redação dada pela Lei 10.931/04 e Lei 12.024/09. Tudo conforme requerimento de SPE Censi CXS Medvie Empreendimentos Imobiliários Ltda, representada por seus representantes legais Rodrigo Moraes Martins e Gustavo Barreto Chaves e Pigozzi Empreendimentos Imobiliários Ltda representada por sua procuradora SPE Censi CXS Medvie Empreendimentos Imobiliários Ltda representada por seus

continua no verso

➤ **SPE CENSI FISA LBZ GRAMADO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**

AV.6-37.230, de 09 de junho de 2020.
PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO.-
Em atendimento ao que foi requerido pela empresa SPE CENSI FISA LBZ GRAMADO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., já qualificada no R.3, averbo que para garantia integral do cumprimento das obrigações decorrentes da incorporação do empreendimento registrado no R.5, supra, fica instituído patrimônio de afetação, conforme previsto nos artigos 31-A e seguintes da Lei nº 4.591, de 16/12/1964, com as alterações introduzidas pela Lei nº 10.931, de 02/08/2004 e pela Lei nº 12.024, de 27/08/2009.

➤ **FISA SANVITTO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.**

Av.5/150.441 - Em 28 de novembro de 2013.
PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO: Certifico que, o imóvel objeto da Incorporação registrada sob nº R.4 desta matrícula, foi submetido ao regime de afetação, nos termos dos artigos 31-A à 31-E da Lei 4.591/64, com a nova redação dada pela Lei 10.931/04. Tudo conforme requerimento de Fisa Emcorp Sanvitto II Incorporações Ltda, representada por seus sócios administadores Everton de Boni Santos e Danilo Gonçalves da

➤ **FISA BENTO GONÇALVES EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.**

Av.3-69.431.- Bento Gonçalves, 03 de junho de 2014.- (Prot. nº 166.063 de 23/05/2014).- **AVERBAÇÃO DO PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO:** Procede-se a esta averbação nos termos do requerimento firmado nesta cidade aos 20 dias do mês de março do ano de 2014, por **FISA BENTO GONÇALVES EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.**, empresa de sociedade limitada, inscrita no CNPJ sob o nº 19.224.118/0001-21, com endereço à rua Santos Dumont nº 1244, Bairro Exposição, na cidade de Caxias do Sul / RS, neste ato representada pelos seus sócios administradores, Sr **EVERTON DE BONI SANTOS**, brasileiro, casado pelo regime de

CONTINUA A FOLHA 10

➤ **FISA GUAÍBA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.**

AV-03-59.276.- (Prot. 157.660/1-O, em 09/11/2015). - **PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO:** 15/10/2012: **CERTIFICADO**, conforme requerimento firmado em 28 de Maio de 2015, por **FISA GUAÍBA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.**, empresa de sociedade limitada, inscrita no CNPJ sob o nº 19.297.946/0001-90, com endereço à Rua Santos Dumont 1244, bairro Exposição, CEP 95 084-390, Caxias do Sul/RS, representado pelo seu sócio administrador, o Sr. **EVERTON DE BONI SANTOS**, brasileiro, divorciado, empresário, portador da carteira de identidade sob o nº 7014264068, expedida pela SSP /RS,

➤ **PARCON EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**

AV-4-63.411.- 15.setembro.2015.- **PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO** - Procede-se a esta averbação para constar que a incorporação, objeto do R-3-63.411, está submetida ao regime de afetação de que trata o artigo 31-A e seguintes da Lei federal n.º 4.591/64, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 10.931 de 02 de agosto de 2004, de modo que constituindo-se em patrimônio de afetação, o conjunto de bens, o terreno e as acessões, os direitos e obrigações vinculados à incorporação, bem como os demais bens e direitos a ela vinculados, destinam-se única e exclusivamente à consecução da incorporação do Empreendimento e à entrega das unidades imobiliárias aos futuros adquirentes e

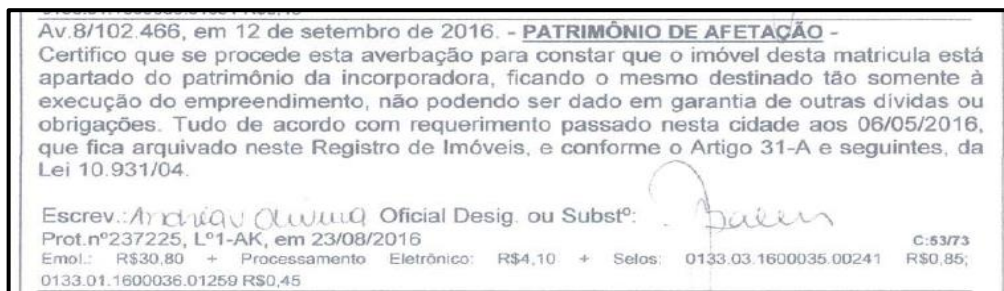
➤ **EFR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**

Av.4/75.465, em 14 de fevereiro de 2014. - **PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO** - Certifico que se procede esta averbação para constar que o imóvel desta matrícula está apartado do patrimônio da incorporadora, ficando o mesmo destinado tão somente à execução do empreendimento, não podendo ser dado em garantia de outras dívidas ou obrigações. Tudo de acordo com requerimento passado nesta cidade aos 06/01/2014, que fica arquivado neste Registro de Imóveis, e conforme o Artigo 31-A e seguintes, da Lei 10.931/04.

Assim sendo, esta Equipe Técnica entende pela **impossibilidade de deferimento do processamento da Recuperação Judicial** em relação às Requerentes (i.) SPE CENSI CXS MEDVIE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.; (ii.) SPE CENSI FISA LBZ GRAMADO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.; (iii.) FISA SANVITTO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.; (iv.) FISA BENTO GONÇALVES EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA., (v.) FISA GUAÍBA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.; (vi.) PARCON EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.; e (vii.) EFR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

Conforme já mencionado, a afetação do patrimônio limita os direitos da incorporadora sobre a parcela afetada de sua propriedade. Em consequência, a incorporadora não dispõe juridicamente dos bens e direitos do patrimônio afetado do mesmo modo que tem a disponibilidade ou titularidade dos não afetados. Ativos e passivos integrantes de patrimônios especiais (outra denominação para a afetação) não são da titularidade da incorporadora na mesma extensão em que são os do seu patrimônio geral.

Nesse aspecto, importa destacar que **FISA INCORPORADORA LTDA.** também tem parte do seu patrimônio afetado, mais precisamente no que diz respeito ao empreendimento Jardim Parque, conforme se vê da matrícula imobiliária abaixo colacionada:



Nada obstante, esta Equipe Técnica **não vê óbice ao deferimento do processamento da Recuperação Judicial** em relação a ela, tendo em vista que possui outras atividades, incluindo participação em outros empreendimentos. É dizer que apenas as obrigações relacionadas ao patrimônio afetado não poderão ser objeto de reestruturação no âmbito do procedimento recuperatório, i.e. tais obrigações serão consideradas para todos os efeitos como créditos extraconcursais (não sujeitos aos efeitos do plano).

Aliás, quanto à possibilidade de uma sociedade imobiliária com patrimônio afetado vir a se submeter à Recuperação Judicial, assim leciona Fernanda Costa do Amaral:

“A questão que se apresenta é se uma sociedade imobiliária com patrimônio afetado, elaborando um plano de pagamentos compatível com o patrimônio de afetação, sem lhe desviar a função, poderia valer-se de uma recuperação judicial?”

A resposta é afirmativa para a situação em tese, já que *nesse caso a preservação do patrimônio de afetação estaria assegurada, não havendo motivos para coibir o devedor de lançar mão dessa alternativa legal para equacionar suas dívidas.*¹⁷

¹⁷ AMARAL, Fernanda Costa do. **A recuperação judicial da sociedade de propósito específico imobiliária**. In: Direito imobiliário e urbanístico: temas atuais. Indaiatuba: Editora Foco, 2019, pp. 129-137

Ainda, cumpre mencionar que **FISA INCORPORADORA LTDA.** não constitui uma Sociedade de Propósito Específico, justamente por deter participação em outras sociedades imobiliárias, não se restringindo na forma de incorporadora de um empreendimento específico. Logo, esta Auxiliar do Juízo entende pela viabilidade do deferimento do processamento do pedido recuperatório em relação a ela.

6. Da inatividade ou ausência de empreendimento registrado e sua repercussão para o pedido de Recuperação Judicial

Não há dúvida de que a Lei nº 11.101/2005 tem por objetivo maior preservar a função social da empresa para facilitar a retomada da atividade econômica. Nesse contexto, a Lei de Regência oferece duas alternativas como solução para a crise das empresas: a recuperação (judicial ou extrajudicial) e a falência.

Na recuperação judicial, a norma do art. 47, da Lei nº 11.101/2005, aponta expressamente as três finalidades (manutenção da empresa, do emprego dos trabalhadores e interesses dos credores) como meio de promover “a preservação da empresa, sua função social e o estímulo à atividade econômica”.

A respeito do instituto da recuperação judicial, leciona Manoel Justino Bezerra Filho:

*“A recuperação judicial destina-se às empresas que estejam em situação de crise econômico-financeira, com possibilidade, porém, de superação; pois aquelas em tal estado, mas em crise de natureza insuperável, devem ter sua falência decretada, até para que não se tornem elemento de perturbação do bom andamento das relações econômicas do mercado. Tal tentativa de recuperação prende-se, como já lembrado acima, ao valor social da **empresa em funcionamento**, que deve ser preservada não só pelo incremento de produção, como, principalmente, pela manutenção do emprego, elemento de paz social.”¹⁸*

Por essa razão, um dos requisitos para postular o benefício da recuperação judicial é de o devedor estar, na data do ajuizamento do pedido, no exercício regular de suas atividades há, pelo menos, dois anos (art. 48, *caput*, da LRF).

Nesse aspecto, os escólios do ex-magistrado e doutrinador paulista Marcelo Barbosa Sacramone são de clareza solar quanto à impossibilidade da empresa devedora obter os benefícios da recuperação judicial quando estiver inativa:

*“Além de obrigatoriamente ser empresário, a regularidade da atividade é pressuposto para o deferimento do pedido de recuperação judicial. Determinou a Lei que o empresário deverá exercer atividade regular há pelo menos dois anos. A primeira questão relevante que desponta desse requisito é a necessidade de atividade. Para que possa pretender sua recuperação judicial, o empresário ou a sociedade deverão desempenhar atividade empresarial. **Considerou a Lei que os empresários ou as sociedades empresárias inativas que não possuam atividade empresarial não têm o que ser recuperado. Outrossim, como a recuperação judicial visa à manutenção da***

fonte produtora, dos postos de trabalho e da geração de benefícios sociais, o empresário sem atividade não atende aos requisitos legais para a obtenção do benefício. Se evidenciada a falta de atividade, o pedido de recuperação judicial deverá ser inicialmente indeferido.”¹⁹

Nesse mesmo sentido leciona Fábio Ulhoa Coelho, para quem “é decorrência lógica do disposto no art. 48 da LF que apenas o empresário e a sociedade empresária em atividade estão legitimados para o pedido de recuperação judicial. **Se a empresa está inativa, não há objeto a se recuperar**”²⁰.

Para melhor elucidar a questão, transcreve-se trecho do voto proferido pelo eminente Desembargador Romeu Ricupero quando do julgamento da Apelação Cível n. 576.793-4/9-00, pela Câmara Especial de Falências e Recuperações Judiciais de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo:

“Sociedade empresarial, pequena, média ou grande, é fonte produtora de riqueza, claro. Para isso, evidentemente, deve estar em pleno funcionamento, em plena atividade, cumprindo a finalidade para a qual foi concebida.

No caso, o Restaurante Verdi está paralisado, desativado, sem operação; não produz riqueza alguma nem para os sócios, nem para a sociedade. Deixou de ter importância. Não há fonte produtora de riqueza a ser preservada.

Nessa linha de argumentação, e justamente porque a finalidade do processo de recuperação judicial de empresas é a preservação da atividade econômica, em razão da função social da empresa, inexistente esta, não há razão para o processamento de uma recuperação vazia de sentido.

¹⁸ BEZERRA FILHO, Manoel Justino. **Lei de recuperação de empresas e falência**: Lei 11.101/2005 Comentada artigo por artigo. 15ª ed. rev., atual. e ampl. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2021, p. 209.

¹⁹ SACRAMONE, Marcelo Barbosa. **Comentários à Lei de Recuperação de Empresas e Falência**. 2ª ed. São Paulo: Saraiva, 2021, p. 243.

²⁰ ULHOA, Fábio Coelho. **Comentários à Lei de Falências e de Recuperação de Empresas**. 14ª ed. rev., atual. e ampl. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2021, p. 170.

O artigo 47 da Lei 11.101/05 quer preservar a atividade e não o empresário, como foi bem esclarecido pelo ilustre Magistrado, o Dr. Alexandre Lazzarini. Colhe-se da clara redação do artigo 47 e, em linhas gerais, da própria sistemática da Lei 11.101/05, que a missão da recuperação judicial é ser um instrumento de superação da crise econômica da empresa real, empresa presente na vida social, que tem um papel a cumprir, enfim, superar a crise para preservar a atividade, preservando, assim, os meios de produção, os empregos etc.

É a atividade que merece toda a atenção da lei, pois com o seu exercício vem a produção de bens e serviços, e justifica-se a manutenção da fonte produtora. É a atividade que proporciona emprego aos trabalhadores; é a atividade que pode extrair recursos para o pagamento dos credores. A preservação da empresa tem em vista tudo isso, servindo, assim, de estímulo à atividade econômica.

No caso, como não há atividade em desenvolvimento, não há objeto a ser protegido, nem há objetivo a ser alcançado.²¹

No caso em comento, esta Equipe Técnica foi informada na visita presencial de que as Requerentes **SPE CENSI POA EMPREENDIMENTOS LTDA.** e **FISA CENTER MED EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.** não possuem qualquer empreendimento registrado, i.e. não há quaisquer atividades “paralisadas” ou “em andamento”.

Isso quer dizer que as Requerentes acima mencionadas constituem pessoas jurídicas que existem juridicamente, mas factualmente podem ser consideradas inexistentes.

Nesse contexto, curial destacar que a Requerente FISA CENTER MED EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. **não** arrolou quaisquer dívidas

concurais, tampouco indicou haver patrimônio afetado ou qualquer outro empreendimento em construção.

No que tange à escrituração contábil, não há mudanças nos saldos dos ativos e passivos de curto e longo prazo desde 2021, além de ter sido observada a inexistência de receitas vinculadas à operação. Tais evidências indicam a **inoperância** da Empresa.

Quanto à Requerente SPE CENSI POA EMPREENDIMENTOS LTDA., cumpre registrar que não houve alteração em seu em seu passivo entre 2019 e 2021. Além do mais, não foram auferidas receitas vinculadas à operação até 2022, tampouco indicou haver patrimônio afetado ou qualquer outro empreendimento em construção.

Neste aspecto, foi informado pelos representantes das Devedoras que ambas as Empresas não deteriam contas bancárias ativas. Ademais, foram apresentadas administrativamente declarações de inexistência de empregados:

SPE CENSI POA EMPREENDIMENTOS LTDA., pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ nº 30.789.534/0001-00, com sede na Avenida Doutor Nilo Peçanha, 2825, andar 17, bairro Três Figueiras, Porto Alegre/RS, CEP 91.330-000, neste ato representada por **DANIEL ANTÔNIO ZARTH**, brasileiro, casado pelo regime de separação total de bens, industrial, portador da carteira de identidade nº 9061010477, expedida pela SJS/RS, inscrito no CPF sob o nº 926.295.390-91, residente e domiciliado na Rua F. Capitão Leopoldo Heineck, nº 742, apartamento 1.002, bairro Centro, em Lajeado/RS, CEP 95.900-014, vem, por meio desta, **declarar** que atualmente não possui **nenhum empregado celetista vinculado a operação.**

²¹ TJSP, Apelação Cível n. 576.793-4/9-00, Relator: Romeu Ricupero, Data de Julgamento: 27/08/2008, Câmara Especial de Falências e Recup. Judiciais, Data de Julgamento: 27/08/2008; Data de Publicação: 11/09/2008.

FISA CENTER MED EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA., pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ nº 19.296.459/0001-02, com sede na Rua Plácido de Castro, 1063, sala 605, bairro Exposição, Caxias do Sul/RS, CEP 95.084-370, neste ato representada por **DANIEL ANTÔNIO ZARTH**, brasileiro, casado pelo regime de separação total de bens, industrial, portador da carteira de identidade nº 9061010477, expedida pela SJS/RS, inscrito no CPF sob o nº 926.295.390-91, residente e domiciliado na Rua F. Capitão Leopoldo Heineck, nº 742, apartamento 1.002, bairro Centro, em Lajeado/RS, CEP 95.900-014, vem, por meio desta, declarar que atualmente não possui nenhum empregado celetista vinculado a operação.

Aliás, importa destacar que a única dívida arrolada pela SPE CENSI POA EMPREENDIMENTOS LTDA. diz respeito ao crédito titularizado por Mauro Luiz Buzin, cuja origem decorre da integralização de capital, conforme se depreende da relação de credores:

Empresa	Classificação	Natureza	Credor Procv	Documento
Censi Poa Cabral	III - Quirografário	Integralização de Capital	MAURO LUIZ BUZIN	CT /CTBUZIN2019 - CABRAL

Logo, não pode a recuperação judicial servir como salvaguarda para uma empresa sem qualquer atividade. Este é a predominante jurisprudência sobre a matéria:

“AGRAVO DE INSTRUMENTO. Insurgência contra decisão que excluiu empresa inativa do grupo econômico que pretende recuperação judicial. Plano de recuperação judicial aprovado em Assembleia Geral de Credores sem constar empresa excluída. A recuperação judicial é instituto criado pela Lei nº 11.101/2005 com o intuito de permitir a recomposição econômico-financeira da sociedade empresária em dificuldade, cuja preocupação é manter, sempre que possível, a manutenção da fonte produtora, do emprego dos trabalhadores e dos

*interesses dos credores, ou seja, tem um âmbito social. **Empresa inativa não condiz com o espírito da lei.** A empresa em atividade é que merece toda a atenção da lei, pois com o seu exercício vem a produção de bens e serviços e justifica-se a manutenção da fonte produtora, posto que proporciona emprego aos trabalhadores e dela se pode extrair recursos para o pagamento de credores. Constatação de que a empresa agravante fechou suas portas, estando inativa. Recuperação judicial. Não cabimento. Sentença mantida. Agravo desprovido.”* (TJ-SP - AI: 20488584320148260000 SP 2048858-43.2014.8.26.0000, Relator: Ramon Mateo Júnior, Data de Julgamento: 09/09/2015, 2ª Câmara Reservada de Direito Empresarial, Data de Publicação: 11/09/2015)

*“Recuperação judicial. Indeferimento da inicial. Ausência de interesse de agir. Empresa que só reconhece como seus credores dois de seus três sócios-gerentes, aos quais foram transferidos créditos detidos por outra empresa, da qual os mesmos são sócios, e decorrentes de contratos de mútuo. **Ademais, inexistência de empregados e de atividade.** Não basta distribuir pedido de recuperação de empresa para obter, automaticamente, do Juízo, o despacho de processamento. Há que se ter alguma substância mínima, que, no caso, infelizmente, não há. Da definição legal de empresário constante do art. 966 do CC. colhe-se o aspecto essencial: só há empresário e, de conseguinte, empresa, se houver exercício de atividade econômica. Trata-se de verdadeiro requisito para a caracterização da empresa: sem exercício de atividade econômica não há empresa. Ora, como se pode inferir da leitura dos documentos acostados com a petição inicial, atualmente, nenhuma atividade operacional é exercida. **Sem exercício da atividade não há o que se preservar.** Sentença confirmada. Apelação não provida.”* (TJ-SP - APL: 160253620108260100 SP 0016025-36.2010.8.26.0100, Relator: Romeu Ricupero, Data de Julgamento: 01/02/2011, Câmara Reservada à Falência e Recuperação, Data de Publicação: 09/02/2011)

Nesse caso, urge obtemperar que eventual encerramento regular das atividades desenvolvidas pelas Empresas SPE CENSI POA EMPREENDIMENTOS LTDA. e FISA CENTER MED EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.

poderá ocorrer através de pedido de baixa na Junta Comercial ou através de pedido de autofalência.

Dentro deste contexto, a autofalência é a opção dada pelo legislador ao devedor empresário que, em crise, “*julgue não atender aos requisitos para pleitear sua recuperação judicial*” e, por esta razão, fique caracterizada a “*impossibilidade de prosseguimento da atividade empresarial*” (art. 105, da LRF).

Portanto, à luz dos elementos trazidos aos autos e daqueles constatados na inspeção *in loco*, a Equipe Técnica opina pelo **indeferimento** do pedido de recuperação judicial das Requerentes **SPE CENSI POA EMPREENDIMENTOS LTDA.** e **FISA CENTER MED EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**, em razão do não preenchimento do requisito previsto no art. 48, *caput*, da LRF.

7. Da consolidação processual entre as Empresas (litisconsórcio ativo)

Afirmando a existência de grupo econômico de fato, as Requerentes ajuizaram o feito em **litisconsórcio ativo**.

Originalmente, a Lei nº 11.101/2005 deixou de prever a possibilidade de ajuizamento de pedido de recuperação judicial de devedores de forma conjunta, razão pela qual, na prática, aplicava-se subsidiariamente as disposições de litisconsórcio ativo do Código de Processo Civil, quando verificado cumprimento dos seus requisitos (art. 189, da LRF).

Ocorre que, no decorrer dos anos, constatou-se ser cada vez mais frequente pedido de recuperação judicial conjunto por empresas que fazem parte de um mesmo grupo econômico. Isto porque, conforme lecionam Sheila Neder Cerezetti e Francisco Satiro²², “*a crise empresarial não costuma atingir apenas uma das sociedades de um grupo, sendo comum a referência, na doutrina especializada (PAULUS, 2007, p. 820), ao efeito dominó dos cenários de dificuldade financeira*”.

Verificada a necessidade de regulamentação específica a respeito do tema, a reforma levada a cabo pela Lei nº 14.112/2020 alterou a Lei nº 11.101/2005 para abordar detalhadamente o tema do litisconsórcio ativo na recuperação judicial, diferenciando a *consolidação processual* da *consolidação substancial*.

A consolidação processual, derivada do litisconsórcio ativo previsto no art. 113 do CPC, está prevista no art. 69-G da atual redação da Lei nº 11.101/2005:

“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.

§ 1º Cada devedor apresentará individualmente a documentação exigida no art. 51 desta Lei.

§ 2º O juízo do local do principal estabelecimento entre os dos devedores é competente para deferir a recuperação judicial sob consolidação processual, em observância ao disposto no art. 3º desta Lei.

§ 3º Exceto quando disciplinado de forma diversa, as demais disposições desta Lei aplicam-se aos casos de que trata esta Seção.”

Como se vê, a consolidação processual na recuperação judicial está adstrita às empresas que compõem um mesmo grupo econômico e que detenham

²² CEREZETTI, Sheila Christina Neder; SOUZA JÚNIOR, Francisco Satiro de. A silenciosa “consolidação” da consolidação substancial: Resultados de pesquisa empírica sobre

Recuperação judicial de grupos empresariais. **Revista do Advogado**, São Paulo, v. 36, n. 131, 2016, p. 216.

relação de **independência patrimonial e jurídica entre si**. Serve, precipuamente, para reduzir custos enquanto ainda permite que cada empresa seja tratada separadamente.

Acerca da consolidação processual, característica do litisconsórcio ativo facultativo, leciona a doutrina:

“Na consolidação processual, preenchido os requisitos legais, o processo poderá ser promovido em conjunto pelos litisconsortes, embora os efeitos não necessitem ser unitários. A autonomia da personalidade perante as sociedades do mesmo grupo garante que o credor possa aferir os riscos da contratação diretamente com base no patrimônio individual da contraparte, bem como assegura que eventual situação de crise de outra pessoa jurídica integrante do grupo econômico não contamine as demais, eventualmente em situação financeira sadia. Em virtude disso, na consolidação processual, as dívidas de todo o grupo ou das demais sociedade que o integram não devem ser consolidadas num quadro-geral de credores único, bem como não devem ser submetidas a um único plano de recuperação. A autonomia das personalidades jurídicas não implica o tratamento diferenciado do risco contratado por cada um dos credores, os quais não podem ser assim igualados. Como consequência da autonomia patrimonial, os planos devem ser separados para cada pessoa jurídica, ainda que integrem um único documento, e cada qual deverá ser votado por seus próprios credores, em Assembleia Geral de Credores que deverá ser instalada e ter quórum de deliberação conforme quórum obtido entre os credores de cada um dos empresários devedores.”²³

A doutrina especializada já referia que o ajuizamento do procedimento recuperatório em litisconsórcio ativo era medida necessária para permitir o soerguimento do grupo empresarial, seja em virtude do perfil do passivo, seja

porque as atividades empresariais são as mesmas, geridas pelo mesmo administrador:

“(...) ao identificar uma interdependência de empresas pertencentes ao mesmo Grupo, com a administração centralizada; com o mesmo controle de caixa; atuantes no mesmo segmento, constando similitude e até identidade de maquinário e matéria-prima, uso de mesma mão de obra, comunhão de obrigações (existência de garantias cruzadas), interligação subjetiva e negocial, cooperando entre si para o desenvolvimento das atividades, compreende-se que seus negócios empresariais são afetados em conjunto e na sua totalidade, justificando-se assim o pedido de recuperação judicial por todas as empresas, em litisconsórcio ativo, sob pena de ser ineficaz a estratégia adotada (...).”²⁴

In casu, o preenchimento do requisito legal autorizador da consolidação processual (conforme art. 69-G da LRF), a saber, a existência de “grupo sob controle societário comum” não suscita maiores dúvidas, considerando a nítida concentração de capital de todas as Requerentes na figura da sociedade holding Zahre Participações S/A e do administrador Daniel Antônio Zarth (ver item “2.1”). Ademais, por óbvio, todos os demais requisitos legais para ingresso em recuperação judicial serão analisados individualmente, devendo cada uma das Requerentes apresentar toda a documentação legal prevista na LRF.

Diante dessas considerações, entende esta Auxiliar do Juízo pela possibilidade do processamento da Recuperação Judicial em consolidação processual (i.e. litisconsórcio ativo), diante da existência de grupo sob controle societário comum.

²³ SACRAMONE, Marcelo Barbosa. **Comentários à lei de recuperação de empresas e falência**. 2ª ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2021, pp. 381/382.

²⁴ BISSOLATTI, Kleber de Nicola; ANTONACCI, Monique Helen. A Consolidação Substancial: antes e após a reforma da Lei 11.101/2005. In: VASCONCELOS, Ronaldo et.

al. (Coord.). **Reforma da Lei de Recuperação e Falência**. São Paulo: Editora IASP, 2021, . 832.

8. Das negociações realizadas pelas Requerentes a partir do ajuizamento do requerimento cautelar

Em atenção ao teor da decisão do **Evento 105**, esta Equipe Técnica irá examinar as negociações havidas no período de antecipação do “*stay period*”, à luz dos documentos carreados aos autos.

Uma das recentes alterações trazida pela reforma da Lei nº 11.101/2005, levada a cabo através da Lei nº 14.112/2020, diz respeito à possibilidade do devedor requerer tutela cautelar antecedente ao pedido de recuperação judicial, antecipando, desta forma, alguns dos efeitos que, anteriormente, apenas seriam aproveitados ao devedor mediante deferimento do processamento do pedido de recuperação judicial (art. 6º, § 12, da LRF²⁵).

Previstas no art. 20-B da LRF, as conciliações e mediações podem ocorrer de maneira antecedente ou incidental ao processo de recuperação judicial, ou seja, não há sequer necessidade da existência de qualquer processo judicial em andamento para fins de renegociação de dívida²⁶. Nesse íterim, tal como ocorre no presente caso, faculta-se ao devedor que em alguns casos venha ele requerer tutela cautelar antecedente para suspender as ações constritivas que estejam sendo demandadas contra ele.

²⁵ “Art. 6º, § 12. Observado o disposto no art. 300 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015 (Código de Processo Civil), o juiz poderá antecipar total ou parcialmente os efeitos do deferimento do processamento da recuperação judicial.”

²⁶ BEZERRA FILHO, Manoel Justino. **Lei de recuperação de empresas e falência**: Lei 11.101/2005 Comentada artigo por artigo. 15ª ed. rev., atual. e ampl. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2021, p. 141.

²⁷ A respeito do tema, Gerson Luiz Carlos Branco, Gilvar Paim de Oliveira e Lucas Terres de Oliveira registram que não foi intenção do legislador restringir os métodos alternativos (ou adequados) de resolução de conflitos apenas à conciliação ou à mediação, mas permitir que outros métodos sejam igualmente utilizados em processos de recuperação judicial, desde que se mostrem adequados ao contexto do conflito,

Observa-se que houve uma preocupação do legislador reformista em incentivar as medidas alternativas (ou adequadas) de resolução de conflitos, especialmente em relação às conciliações e mediações²⁷.

Trata-se da positivação de algumas recomendações que já vinham sendo propostas pelo Conselho Nacional de Justiça, conforme se depreende da Recomendação CNJ nº 58, de 22 de outubro de 2019, alterada pela Recomendação CNJ nº 112, de 20 de outubro de 2021, que já tratava da possibilidade das empresas devedoras e os seus credores chegarem a um acordo nos incidentes de verificação de crédito quanto ao valor do crédito, bem como ao critério legalmente aceito para atribuição de valores aos bens gravados com direito real de garantia²⁸.

Nesse contexto, em 09 de março de 2023, foram aprovados diversos enunciados relacionados ao tema no Fórum Nacional de Recuperação Empresarial e Falências - FONAREF. Dentre os enunciados, cumpre transcrever os enunciados nº 6 e 9:

“Enunciado 6 - A medida cautelar de suspensão prevista no art. 20-B, § 1º, da Lei n. 11.101/2005 vincula os credores convidados a participar do procedimento de mediação ou conciliação instaurado no CEJUSC do tribunal competente ou na câmara privada, ainda que não tenham

inclusive para quando se quer evitar um litígio futuro, como ocorre na hipótese dos credores aprovarem instalação de um comitê de resolução de disputas (também denominado de *dispute board*). Ver mais em: BRANCO, Gerson Luiz Carlos; OLIVEIRA, Gilvar Paim; OLIVEIRA, Lucas Terres. A utilização do dispute board na recuperação judicial. **Revista dos Tribunais**, São Paulo, v. 110, n. 1030, pp. 161-183, ago. 2021.

²⁸ “Art. 2º A mediação pode ser implementada nas seguintes hipóteses, entre outras: I – nos incidentes de verificação de crédito, permitindo que devedor e credores cheguem a um acordo quanto ao valor do crédito e escolham um dos critérios legalmente aceitos para atribuição de valores aos bens gravados com direito real de garantia, otimizando o trabalho do Poder Judiciário e conferindo celeridade à elaboração do Quadro Geral de Credores;”

aceitado o convite, não vinculando os credores que não tenham sido convidados.”

“Enunciado 9 - *Os acordos obtidos durante o procedimento de mediação ou conciliação vinculam apenas os credores anuentes, não se aplicando nessa fase a regra da maioria ou a extensão aos dissidentes do acordo aceito pela maioria dos credores.”*

Em um primeiro momento (**E1 – INIC1**), as Requerentes solicitaram ao Juízo que fosse autorizado às Devedoras se utilizarem da mediação junto ao CEJUSC do TJRS para renegociação da dívida com os seguintes credores: Caixa Econômica Federal (**E1 – OUT41**); Companhia Hipotecária Piratini (**E1 – OUT42**); RedAsset Gestão de Recursos Ltda. (**E1 – OUT43**); e Banco Inter S/A (**E1 – OUT44**).

Nada obstante, na emenda à inicial (**E104 – EMENDAINIC2**), as Devedoras informaram que obtiveram êxito em transacionar apenas junto ao credor Rodrigo Wobeto. Trata-se de acordo celebrado no âmbito dos autos nº 5021872-62.2021.8.21.0010, ajuizado por Rodrigo Wobeto em face da Fisa Guaíba Empreendimento Imobiliário SPE Ltda., perante este Juízo.

Considerando que referido acordo foi homologado judicialmente²⁹, esta Equipe Técnica entende pela regularidade do acordo celebrado entre FISA GUAÍBA e RODRIGO WOBETO.

Quanto às demais negociações, esta Auxiliar do Juízo solicitou às Requerentes que fossem discriminadas todas as negociações realizadas no decorrer do *stay period*.

Para tanto, foi requisitado que as Devedoras informassem se houve ou não concretização de acordo, se ainda haveria perspectiva de acordo e quais foram os entraves nas respectivas negociações.

Com efeito, foi encaminhado documento (**em anexo – ANEX05**) por parte das Requerentes contendo breve resumo das negociações ocorridas e aquelas em andamento, senão vejamos:

- **Caixa Econômica Federal – Mediação nº 6000418-02.2022.8.21.0001:** encerrada por inexistência de autocomposição;
- **RedAsset Gestão de Recursos Ltda. – Mediação nº 6000420-69.2022.8.21.0001:** encerrada por inexistência de autocomposição;
- **Companhia Hipotecária Piratini – Mediação nº 6000419-84.2022.8.21.0001:** encerrada por inexistência de autocomposição;
- **Banco Inter S/A – Mediação 6000421-54.2022.8.21.0001:** mediação marcada para 30.03.2023. Ainda há espaço para autocomposição;
- **Companhia Hipotecária Piratini – Terreno Madureira:** repactuação do contrato garantido por alienação fiduciária (doc. anexo);

²⁹ “Vistos. Homologo o acordo, para produzir seus jurídicos e legais efeitos, declarando extinto o feito e determinando seu arquivamento com baixa, sendo que, eventual

descumprimento deverá prosseguir em ação própria. Custas suspensas, conforme art. 90, § 3º, do CPC. Intimem-se. Diligências legais.”

- **OCP - Administração e Participações Ltda.:** acordo realizado para fins de encerrar os processos de nºs 5006395-62.2022.8.21.0010, 5006395-62.2022.8.21.0010 e 5013847-26.2022.8.21.0010;
- **Rodrigo Wobeto - Pedido de Falência nº 5021872-62.2021.8.21.0010:** processo extinto pela homologação do acordo (doc. anexo);
- **Hermes Garcia da Silva - Pedido de Falência nº 5027618-71.2022.8.21.0010:** inexistência de autocomposição, sendo que se trata de crédito sujeito aos efeitos da Recuperação Judicial;
- **Bernardo Bregoli Soares - Pedido de Falência nº 5036606-18.2021.8.21.0010:** processo extinto pela homologação do acordo (doc. anexo).

Analisando os documentos atinentes aos acordos celebrados pelas Devedoras junto a seus credores, esta Equipe Técnica não constatou haver qualquer irregularidade.

9. Da pretensão de declaração de essencialidade de bens imóveis

Na sequência, com o escopo de contribuir com a prestação jurisdicional³⁰, esta Equipe Técnica passa a fornecer subsídios para apreciação da tutela de urgência ainda não apreciada pelo Juízo.

Em síntese, as Requerentes postulam que haja declaração de essencialidade dos imóveis das **matrículas de nº 114.026, 114.054, 114.055, 114.056 e 114.057, do Registro de Imóveis da 2ª Zona da Comarca de Caxias do Sul - RS**; além dos imóveis constantes das **matrículas nº 24.436 e 74.633, do Registro de Imóveis da Comarca de Lajeado - RS**.

Como é cediço, a declaração de essencialidade impede a retirada dos bens durante o prazo a que alude o art. 6º, §4º, da LRF (*"stay period"*), mercê do disposto no art. 49, § 3º, *in fine*, do mesmo diploma legal:

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

§ 3º Tratando-se de credor titular da posição de proprietário fiduciário de bens móveis ou imóveis, de arrendador mercantil, de proprietário ou promitente vendedor de imóvel cujos respectivos contratos contenham cláusula de irrevogabilidade ou irretratabilidade, inclusive em incorporações imobiliárias, ou de proprietário em contrato de

³⁰ "Ademais, atentando-se agora às questões cruciais e complexas para decisão, que podem comprometer os rumos das ações, o Administrador Judicial poderá sempre outrossim, de forma contributiva, trazer subsídios ao juízo relacionados à lei, à doutrina e à jurisprudência atualizada sobre aquelas questões, como forma de trazer mais um auxílio ao juízo na definição dos pontos. Obviamente, a decisão será sempre da convicção do magistrado. Porém, esse suporte do Administrador Judicial, como agente especializado na matéria, pode ser importante para clarear ou complementar a visão de todos os caminhos possíveis a serem tomados, bem como para agilizar a decisão, que

poderá ser mais brevemente amadurecida por conta dos subsídios complementares trazidos, principalmente quando o processo tramitar em juízo não especializado, não tão habituado a lidar com tais questões no dia a dia." LUCAS, Fernando Pompeu. A importância do Administrador Judicial enquanto agente especializado nas Recuperações Judiciais e Falências, e os recentes acréscimos e mudanças sobre seus deveres, advindos da Lei nº 14.112/020. In: ____ (Coord.). Reforma da Lei de Falências [livro eletrônico]: reflexões sobre direito recuperacional, falimentar e empresarial moderno. 1. ed. - São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2021.

venda com reserva de domínio, seu crédito não se submeterá aos efeitos da recuperação judicial e prevalecerão os direitos de propriedade sobre a coisa e as condições contratuais, observada a legislação respectiva, não se permitindo, contudo, durante o prazo de suspensão a que se refere o § 4º do art. 6º desta Lei, a venda ou a retirada do estabelecimento do devedor dos bens de capital essenciais a sua atividade empresarial.” (sublinhamos)

Nas palavras de Paulo Fernando Campos Salles de Toledo e Adriana V. Pugliesi, “a solução justifica-se, pois uma das principais finalidades do stay period é exatamente a de proporcionar ao devedor um prazo de ‘respiro’ em que possa concentrar seus esforços na reorganização do passivo, em vez de defender-se no exercício individual de direitos de cada credor. Além do mais, presume o legislador que, nesse espaço de tempo, o devedor já tenha se composto com os demais credores, e tenha mais condições de oferecer soluções que permitam a permanência em seus ativos (ou ao menos a substituição) dos aludidos bens essenciais”³¹.

Trata-se, portanto, de privilegiar a função social das empresas. E nesse diapasão, entende-se como essenciais aqueles bens sem os quais a empresa ou o empresário não consegue dar continuidade à atividade empresarial descrita no seu objeto social.

Sobre o Juízo competente para definir o que é ou não essencial para fins do art. 49, § 3º, *in fine*, da LRF, a jurisprudência dos nossos Tribunais já sinalizava para o Juízo Recuperacional, senão vejamos:

“DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE BUSCA E APREENSÃO. LIMINAR. SUSPENSÃO. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO DOS FUNDAMENTOS DO ACÓRDÃO RECORRIDO. SÚMULA N. 283/STF. CRÉDITOS GARANTIDOS FIDUCIARIAMENTE. EXCLUSÃO DO PROCEDIMENTO DE

RECUPERAÇÃO JUDICIAL. COMPETÊNCIA DO JUÍZO DA RECUPERAÇÃO. DECISÃO MANTIDA. 1. As razões recursais que não impugnaram fundamento do acórdão recorrido suficiente para mantê-lo não devem ser admitidas, a teor da Súmula n. 283/STF. 2. “Ao juízo universal compete a análise do caráter extraconcursal das dívidas da empresa em recuperação, alegadamente garantidas por alienação fiduciária, bem como o exame da essencialidade, para as atividades da sociedade recuperanda, dos bens pretendidos pelo credor” (AgInt no CC 143.203/GO, de minha relatoria, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 23/5/2018, DJe 30/5/2018). 3. Agravo interno a que se nega provimento.” (AgInt no AREsp 1317401/PR, Rel. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, QUARTA TURMA, julgado em 13/11/2018, DJe 21/11/2018)

“PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO. DECISÃO EM CONFLITO POSITIVO DE COMPETÊNCIA. RECUPERAÇÃO JUDICIAL. VEÍCULOS. FINANCIAMENTO COM GARANTIA DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. AÇÃO DE BUSCA E APREENSÃO. ESSENCIALIDADE PARA AS ATIVIDADES PRODUTIVAS. COMPETÊNCIA DO JUÍZO DA RECUPERAÇÃO. ART. 49, § 3º, DA LEI 11.101/2005. EXCEÇÃO. 1. Embora os créditos garantidos por alienação fiduciária não se submetam aos efeitos da recuperação judicial, compete ao Juízo da Recuperação apreciar a essencialidade dos bens de capital submetidos a tal regime para a manutenção da atividade produtiva da empresa, tendo em vista a ressalva constante da parte final do § 3º, do art. 49, da Lei 11.101/2005. 2. Agravo interno a que se nega provimento.” (AgInt nos EDcl no CC 119.387/PR, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 27/03/2019, DJe 03/04/2019)

A orientação pretoriana acabou incorporada à Lei nº 11.101/2005 pela reforma da Lei nº 14.112/2020 ao acrescentar o § 7º-A, ao art. 6º, *in verbis*:

“§ 7º-A. O disposto nos incisos I, II e III do caput deste artigo não se aplica aos créditos referidos nos §§ 3º e 4º do art. 49 desta Lei,

³¹ TOLEDO, Paulo Fernando Campos Salles de; PUGLIESI, Adriana Valéria. Recuperação Empresarial e Falência. In: Tratado de Direito Empresarial (coord. Modesto Carvalhosa) [livro eletrônico]. v. 5. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2016.

admitida, todavia, a competência do juízo da recuperação judicial para determinar a suspensão dos atos de constrição que recaiam sobre bens de capital essenciais à manutenção da atividade empresarial durante o prazo de suspensão a que se refere o § 4º deste artigo, a qual será implementada mediante a cooperação jurisdicional, na forma do art. 69 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015 (Código de Processo Civil), observado o disposto no art. 805 do referido Código. ”

No caso em comento, argumentam as Devedoras que os referidos imóveis desempenham papel de suma importância dentro de toda estrutura empresarial. Ou seja, defendem as Requerentes que eventual retirada destes imóveis afetariam as operações do Grupo Censi | Fisa.

Sucedem que as Requerentes postulam a declaração de essencialidade de um imóvel que pertence ao Sr. Daniel Antônio Zarth, **i.e. pessoa natural que não se encontra no polo ativo do pedido recuperatório**, mas que figura como administrador de todas as Requerentes. Trata-se do imóvel constante na matrícula nº 74.633, do Registro de Imóveis da Comarca de Lajeado – RS.

Aliás, destaca-se que mencionada particularidade foi notada pela credora fiduciária – CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – que, inclusive, interpôs agravo de instrumento³² em face da decisão proferida por este Juízo quando do recebimento do pedido cautelar, declarando referido imóvel como bem de capital essencial, nos termos do art. 49, § 3º, da LRF. Seja como for, é preciso destacar que foi negado provimento ao recurso interposto pela Caixa Econômica Federal, cujo teor está em segredo de justiça.

Neste aspecto, importa mencionar que nossa jurisprudência pátria entende que a essencialidade recai apenas sobre os bens de titularidade da empresa em recuperação judicial, jamais sobre os bens particulares dos sócios e/ou de terceiros (v.g., administradores).

*“AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO PEDIDO DE TUTELA PROVISÓRIA NO RECURSO ESPECIAL. RECUPERAÇÃO JUDICIAL. INDEFERIMENTO, PELO TRIBUNAL DE ORIGEM, DO PEDIDO DE SUSPENSÃO DO PROCEDIMENTO DE CONSOLIDAÇÃO DE IMÓVEL, OBJETO DE GARANTIA FIDUCIÁRIA EM CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO. BEM DADO EM GARANTIA FIDUCIÁRIA POR TERCEIRO (E NÃO PELA RECUPERANDA). IMÓVEL NÃO ABRANGIDO NO PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL. DESCABIMENTO DE APLICAÇÃO DA PARTE FINAL DO § 3º DO ART. 49 DA LEI N. 11.101/2005. SÚMULAS N. 480 E 581 DO STJ. ACÓRDÃO RECORRIDO, EM TESE, EM HARMONIA COM A JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE SUPERIOR. APARÊNCIA DO BOM DIREITO. AUSÊNCIA. VERIFICAÇÃO. AGRAVO INTERNO IMPROVIDO. 1. Esta Corte de Justiça possui o pacífico posicionamento de que os credores cujos créditos não se sujeitam ao plano de recuperação não podem expropriar bens essenciais que afetem o patrimônio da sociedade recuperanda. **Todavia, esta compreensão não se estende à expropriação de bens de titularidade de sócios, ex-sócios, terceiros garantes, cujo patrimônio não responde perante a recuperação judicial da devedora principal.** 2. Em princípio, o acórdão recorrido se alinhou ao entendimento desta Corte Superior, pois manteve a constrição do imóvel ao argumento de que o bem foi dado em garantia por terceiro, não estando, portanto, abrangido pelos efeitos da recuperação. Aparência do bom direito. Não verificação. 3. Agravo interno improvido.” (STJ - AgInt nos EDcl no TP: 2746 MT 2020/0119313-6, Relator: Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Data de Julgamento: 19/10/2020, T3 - TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: DJe 26/10/2020)*

Mesmo entendimento vem sendo adotado pelo colendo TJSP:

*“Agravo de Instrumento – Recuperação Judicial – Indeferimento do pedido de declaração de essencialidade, para fins de aplicação da parte final do § 3º, do art. 49, da Lei n. 11.101/2005, de aluguéis de imóveis, outrora auferidos pelas recuperandas – Inconformismo – Não acolhimento – **A interferência do Juízo da recuperação justifica-se para deliberar sobre os bens das devedoras (apenas se se tratar***

³² Agravo de Instrumento nº 5220166-08.2022.8.21.7000.

de "bem de capital"), não de terceiros, e durante o "stay period" (§ 7º-A, do art. 6º, da Lei n. 11.101/2005) – No caso, os imóveis locados nunca pertenceram às recuperandas, que promoviam a sua locação enquanto comodatárias, por força de contrato que não insubsistente mais, em razão da consolidação da propriedade fiduciária dos mesmos em favor do Banco Tricury S/A, credor da comodante (Fenway Properties Limited), que denunciou os contratos de locação – Além da ilegitimidade das devedoras pleitear o restabelecimento do comodato, condição necessária à procedência do pedido, de manutenção do pagamento, em seu favor, dos alugueres, o decurso do "stay period" corrobora a incompetência do Juízo da Recuperação - Decisão mantida - Recurso desprovido.” (TJSP; Agravo de Instrumento 2077778-46.2022.8.26.0000; Relator (a): Grava Brazil; Órgão Julgador: 2ª Câmara Reservada de Direito Empresarial; Foro Central Cível - 1ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais; Data do Julgamento: 02/08/2022; Data de Registro: 02/08/2022)

*“AGRAVO DE INSTRUMENTO. RECUPERAÇÃO JUDICIAL. Antecipação de tutela. Reconhecimento de essencialidade de imóvel locado à recuperanda e suspensão de ordem de despejo. Decisão mantida em parte. Alugueres vencidos antes do pedido da moratória. Submissão do crédito à novação judicial. Impossibilidade de retomada da posse durante o prazo de proteção. Precedente. **Declaração de essencialidade. Impossibilidade. Bem de terceiro. RECURSO PROVIDO EM PARTE.**” (TJSP; Agravo de Instrumento 2108828-90.2022.8.26.0000; Relator (a): AZUMA NISHI; Órgão Julgador: 1ª Câmara Reservada de Direito Empresarial; Foro de Birigui - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 13/02/2023; Data de Registro: 13/02/2023)*

Das razões de decidir do último julgado acima ementado, extrai-se:

“Todavia, a declaração de essencialidade deve ser reformada, visto que recaiu sobre bem de terceiro. Relembre-se que a essencialidade recai sobre bens de titularidade da recuperanda dados em garantia fiduciária, nos termos do §3º do art. 49 da LRF.

Todavia, no caso dos autos, trata-se de bem de terceiro, locado à recuperanda, ou seja, a devedora agravada possui apenas direito pessoal, decorrente de relação locatícia, logo, inviável a declaração da essencialidade.”

Sendo assim, esta Equipe Técnica entende pela **inviabilidade de declaração de essencialidade do imóvel constante na matrícula nº 74.633, do Registro de Imóveis da Comarca de Lajeado – RS**, uma vez que se trata de bem titularizado por terceiro e, portanto, não abrangido pela exceção prevista no art. 49, § 3º, da LRF.

Ademais, quanto ao imóvel constante na matrícula nº 24.436, do Registro de Imóveis da Comarca de Lajeado - RS, esta Equipe Técnica esteve na localidade indicado e não constatou o exercício de atividades pelo Grupo Censi | Fisa. Ao que tudo indica, trata-se de imóvel locado pela holding Zahre Participações S/A a terceiro, conforme registro fotográfico a seguir:



Dessa forma, à luz dos elementos colhidos na inspeção presencial, esta Equipe Técnica entende que **eventual expropriação do referido imóvel não importaria em prejuízo às atividades desenvolvidas pelo Grupo Censi | Fisa**, que notadamente se concentram na Serra Gaúcha, e não na cidade de Lajeado.

Por fim, no que diz respeito aos imóveis constantes das matrículas de nº 114.026, 114.054, 114.055, 114.056 e 114.057, do Registro de Imóveis da 2ª Zona da Comarca de Caxias do Sul – RS, esta Equipe Técnica constatou na visita presencial que se referem às diversas salas comerciais da sede administrativa do Grupo Censi | Fisa.



Imagem 01. Sala nº 1401 (matrícula nº 114.054)

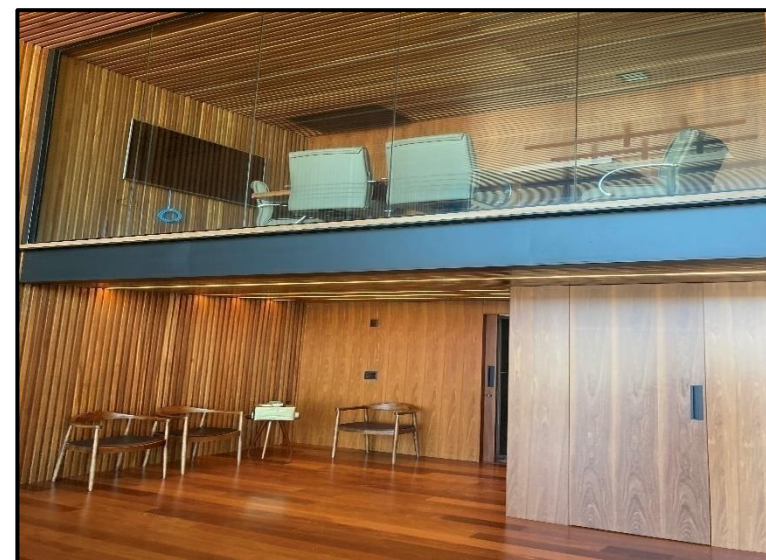


Imagem 02. Sala nº 1402 (matrícula nº 114.055)

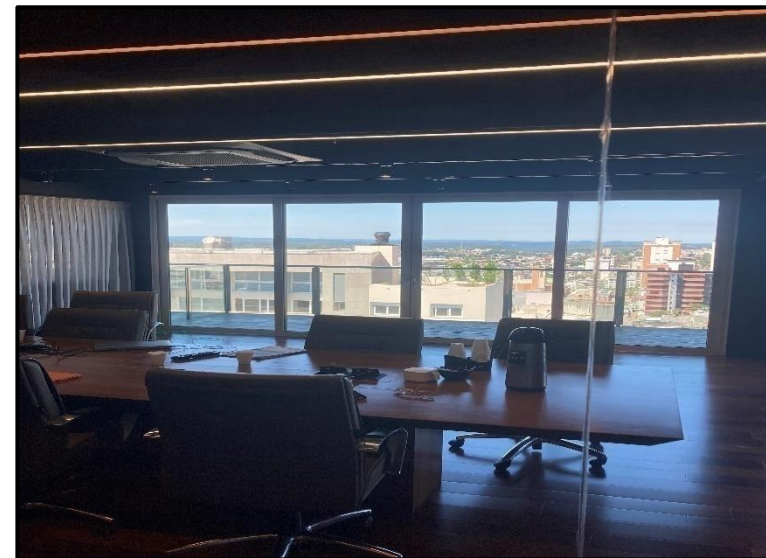


Imagem 03. Sala nº 1403 (matrícula nº 114.056)

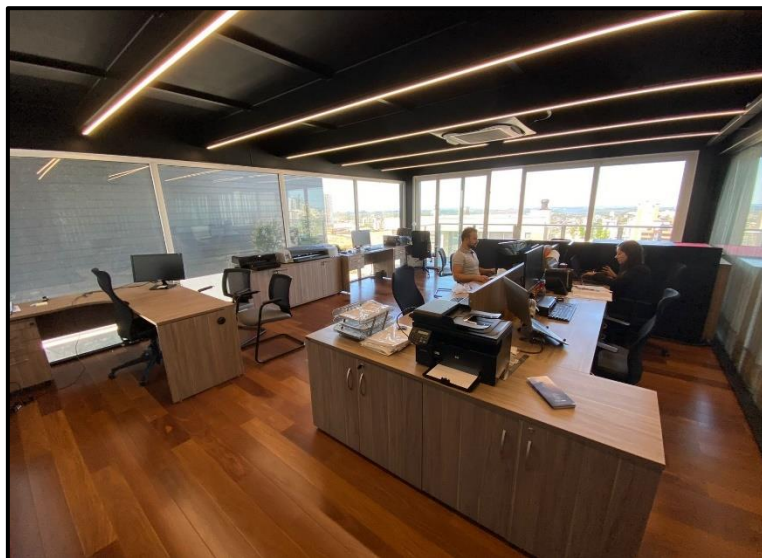


Imagem 04. Sala nº 1404 (matrícula nº 114.057)



Imagem 05. Sala nº 602 (matrícula nº 114.026)

Todos os imóveis acima mencionados pertencem ao Edifício Comercial Vint Offices Exposição, que está localizado na Rua Plácido de Castro, nº 1063, bairro Exposição, na cidade de Caxias do Sul – RS.

Na inspeção presencial, **esta Equipe Técnica constatou que, atualmente, apenas uma das salas comerciais seria suficiente para que as Requerentes exerçam as suas atividades ditas administrativas e financeiras.** Afinal, no dia da visita, foram observados aproximadamente dez pessoas trabalhando, razão pela qual uma sala comercial já seria suficiente e não importaria em prejuízo às atividades desenvolvidas pelo Grupo Censi | Fisa neste momento.

Nesse contexto, cumpre destacar que as dependências da **sala nº 1401** são utilizadas como **depósito** pelo Grupo Censi | Fisa. Ademais, as **salas nº 1402 e 1403** servem, respectivamente, como **recepção e sala de reuniões.** Ou seja, todos os colaboradores ficam concentrados nas dependências da **sala nº 1404.** E, quanto ao imóvel localizado no sexto andar (**sala nº 602**), esta Equipe Técnica apenas constatou existir alguns móveis típicos de escritório, porém sua estrutura sequer está acabada.

Neste aspecto, importa destacar que houve consolidação da propriedade pelo credor fiduciário (Banco Inter S/A) em relação às salas nº 602 e 1404, conforme se vê abaixo:

Av.2/114.026, em 20 de outubro de 2022. **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE**
Averba-se que, após promover a intimação da confitente devedora e fiduciante FISA INCORPORADORA LTDA, CNPJ nº74.127.838/0001-87, bem como de seus avalistas e intervenientes anuentes, já citados no R.1 desta matrícula, devidamente cumprida pelo Registro de Títulos e Documentos da cidade de Lajeado/RS, conforme registro nº46.998, Lº 324-B, e Edital publicado aos dias 12, 15 e 16 de Agosto de 2022, no Diário do Registro de Imóveis Eletrônico; ocorreu o decurso do prazo legal sem que houvesse purgação da mora por parte da confitente devedora e fiduciante. Assim sendo, por força da solicitação do credor e fiduciário, bem como do disposto no parágrafo 7º, do Artigo 26, da Lei nº9.514/1997, **fica consolidada a propriedade do imóvel em favor de BANCO INTER S.A.**, nos termos da Cédula de Crédito Bancário, registrada sob R.1, Lº02-RG, em 30/04/2019. Valor: R\$725.000,00. Valor Fiscal: R\$725.000,00 em 13/10/2022. GI/GA nº12574/2022. Tudo de acordo com requerimento de consolidação de propriedade, emitido na cidade de Belo Horizonte/MG, em data de 07/10/2022, e demais documentos que o instruem.

Av.2/114.057, em 27 de janeiro de 2022. **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE**
Averba-se que, após promover a intimação da confitente devedora, SPE CENSI CXS MEDVIE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, e do avalista, Fabricio Censi, através da intimação datada de 01/08/2021, cumprida pelo Registro de Títulos e Documentos desta cidade, conforme registro nº282493, fls. 69 f, Lº B-336; intimação promovida aos 09/08/2021 e 06/08/2021, respectivamente; bem como da fiduciante/alienante devedora solidária, FISA INCORPORADORA LTDA, do avalista, Daniel Antonio Zarth, e da interveniente anuente, Michele Daiana Focchesato Censi, através de edital publicado pelo credor fiduciário no Jornal do Comércio de Porto Alegre, aos 29, 30 e 31 de Outubro de 2021, e, 01 e 02 de Novembro de 2021, ocorreu o decurso do prazo legal sem que houvesse purgação da mora por parte dos confitentes devedores e fiduciante. Assim sendo, por força da solicitação do credor e fiduciário, bem como do disposto no parágrafo 7º, do Artigo 26, da Lei nº9.514/1997, **fica consolidada a propriedade do imóvel em favor de BANCO INTER S/A**, nos termos do contrato particular registrado sob R.1/114.057, Lº02-RG, em 28/01/2020. Valor: R\$1.142.000,00. Valor Fiscal: R\$1.142.000,00 em 17/01/2022. GI/GA nº69/2022. Tudo de acordo com requerimento de consolidação de propriedade emitido na cidade de Belo Horizonte/MG, em data de 13/01/2022 e demais documentos que o instruem.

Prot.º287172, Lº1, em 24/01/2022
Emolumentos: R\$2.212,90 + Processamento Eletrônico: R\$6,00 + Selo(s): 0133.09.1900008.04812 R\$61,40;
0133.01.2200004.05773 R\$1,40

No que diz respeito à consolidação da propriedade do imóvel constante da matrícula nº 114.026, cumpre destacar a consolidação ocorreu em 20 de outubro de 2022, ou seja, em afronta à decisão que, em 05 de outubro de 2022, deferiu os requerimentos liminares em sede cautelar:

“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);”

No que concerne à consolidação da propriedade do imóvel constante da matrícula nº 114.057, as Devedoras assim aduziram no Agravo de Instrumento³³ interposto pelo Banco Inter S/A em face da decisão anteriormente mencionada:

“Considerando que os procedimentos previstos na Lei nº 9.514/97 não foram observados, em especial acerca da intimação editalícia para purgação da mora ter ocorrido em Comarca diversa a do imóvel, a devedora FISA INCORPORADORA promoveu a Ação Anulatório c/c Pedido de Antecipação de Tutela nº 5029859- 95.2022.8.13.0024, autuada perante a 6ª Vara Cível da Comarca de Belo Horizonte/MG. Em concessão ao pedido de antecipação de tutela, o juízo cível assim referiu: (...)

Não obstante a decisão que reconheceu a inobservância dos preceitos da Lei nº 9.514/97 ter sido proferida por meio de uma análise perfunctória, atualmente aquele feito foi encaminhado ao CEJUSC/MG, a fim de dar continuidade as tratativas negociais que vem ocorrendo entre devedora e credora antes do sentenciamento, as quais, inclusive, estão ocorrendo por meio da Mediação Empresarial Pré-Processual nº 6000421-54.2022.8.21.0001, desta Comarca.”

³³ Agravo de Instrumento nº 5237198-26.2022.8.21.7000.

Como se vê, as questões atinentes à consolidação da propriedade dos imóveis constantes sob as matrículas nº 114.026 e 114.057, do Registro de Imóveis da 2ª Zona da Comarca de Caxias do Sul – RS, ainda pendem de definição pelo Poder Judiciário. Em todo caso, é preciso destacar que foi negado provimento ao recurso interposto pelo Banco Inter S/A, nos termos da ementa abaixo transcrita:

“AGRAVO DE INSTRUMENTO. RECUPERAÇÃO JUDICIAL. TUTELA CAUTELAR REQUERIDA EM CARÁTER ANTECEDENTE. ART. 20-B, §1º, DA LEI Nº 11.101/05. REQUERIMENTO “LIMINAR” DA TUTELA CAUTELAR. ART. 300, §2º, DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL. REQUISITOS PREENCHIDOS. 1. Trata-se de Tutela Cautelar requerida em Caráter Antecedente ajuizada nos termos dos artigos 305 e seguintes do Código de Processo Civil e dos artigos 6º, §12, e 20-B, §1º, da Lei nº 11.101/05. 2. A legislação processual vigente prevê a possibilidade de regime da tutela cautelar antecedente, ou seja, antes mesmo ao ajuizamento da tutela satisfativa, nos termos dos artigos 305 a 310 do Código de Processo Civil. O requerimento “liminar” da tutela cautelar pode ser efetuado nos termos do art. 300, §2º, do Código de Processo Civil. 3. Consoante a redação do artigo 300, caput, do Código de Processo Civil, para a concessão de tutela de urgência, mostra-se necessária a probabilidade do direito e o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo. 4. O requerimento Tutela de Urgência Cautelar em Caráter Antecedente disposta no art. 20-B, §1º, da Lei 11.101/05 prescinde da instrução da pretensão com documentos exaurientes sobre o grupo devedor e a atividade empresarial, bastando para tanto o preenchimento dos requisitos legais para o ajuizamento de recuperação judicial, bem como a probabilidade do direito e o perigo de dano ou risco ao resultado útil do processo. 5. Os requisitos do artigo 300 do CPC restaram preenchidos no caso em comento, bem como inexistente perigo de irreversibilidade da medida, devendo ser mantida a concessão da tutela de urgência cautelar no que toca à proibição de promoção de atos de consolidação de propriedade quanto a bens imóveis por adiantamento do período de suspensão que prevê o art. 6º, §4º, da Lei nº 11.101/05. **AGRAVO DE INSTRUMENTO DESPROVIDO.”**

Em todo caso, à luz dos elementos colhidos na inspeção presencial, entende esta Equipe Técnica que apenas uma sala comercial já seria suficiente para que as Requerentes desenvolvessem as suas atividades administrativas, sendo que as demais são atualmente prescindíveis à capacidade de operação do Grupo Censi | Fisa e, portanto, não podem ser caracterizadas como bens essenciais às atividades das Empresas.

Portanto, considerando todos os imóveis listados pelas Requerentes, entende esta Auxiliar do Juízo que apenas uma das salas comerciais localizadas no Edifício Comercial Vint Offices Exposição poderia vir a ser declarada como bem de capital essencial, sendo que as dependências da sala nº 1404 são as de fato mais apropriadas ao desenvolvimento das atividades administrativas e financeiras do Grupo Censi | Fisa.

10. Modelo de Suficiência Recuperacional

O MSR contempla, objetivamente, três matrizes distintas:

- a) PRIMEIRA MATRIZ: constatação das dimensões preconizadas pelo **art. 47**, onde há a análise de elementos mais amplos, embora sumários, acerca da atividade e da operação da empresa postulante;
- b) SEGUNDA MATRIZ: verificação objetiva dos requisitos essenciais ao pedido, listados no **art. 48 e 48-A** da Lei 11.101/2005 e sua correspondência com a realidade fática verificada na empresa;
- c) TERCEIRA MATRIZ: verificação objetiva dos requisitos essenciais ao pedido, listados no **art. 51** da Lei 11.101/2005 e sua correspondência com a realidade fática verificada na empresa.

Em cada uma das matrizes, o perito analisa os requisitos individualmente e atribui uma pontuação de acordo com a tabela a seguir:

Julgamento do Avaliador	Pontuação Atribuída	Legenda
Concordo	10 pontos	✓
Concordo Parcialmente	5 pontos	○
Não Concordo	0 pontos	✗

As respostas padronizadas inseridas no modelo avaliativo geram pontuações nos indicadores estabelecidos, relativamente e respectivamente aos artigos 47, 48 e 51.

O Índice de Suficiência Recuperacional (ISR) obtido na primeira matriz avaliativa (**art. 47**) deve ser analisado, em um primeiro momento, de forma independente. Caso a soma aritmética obtida nessa matriz seja inferior a 40 (quarenta) pontos, o diagnóstico sugerido é de indeferimento do pedido de recuperação judicial. Se a soma for igual ou superior a 40 (quarenta), a possibilidade de indeferimento é descartada.

Caso os requisitos do **art. 48** não estejam totalmente cumpridos, sugere-se a emenda da inicial. Neste procedimento a sugestão é para que eventuais documentos não apresentados em relação ao art. 51 sejam também apontados para que a determinação de emenda já os contemple.

Já na avaliação da documentação exigida pelo art. 51, da LRF, que acompanha o pedido, as seguintes conclusões emergem: caso a soma aritmética da pontuação atribuída pelo perito na verificação da conformidade da documentação acostada aos autos resulte em índice **inferior a 112 pontos**, de um total de 160 possíveis, a sugestão é que seja determinada a **emenda da inicial** para complementação da instrução do pedido; caso a pontuação alcançada pelo índice seja inferior a 160 pontos, mas **igual ou superior a 112 pontos**, recomenda-se que o pedido de processamento da recuperação judicial seja **deferido, com a determinação da complementação de documentos em até 30 dias**; se o Índice de Adequação Documental Útil (ADu) atingir a pontuação

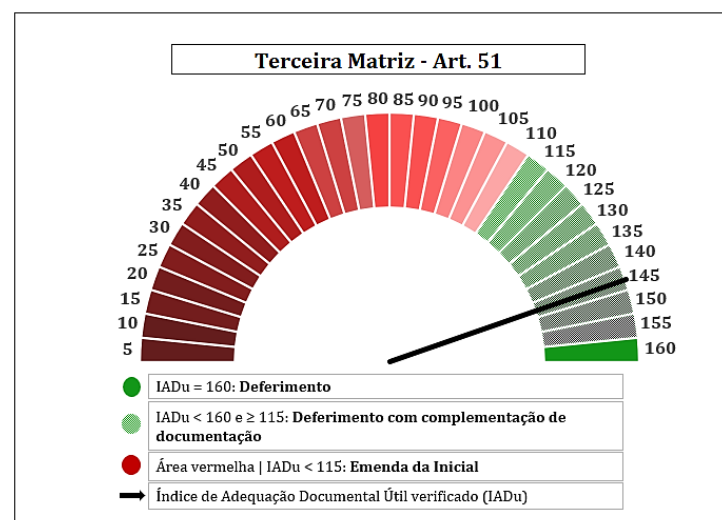
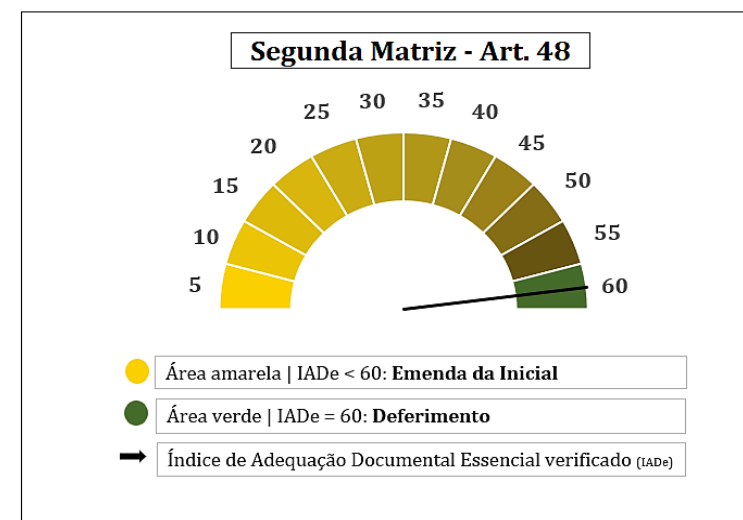
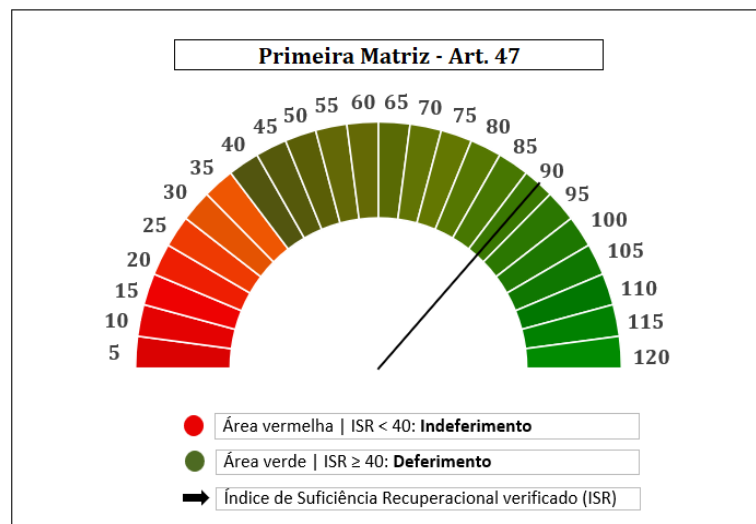
máxima de **160 pontos**, a recomendação é pelo **deferimento do processamento** da recuperação judicial sem a necessidade de emenda da inicial.

No Diagnóstico Global, considerando todas as questões envolvendo a avaliação das análises nas três matrizes avaliativas, temos que o diagnóstico global sugerido para o deferimento da recuperação judicial da empresa requerente ocorrerá de plano se, e apenas se, as dimensões do art. 47 forem avaliadas com ISR até 40 pontos, os requisitos essenciais ao pedido relativos ao art. 48 estiverem 100% em conformidade, sendo pontuados com índice de 60 pontos, dos 60 pontos possíveis, e ao menos 70% dos documentos que acompanham o pedido estiverem em ordem, ou seja, índice de 112 pontos ou mais, de um total de 160 pontos possíveis relativos ao art. 51.

Caso contrário, necessariamente as dimensões do art. 47 devem obter ISR acima de 40 pontos e, assim, para os demais itens, será determinada a emenda da inicial. Caso as dimensões do art. 47 sejam avaliadas com ISR inferior a 40 pontos, sugere-se que o pedido seja indeferido de plano.

10.1 Resultado Gráfico das Matrizes

Demonstra-se abaixo, graficamente, o resultado obtido através do Modelo de Suficiência Recuperacional, o qual **confirma a presença dos requisitos autorizadores do processamento da Recuperação Judicial**:



10.2 Primeira Matriz – Dimensões do Art. 47

Fundamento legal	Dimensão	#	Item a ser verificado	Julgamento do analista	Pontuação atribuída	Justificativa Teórica / Racional para avaliação do item
Art. 47	Atividade	1	Existe receita operacional vinculada à atividade empresarial?	✓	10	Sim. As Requerentes efetivamente exercem as atividades descritas em seu objeto social, consoante demonstrações financeiras apresentadas nos autos e observações desta Equipe durante visitas <i>in loco</i> .
		2	Globalmente, a estrutura física utilizada pela entidade é suficiente para continuar a produzir?	✓	10	Sim. Após inspeção em todos os empreendimentos e na sede do Grupo, é possível afirmar a suficiência das instalações existentes para a continuidade das atividades.
		3	A entidade dispõe de ativos em quantidade suficiente para continuar a produzir?	○	5	Há obras inacabadas que demandam alto volume de matéria-prima para conclusão.
		4	Os ativos destinados à produção / desenvolvimento da atividade principal estão em estado adequado?	○	5	Embora as obras no Medvie estejam paralisadas há anos, observou-se um estado razoável de conservação do empreendimento, motivo pelo qual atribuiu-se nota parcial.
	Manutenção do Emprego	5	O número atual de funcionários permite que a entidade continue a produzir / vender / prestar serviços ou mercados com vistas a retornar à normalidade de suas operações?	○	5	Será necessária a contratação de mão de obra para a conclusão de todas os empreendimentos.
		6	O potencial de empregabilidade é significativo?	✓	10	Considerando o volume de colaboradores (diretos e indiretos) atual, é possível afirmar que o potencial de empregabilidade é significativo.
		7	A empregabilidade é relevante na região onde atua?	✓	10	Levando-se em consideração o fato de possuir unidades descentralizadas, já que ao todo há 13 (treze) Requerentes do Grupo Censi Fisa no polo ativo da Recuperação Judicial, esta Equipe Técnica entende que a empregabilidade é relevante nas regiões onde atuam as Empresas.
		8	A empresa gera empregos indiretos?	✓	10	O segmento de atuação das Empresas é o de construção e incorporação. Conforme dados da Câmara Brasileira da Indústria da Construção (CBIC), a cada R\$ 1 milhão de investimento, a construção civil cria 7,64 empregos diretos e 11,4 empregos indiretos. Portanto, infere-se que as Requerentes geram números consideráveis de empregos indiretos.
	Função Social e estímulo à atividade econômica	9	A entidade é um player relevante em seu segmento de atuação?	○	5	Dado o volume de operações das Requerentes, o <i>player</i> é relevante. Contudo, existem outros <i>players</i> na região atuando nesse segmento que possuem uma operação maior e de maior solidez.
		10	Os produtos / serviços produzidos pela entidade não possuem substitutos no mercado?	✗	0	A atividade de construção e incorporação é ofertada por diversos <i>players</i> do setor, de forma que não é exclusividade das Empresas e há substitutos no mercado.
	Interesse dos Credores	11	É possível calcular a moeda de liquidação (Ativo total / Passivo total sujeito e não sujeito à	✓	10	Data-base das informações: 31/12/2022. Abaixo estão listados quocientes do ativo pelo passivo sujeito, assim como o ativo pelo passivo não sujeito de cada uma das Requerentes, respectivamente.

Fundamento legal	Dimensão	#	Item a ser verificado	Julgamento do analista	Pontuação atribuída	Justificativa Teórica / Racional para avaliação do item
Art. 47			recuperação judicial) na data do pedido? Informar a moeda de liquidação.			(i) ZAHRE PARTICIPAÇÕES S/A: 0,07 e não há valores classificados como não sujeitos na lista elaborada pelas Requerentes; (ii) CENSI FISA PARTICIPAÇÕES S/A: 29,19 e 0,540; (iii) CENSI E CENSI INCORPORADORA LTDA.: 4,79 e 3,28; (iv) FISA INCORPORADORA LTDA.: 1,93 e 2,09; (v) SPE CENSI POA EMPREENDIMENTOS LTDA.: 5,01 e não há valores classificados como não sujeitos na lista elaborada pelas Requerentes; (vi) SPE CENSI CXS MEDVIE EMP. IMOB. LTDA.: 48,91 e 0,644; (vii) SPE CENSI FISA LBZ GRAMADO EMP. IMOB. LTDA.: 91,63 e 4,25; (viii) FISA SANVITTO EMP. IMOB. LTDA.: 8,79 e não há valores classificados como não sujeitos na lista elaborada pelas Requerentes; (ix) FISA BENTO GONÇALVES EMP. IMOB. LTDA.: não há dívidas concursais. Já no que diz respeito à divisão do ativo total pelo passivo não sujeito, o resultado é 13,034; (x) FISA GUAÍBA EMP. IMOB. SPE LTDA.: 3,37 e 177,936; (xi) FISA CENTER MED EMP. IMOB. SPE LTDA.: não há dívidas concursais ou extraconcursais na lista elaborada pelas Requerentes; (xii) PARCON EMP. IMOB. LTDA.: 3140,08 e 140,53; (xiii) ERF EMP. IMOB. LTDA.: 11,60 e 88777,1.
		12	É possível aferir a rentabilidade média dos ativos (Lucro Operacional ajustado / Ativo Total)? Informar a rentabilidade média dos ativos.		10	Data-base das informações: 31/12/2022. Abaixo, estão listadas as rentabilidades médias dos ativos de cada uma das Requerentes: (i) ZAHRE PARTICIPAÇÕES S/A: -0,012; (ii) CENSI FISA PARTICIPAÇÕES S/A: -1,0; (iii) CENSI E CENSI INCORPORADORA LTDA.: -0,8; (iv) FISA INCORPORADORA LTDA.: -0,4; (v) SPE CENSI POA EMPREENDIMENTOS LTDA.: não houve movimentação nas contas de resultado da Requerente durante o ano de 2022, de modo que o resultado é 0; (vi) SPE CENSI CXS MEDVIE EMP. IMOB. LTDA.: 1,5; (vii) SPE CENSI FISA LBZ GRAMADO EMP. IMOB. LTDA.: -0,1; (viii) FISA SANVITTO EMP. IMOB. LTDA.: não houve movimentação nas contas de resultado da Requerente durante o ano de 2022, de modo que o resultado é 0; (ix) FISA BENTO GONÇALVES EMP. IMOB. LTDA.: não houve movimentação nas contas de resultado da Requerente durante o ano de 2022, de modo que o resultado é 0; (x) FISA GUAÍBA EMP. IMOB. SPE LTDA.: 0,03; (xi) FISA CENTER MED EMP. IMOB. SPE LTDA.: não houve movimentação nas contas de resultado da Requerente durante o ano de 2022, de modo que o resultado é 0; (xii) PARCON EMP. IMOB. LTDA.: 0,003; (xiii) ERF EMP. IMOB. LTDA.: 0,01.
Índice de Suficiência Recuperacional (ISR)					90	ISR ≥ 40 pontos: deferimento
Pontuação máxima					120	ISR < 40 pontos: indeferimento

10.3 Segunda Matriz – Requisitos Essenciais – Art. 48 da Lei 11.101/05

Fundamento legal	Dimensão	#	Item a ser verificado	Referência	Julgamento do analista	Pontuação atribuída	Justificativa Teórica / Racional para avaliação do item
Art. 48 Art. 48-A	Certidões e Legalidade do Pedido	1	Comprovante de que desenvolve a atividade regular há mais de 2 anos.	EVENTO 104, OUT5		10	(i) ZAHRE PARTICIPAÇÕES S.A.: foi apresentada Certidão Simplificada emitida pela Junta Comercial do Estado do Rio Grande do Sul, a qual atesta que a Requerente iniciou as suas atividades em 01/06/2015 (p. 02), demonstrando o preenchimento do requisito legal do art. 48, <i>caput</i>, da LRF. (ii) CENSI FISA PARTICIPAÇÕES S.A.: foi apresentada Certidão Simplificada emitida pela Junta Comercial do Estado do Rio Grande do Sul, a qual atesta que a Requerente iniciou as suas atividades em 06/11/2018 (p. 03), demonstrando o preenchimento do requisito legal do art. 48, <i>caput</i>, da LRF. (iii) CENSI & CENSI INCORPORADORA LTDA.: foi apresentada Certidão Simplificada emitida pela Junta Comercial do Estado do Rio Grande do Sul, a qual atesta que a Requerente iniciou as suas atividades em 01/01/2009 (p. 04), demonstrando o preenchimento do requisito legal do art. 48, <i>caput</i>, da LRF. (iv) FISA INCORPORADORA LTDA.: foi apresentada Certidão Simplificada emitida pela Junta Comercial do Estado do Rio Grande do Sul, a qual atesta que a Requerente iniciou as suas atividades em 30/12/1993 (p. 05), demonstrando o preenchimento do requisito legal do art. 48, <i>caput</i>, da LRF. (v) SPE CENSI POA EMPREENDIMENTOS LTDA.: foi apresentada Certidão Simplificada emitida pela Junta Comercial do Estado do Rio Grande do Sul, a qual atesta que a Requerente iniciou as suas atividades em 02/05/2018 (p. 06), demonstrando o preenchimento do requisito legal do art. 48, <i>caput</i>, da LRF. (vi) SPE CENSI CXS MEDVIE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.: foi apresentada Certidão Simplificada emitida pela Junta Comercial do Estado do Rio Grande do Sul, a qual atesta que a Requerente iniciou as suas atividades em 15/05/2017 (p. 07), demonstrando o preenchimento do requisito legal do art. 48, <i>caput</i>, da LRF. (vii) SPE CENSI FISA LBZ GRAMADO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.: foi apresentada Certidão Simplificada emitida pela Junta Comercial do Estado do Rio Grande do Sul, a qual atesta que a Requerente iniciou as suas atividades em 20/05/2019 (p. 08), demonstrando o preenchimento do requisito legal do art. 48, <i>caput</i>, da LRF. (viii) FISA SANVITTO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.: foi apresentada Certidão Simplificada emitida pela Junta Comercial do Estado do Rio Grande do

Fundamento legal	Dimensão	#	Item a ser verificado	Referência	Julgamento do analista	Pontuação atribuída	Justificativa Teórica / Racional para avaliação do item
							Sul, a Requerente iniciou as suas atividades em 21/06/2013 (pp. 09-10), demonstrando o preenchimento do requisito legal do art. 48, <i>caput</i>, da LRF. (ix) FISA BENTO GONÇALVES EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.: foi apresentada Certidão Simplificada emitida pela Junta Comercial do Estado do Rio Grande do Sul, a Requerente iniciou as suas atividades em 09/09/2013 (p. 11), demonstrando o preenchimento do requisito legal do art. 48, <i>caput</i>, da LRF. (x) FISA GUAÍBA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.: foi apresentada Certidão Simplificada emitida pela Junta Comercial do Estado do Rio Grande do Sul, a Requerente iniciou as suas atividades em 07/10/2013 (pp. 12-13), demonstrando o preenchimento do requisito legal do art. 48, <i>caput</i>, da LRF.] (xi) FISA CENTER MED EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.: foi apresentada Certidão Simplificada emitida pela Junta Comercial do Estado do Rio Grande do Sul, a Requerente iniciou as suas atividades em 07/10/2013 (pp. 14-15), demonstrando o preenchimento do requisito legal do art. 48, <i>caput</i>, da LRF. (xii) PARCON EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.: foi apresentada Certidão Simplificada emitida pela Junta Comercial do Estado do Rio Grande do Sul, a Requerente iniciou as suas atividades em 25/04/2007 (p. 16), demonstrando o preenchimento do requisito legal do art. 48, <i>caput</i>, da LRF. (xiii) EFR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.: foi apresentada Certidão Simplificada emitida pela Junta Comercial do Estado do Rio Grande do Sul, a Requerente iniciou as suas atividades em 10/10/2011 (pp. 17-18), demonstrando o preenchimento do requisito legal do art. 48, <i>caput</i>, da LRF.
		2	Comprovante de não ter sido falida e, se o foi, comprovante de que as responsabilidades decorrentes da falência estejam declaradas extintas, por sentença transitada em julgado.	EVENTO 104, OUT13		10	(i) ZAHRE PARTICIPAÇÕES S.A.: foi apresentada certidão negativa que atesta não constar nos sistemas de informática do Poder Judiciário do Estado do Rio Grande do Sul a distribuição de ação falimentar, concordatária, recuperação judicial e extrajudicial em nome da Requerente anterior a 1º de setembro de 2022 (pp. 03-04). Além do mais, foi aportada declaração da Requerente de que preenche os requisitos do art. 48, incisos I ao IV, da LRF (pp. 05-06). (ii) CENSI FISA PARTICIPAÇÕES S.A.: foi apresentada certidão negativa que atesta não constar nos sistemas de informática do Poder Judiciário do Estado do Rio Grande do Sul a distribuição de ação falimentar, concordatária, recuperação judicial e extrajudicial em nome da Requerente anterior a 27 de fevereiro de 2023 (p. 08). Além do mais, foi aportada declaração da Requerente de que preenche os requisitos do art. 48, incisos I ao IV, da LRF (pp. 09-11).

Fundamento legal	Dimensão	#	Item a ser verificado	Referência	Julgamento do analista	Pontuação atribuída	Justificativa Teórica / Racional para avaliação do item
							(iii) CENSI & CENSI INCORPORADORA LTDA.: foi apresentada certidão negativa que atesta não constar nos sistemas de informática do Poder Judiciário do Estado do Rio Grande do Sul a distribuição de ação falimentar, concordatária, recuperação judicial e extrajudicial em nome da Requerente anterior a 10 de setembro de 2022 (pp. 12-13). Além do mais, foi aportada declaração da Requerente de que preenche os requisitos do art. 48, incisos I ao IV, da LRF (pp. 14-15). (iv) FISA INCORPORADORA LTDA.: foi apresentada certidão negativa que atesta não constar nos sistemas de informática do Poder Judiciário do Estado do Rio Grande do Sul a distribuição de ação falimentar, concordatária, recuperação judicial e extrajudicial em nome da Requerente anterior a 1º de setembro de 2022 (pp. 17-18). Além do mais, foi aportada declaração da Requerente de que preenche os requisitos do art. 48, incisos I ao IV, da LRF (pp. 19-20). (v) SPE CENSI POA EMPREENDIMENTOS LTDA.: foi apresentada certidão negativa que atesta não constar nos sistemas de informática do Poder Judiciário do Estado do Rio Grande do Sul a distribuição de ação falimentar, concordatária, recuperação judicial e extrajudicial em nome da Requerente anterior a 27 de fevereiro de 2023 (p. 22). Além do mais, foi aportada declaração da Requerente de que preenche os requisitos do art. 48, incisos I ao IV, da LRF (pp. 23-24). (vi) SPE CENSI CXS MEDVIE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.: foi apresentada certidão negativa que atesta não constar nos sistemas de informática do Poder Judiciário do Estado do Rio Grande do Sul a distribuição de ação falimentar, concordatária, recuperação judicial e extrajudicial em nome da Requerente anterior a 27 de fevereiro de 2023 (p. 26). Além do mais, foi aportada declaração da Requerente de que preenche os requisitos do art. 48, incisos I ao IV, da LRF (pp. 27-28). (vii) SPE CENSI FISA LBZ GRAMADO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.: foi apresentada certidão negativa que atesta não constar nos sistemas de informática do Poder Judiciário do Estado do Rio Grande do Sul a distribuição de ação falimentar, concordatária, recuperação judicial e extrajudicial em nome da Requerente anterior a 27 de fevereiro de 2023 (p. 30). Além do mais, foi aportada declaração da Requerente de que preenche os requisitos do art. 48, incisos I ao IV, da LRF (pp. 31-32). (viii) FISA SANVITTO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.: foi apresentada certidão negativa que atesta não constar nos sistemas de informática do Poder Judiciário do Estado do Rio Grande do Sul a distribuição de ação falimentar, concordatária, recuperação judicial e extrajudicial em nome da Requerente anterior a 27 de fevereiro de 2023 (p. 34). Além do mais, foi aportada

Fundamento legal	Dimensão	#	Item a ser verificado	Referência	Julgamento do analista	Pontuação atribuída	Justificativa Teórica / Racional para avaliação do item
							declaração da Requerente de que preenche os requisitos do art. 48, incisos I ao IV, da LRF (pp. 35-36). (ix) FISA BENTO GONÇALVES EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.: foi apresentada certidão negativa que atesta não constar nos sistemas de informática do Poder Judiciário do Estado do Rio Grande do Sul a distribuição de ação falimentar, concordatária, recuperação judicial e extrajudicial em nome da Requerente anterior a 27 de fevereiro de 2023 (p. 38). Além do mais, foi aportada declaração da Requerente de que preenche os requisitos do art. 48, incisos I ao IV, da LRF (pp. 39-40). (x) FISA GUAÍBA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.: foi apresentada certidão negativa que atesta não constar nos sistemas de informática do Poder Judiciário do Estado do Rio Grande do Sul a distribuição de ação falimentar, concordatária, recuperação judicial e extrajudicial em nome da Requerente anterior a 1º de setembro de 2022 (pp. 42-43). Além do mais, foi aportada declaração da Requerente de que preenche os requisitos do art. 48, incisos I ao IV, da LRF (pp. 44-45). (xi) FISA CENTER MED EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.: foi apresentada certidão negativa que atesta não constar nos sistemas de informática do Poder Judiciário do Estado do Rio Grande do Sul a distribuição de ação falimentar, concordatária, recuperação judicial e extrajudicial em nome da Requerente anterior a 27 de fevereiro de 2023 (p. 47). Além do mais, foi aportada declaração da Requerente de que preenche os requisitos do art. 48, incisos I ao IV, da LRF (pp. 48-49). (xii) PARCON EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.: foi apresentada certidão negativa que atesta não constar nos sistemas de informática do Poder Judiciário do Estado do Rio Grande do Sul a distribuição de ação falimentar, concordatária, recuperação judicial e extrajudicial em nome da Requerente anterior a 27 de fevereiro de 2023 (p. 51). Além do mais, foi aportada declaração da Requerente de que preenche os requisitos do art. 48, incisos I ao IV, da LRF (pp. 52-53). (xiii) EFR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.: foi apresentada certidão negativa que atesta não constar nos sistemas de informática do Poder Judiciário do Estado do Rio Grande do Sul a distribuição de ação falimentar, concordatária, recuperação judicial e extrajudicial em nome da Requerente anterior a 27 de fevereiro de 2023 (p. 55). Além do mais, foi aportada declaração da Requerente de que preenche os requisitos do art. 48, incisos I ao IV, da LRF (pp. 56-57).
		3	Comprovante de não ter obtido concessão de	EVENTO 104, OUT13	✓	10	Idem ao item anterior.

Fundamento legal	Dimensão	#	Item a ser verificado	Referência	Julgamento do analista	Pontuação atribuída	Justificativa Teórica / Racional para avaliação do item
			recuperação judicial há menos de cinco anos, seja no rito normal, seja no rito especial para Microempresas e Empresas de Pequeno Porte.				
		4	Comprovante de que a entidade não foi condenada por nenhum crime previsto na lei 11.101/05.	EVENTO 104, OUT13		10	(i) ZAHRE PARTICIPAÇÕES S.A.: foi apresentada certidão negativa que atesta não constar nos sistemas de informática do Poder Judiciário do Estado do Rio Grande do Sul a distribuição de ação falimentar, concordatária, recuperação judicial e extrajudicial em nome da Requerente anterior a 1º de setembro de 2022 (pp. 03-04). Além do mais, foi apresentada certidão negativa que atesta não constar nos sistemas de informática da Justiça Federal da 4ª Região processos de classes criminais em face da Requerente (p. 02). Por fim, foi aportada declaração da Requerente de que preenche os requisitos do art. 48, incisos I ao IV, da LRF (pp. 05-06). (ii) CENSI FISA PARTICIPAÇÕES S.A.: foi apresentada certidão negativa que atesta não constar nos sistemas de informática do Poder Judiciário do Estado do Rio Grande do Sul a distribuição de ação falimentar, concordatária, recuperação judicial e extrajudicial em nome da Requerente anterior a 27 de fevereiro de 2023 (p. 08). Além do mais, foi apresentada certidão negativa que atesta não constar nos sistemas de informática da Justiça Federal da 4ª Região processos de classes criminais em face da Requerente (p. 07). Por fim, foi aportada declaração da Requerente de que preenche os requisitos do art. 48, incisos I ao IV, da LRF (pp. 09-11). (iii) CENSI & CENSI INCORPORADORA LTDA.: foi apresentada certidão negativa que atesta não constar nos sistemas de informática do Poder Judiciário do Estado do Rio Grande do Sul a distribuição de ação falimentar, concordatária, recuperação judicial e extrajudicial em nome da Requerente anterior a 10 de setembro de 2022 (pp. 12-13). Além do mais, foi apresentada certidão negativa que atesta não constar nos sistemas de informática da Justiça Federal da 4ª Região processos de classes criminais em face da Requerente (p. 11). Por fim, foi aportada declaração da Requerente de que preenche os requisitos do art. 48, incisos I ao IV, da LRF (pp. 14-15). (iv) FISA INCORPORADORA LTDA.: foi apresentada certidão negativa que atesta não constar nos sistemas de informática do Poder Judiciário do Estado do Rio Grande do Sul a distribuição de ação falimentar, concordatária, recuperação judicial e extrajudicial em nome da Requerente anterior a 1º de setembro de 2022 (pp. 17-18). Além do mais, foi apresentada certidão negativa que atesta não constar nos sistemas de informática da Justiça Federal da 4ª Região

Fundamento legal	Dimensão	#	Item a ser verificado	Referência	Julgamento do analista	Pontuação atribuída	Justificativa Teórica / Racional para avaliação do item
							processos de classes criminais em face da Requerente (p. 16). Por fim, foi aportada declaração da Requerente de que preenche os requisitos do art. 48, incisos I ao IV, da LRF (pp. 19-20). (v) SPE CENSI POA EMPREENDIMENTOS LTDA.: foi apresentada certidão negativa que atesta não constar nos sistemas de informática do Poder Judiciário do Estado do Rio Grande do Sul a distribuição de ação falimentar, concordatária, recuperação judicial e extrajudicial em nome da Requerente anterior a 27 de fevereiro de 2023 (p. 22). Além do mais, foi apresentada certidão negativa que atesta não constar nos sistemas de informática da Justiça Federal da 4ª Região processos de classes criminais em face da Requerente (p. 21). Por fim, foi aportada declaração da Requerente de que preenche os requisitos do art. 48, incisos I ao IV, da LRF (pp. 23-24). (vi) SPE CENSI CXS MEDVIE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.: foi apresentada certidão negativa que atesta não constar nos sistemas de informática do Poder Judiciário do Estado do Rio Grande do Sul a distribuição de ação falimentar, concordatária, recuperação judicial e extrajudicial em nome da Requerente anterior a 27 de fevereiro de 2023 (p. 26). Além do mais, foi apresentada certidão negativa que atesta não constar nos sistemas de informática da Justiça Federal da 4ª Região processos de classes criminais em face da Requerente (p. 25). Por fim, foi aportada declaração da Requerente de que preenche os requisitos do art. 48, incisos I ao IV, da LRF (pp. 27-28). (vii) SPE CENSI FISA LBZ GRAMADO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.: foi apresentada certidão negativa que atesta não constar nos sistemas de informática do Poder Judiciário do Estado do Rio Grande do Sul a distribuição de ação falimentar, concordatária, recuperação judicial e extrajudicial em nome da Requerente anterior a 27 de fevereiro de 2023 (p. 30). Além do mais, foi apresentada certidão negativa que atesta não constar nos sistemas de informática da Justiça Federal da 4ª Região processos de classes criminais em face da Requerente (p. 29). Por fim, foi aportada declaração da Requerente de que preenche os requisitos do art. 48, incisos I ao IV, da LRF (pp. 31-32). (viii) FISA SANVITTO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.: foi apresentada certidão negativa que atesta não constar nos sistemas de informática do Poder Judiciário do Estado do Rio Grande do Sul a distribuição de ação falimentar, concordatária, recuperação judicial e extrajudicial em nome da Requerente anterior a 27 de fevereiro de 2023 (p. 34). Além do mais, foi apresentada certidão negativa que atesta não constar nos sistemas de informática da Justiça Federal da 4ª Região processos de classes criminais em face da Requerente (p. 33). Por fim, foi aportada declaração da Requerente de que preenche os requisitos do art. 48, incisos I ao IV, da LRF (pp. 35-36).

Fundamento legal	Dimensão	#	Item a ser verificado	Referência	Julgamento do analista	Pontuação atribuída	Justificativa Teórica / Racional para avaliação do item
							(ix) FISA BENTO GONÇALVES EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.: foi apresentada certidão negativa que atesta não constar nos sistemas de informática do Poder Judiciário do Estado do Rio Grande do Sul a distribuição de ação falimentar, concordatária, recuperação judicial e extrajudicial em nome da Requerente anterior a 27 de fevereiro de 2023 (p. 38). Além do mais, foi apresentada certidão negativa que atesta não constar nos sistemas de informática da Justiça Federal da 4ª Região processos de classes criminais em face da Requerente (p. 37). Por fim, foi aportada declaração da Requerente de que preenche os requisitos do art. 48, incisos I ao IV, da LRF (pp. 39-40). (x) FISA GUAÍBA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.: foi apresentada certidão negativa que atesta não constar nos sistemas de informática do Poder Judiciário do Estado do Rio Grande do Sul a distribuição de ação falimentar, concordatária, recuperação judicial e extrajudicial em nome da Requerente anterior a 1º de setembro de 2022 (p. 42). Além do mais, foi apresentada certidão negativa que atesta não constar nos sistemas de informática da Justiça Federal da 4ª Região processos de classes criminais em face da Requerente (p. 41). Por fim, foi aportada declaração da Requerente de que preenche os requisitos do art. 48, incisos I ao IV, da LRF (pp. 44-45). (xi) FISA CENTER MED EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.: foi apresentada certidão negativa que atesta não constar nos sistemas de informática do Poder Judiciário do Estado do Rio Grande do Sul a distribuição de ação falimentar, concordatária, recuperação judicial e extrajudicial em nome da Requerente anterior a 27 de fevereiro de 2023 (p. 47). Além do mais, foi apresentada certidão negativa que atesta não constar nos sistemas de informática da Justiça Federal da 4ª Região processos de classes criminais em face da Requerente (p. 46). Por fim, foi aportada declaração da Requerente de que preenche os requisitos do art. 48, incisos I ao IV, da LRF (pp. 48-49). (xii) PARCON EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.: foi apresentada certidão negativa que atesta não constar nos sistemas de informática do Poder Judiciário do Estado do Rio Grande do Sul a distribuição de ação falimentar, concordatária, recuperação judicial e extrajudicial em nome da Requerente anterior a 27 de fevereiro de 2023 (p. 51). Além do mais, foi apresentada certidão negativa que atesta não constar nos sistemas de informática da Justiça Federal da 4ª Região processos de classes criminais em face da Requerente (p. 50). Por fim, foi aportada declaração da Requerente de que preenche os requisitos do art. 48, incisos I ao IV, da LRF (pp. 52-53). (xiii) EFR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.: foi apresentada certidão negativa que atesta não constar nos sistemas de informática do Poder Judiciário

Fundamento legal	Dimensão	#	Item a ser verificado	Referência	Julgamento do analista	Pontuação atribuída	Justificativa Teórica / Racional para avaliação do item
							do Estado do Rio Grande do Sul a distribuição de ação falimentar, concordatária, recuperação judicial e extrajudicial em nome da Requerente anterior a 27 de fevereiro de 2023 (p. 55). Além do mais, foi apresentada certidão negativa que atesta não constar nos sistemas de informática da Justiça Federal da 4ª Região processos de classes criminais em face da Requerente (p. 54). Por fim, foi aportada declaração da Requerente de que preenche os requisitos do art. 48, incisos I ao IV, da LRF (pp. 56-57).
		5	Comprovante de que os administradores não tenham sido condenados por nenhum crime previsto na lei 11.101/05.	EVENTO 104, OUT13	✓	10	DANIEL ANTONIO ZARTH: foi apresentada certidão criminal negativa emitida pelo Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul que atesta não constar nos sistemas de informática do Poder Judiciário do Estado do Rio Grande do Sul qualquer condenação criminal com trânsito em julgado ou pena ativa em face de DANIEL ANTÔNIO ZARTH (p. 58). Além disso, foi apresentada certidão criminal negativa emitida pela Justiça Federal da 4ª Região atestando que não constam processos de classes criminais com condenação transitada em julgado nas Justiças Federais de Rio Grande do Sul, Santa Catarina e Paraná (p. 59). Por fim, foi aportada declaração de DANIEL ANTÔNIO ZARTH de que preenche os requisitos do art. 48, incisos I ao IV, da LRF (pp. 60-61). Malgrado não tenham sido protocoladas nos autos do processo, esta Equipe Técnica solicitou às Recuperandas que fossem encaminhadas as respectivas certidões de MARTA INES RIBEIRO DA SILVA e de DANILO GONÇALVES DA FONSECA. Atendida esta solicitação, foram enviadas as certidões criminais negativas emitidas pelo Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul que atestam não constar nos sistemas de informática do Poder Judiciário do Estado do Rio Grande do Sul qualquer condenação criminal com trânsito em julgado ou pena ativa em face dos mesmos (doc. anexo – ANEXO6). Muito embora FABRÍCIO CENSI e FRANCISCO HEPP constem como administradores da FISA CENTER MED EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., cumpre ressaltar que, ao entrar em contato com os representantes da Requerente, esta Equipe Técnica constatou que, na verdade, ambos os administradores renunciaram ao cargo em momento anterior ao ajuizamento do pedido de Recuperação Judicial, de modo que as sócias da Requerente elegeram Sr. DANIEL ANTÔNIO ZARTH como administrador, nos termos da Sexta Alteração de Contrato Social e Consolidação, ainda pendente de análise pela Junta Comercial, Industrial e Serviços do Rio Grande do Sul – JUCISRS (doc. anexo – ANEXO7).
		6	Comprovação de que a entidade mantém conselho fiscal em funcionamento	Não se aplica	✓	10	Disposição expressamente contida no art. 48-A. Todavia, refere-se somente a empresas de capital aberto, não se aplicando a nenhuma das Requerentes.
Índice de Adequação Documental Essencial (IADe)						60	IADe = 60 pontos: deferimento
Pontuação Máxima						60	IADe < 60 pontos: emenda da inicial

10.4 Terceira Matriz – Documentação exigida - Art. 51 da Lei 11.101/05

Fundamento legal	Dimensão	#	Item a ser verificado	Referência	Julgamento do analista	Pontuação atribuída	Justificativa Teórica / Racional para avaliação do item
Art. 51	Petição Inicial	1	Exposição, na petição inicial, das causas concretas da situação patrimonial do devedor e das razões da crise econômico-financeira.	E104, EMENDAINIC2		10	Na emenda à inicial e na petição do procedimento cautelar, foram expostas as razões que levaram à crise das Requerentes, sendo apontadas como causas concretas da situação patrimonial e da crise econômico-financeira os seguintes fatores: • aumento de juros que impactou diretamente os investimentos no mercado imobiliário brasileiro, tornando os investimentos em renda fixa mais atrativos por conta do menor risco (se comparado aos fundos de investimento imobiliário e correlatos); • aumento do preço da matéria-prima no período pós-pandemia da Covid-19, em razão do seu lastro ao preço internacional, que, por sua vez, também está atrelado ao dólar americano; • paralisação de obras, por conta de medidas impostas para combate ao coronavírus; • diversas operações societárias realizadas entre as Requerentes desde 2015, que expuseram fragilidades de gestão e governança do Grupo CENSI FISA.
			Apresentou 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:				
		2	a) balanço patrimonial;	EVENTO 104, OUT3		10	As Requerentes apresentaram o balanço patrimonial dos anos de 2019, 2020, 2021, 2022 e janeiro de 2023.
		3	b) demonstração de resultados acumulados;	EVENTO 104, OUT3		10	As Requerentes apresentaram a demonstração de resultado dos anos de 2019, 2020, 2021, 2022.
		4	c) demonstração de resultado desde o último exercício social;	EVENTO 104, OUT3		5	A nota parcial foi atribuída a este tópico em decorrência de não haver quaisquer movimentações no demonstrativo de janeiro de 2023 das Requerentes (inclusive na CENSI E CENSI INCORPORADORA LTDA. e FISA INCORPORADORA LTDA. , que concentram o maior volume das atividades e operações do Grupo), o qual possui os mesmos saldos de dezembro de 2022. Por isso, tudo leva a crer que referidos demonstrativos não estão corretos.

Fundamento legal	Dimensão	#	Item a ser verificado	Referência	Julgamento do analista	Pontuação atribuída	Justificativa Teórica / Racional para avaliação do item
		5	d) relatório gerencial de fluxo de caixa e sua projeção.	EVENTO 104, OUT3		5	Não foi apresentado o relatório gerencial de fluxo de caixa realizado, apenas o consolidado com movimentações projetadas para o período entre março de 2023 e 2024.
		6	e) descrição das sociedades de grupo societário, de fato ou de direito.	E104, EMENDAINIC2		10	Com as informações constantes da emenda à inicial junto aos relatos da visita desta Equipe Técnica na sede do Grupo Censi Fisa, dúvida maior não há quanto à existência de grupo societário de fato, considerando a nítida concentração de capital de todas as Requerentes na figura da Zahre Participações S/A. Além do mais, inegável a existência de atuação conjunta no mercado entre as Postulantes, que compartilham da mesma estrutura organizacional, inclusive tendo Sr. Daniel Antônio Zarthe como administrador de todas elas.
		7	Relação nominal completa dos credores, sujeitos ou não à recuperação judicial, inclusive aqueles por obrigação de fazer ou de dar, com a indicação do endereço físico e eletrônico de cada um, a natureza, conforme estabelecido nos arts. 83 e 84 desta Lei, e o valor atualizado do crédito, com a discriminação de sua origem, e o regime dos vencimentos.	E132, OUT2		10	As Requerentes apresentaram relação nominal completa de credores, contudo, esta Equipe Técnica constatou que não foram arrolados quaisquer créditos concursais às Requerentes SPE CENSI POA EMPREENDIMENTOS LTDA. e FISA BENTO GONÇALVES EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.
		8	Relação integral dos empregados, em que constem as respectivas funções, salários, indenizações e outras parcelas a que têm direito, com o correspondente mês de competência, e a discriminação dos valores pendentes de pagamento.	E104, OUT4		10	Foi apresentada relação integral dos empregados da FISA INCORPORADORA LTDA. Quanto às demais Requerentes, após prévia solicitação desta Equipe Técnica, foram encaminhadas declarações dando conta da inexistência de celetistas (doc. anexo - ANEXO8). Em contrapartida, também houve envio da relação de terceirizados do Grupo Censi Fisa, os quais se concentram na Fisa Construtora Ltda. e na Fisa Incorporadora Ltda., conforme documento anexo.
		9	Certidão de regularidade do devedor no Registro Público de Empresas, o ato constitutivo atualizado e as atas de nomeação dos atuais administradores.	E104, PROC1 e OUT5		10	As Requerentes apresentaram as últimas alterações dos seus Contratos Sociais, assim como as Certidões Simplificadas emitidas pela Junta Comercial, Industrial e Serviços do Rio Grande do Sul.
		10	Relação dos bens particulares dos sócios controladores e dos	E104, OUT6		10	No Evento 104 - OUT6 , foi apresentada a declaração de bens dos administrador DANIEL ANTÔNIO ZARHE . Além do mais, atendendo à solicitação desta Equipe Técnica, as Requerentes encaminharam administrativamente a declaração de

Fundamento legal	Dimensão	#	Item a ser verificado	Referência	Julgamento do analista	Pontuação atribuída	Justificativa Teórica / Racional para avaliação do item
			administradores do devedor.				bens dos administradores e/ou diretores MARTA INES RIBEIRO DA SILVA e DANILO GONÇALVES DA FONSECA (doc. anexo – ANEXO9). Oportunamente, as declarações subscritas pelos sócios e/ou administradores podem ser confrontadas com as declarações de imposto de renda entregues à Receita Federal, a fim de atestar a veracidade daquelas. Muito embora FABRÍCIO CENSI e FRANCISCO HEPP constem como administradores da FISA CENTER MED EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., cumpre ressaltar que, ao entrar em contato com os representantes da Requerente, esta Equipe Técnica constatou que, na verdade, ambos os administradores renunciaram ao cargo em momento anterior ao ajuizamento do pedido de Recuperação Judicial, de modo que as sócias da Requerente elegeram Sr. DANIEL ANTÔNIO ZARTH como administrador, nos termos da Sexta Alteração de Contrato Social e Consolidação, ainda pendente de análise pela Junta Comercial, Industrial e Serviços do Rio Grande do Sul – JUCISRS (doc. anexo – ANEXO7).
		11	Extratos atualizados das contas bancárias do devedor e de suas eventuais aplicações financeiras de qualquer modalidade, inclusive em fundos de investimento ou em bolsas de valores, emitidos pelas respectivas instituições financeiras.	E104, OUT7		10	Foram apresentados os seguintes extratos bancários atualizados, relativos às contas abaixo indicadas: (i.) CENSI FISA PARTICIPAÇÕES S.A.: - BANRISUL – Agência 0180 – C/C 06.298.223.0-7, com saldo positivo de R\$ 111,12 em 03/08/2021; (ii.) CENSI & CENSI INCORPORADORA LTDA.: - SANTANDER – Agência 1516 – C/C 130004630, com saldo “zerado” em 02/02/2023; (iii.) FISA INCORPORADORA LTDA.: - INTER – C/C 25104101, com saldo “zerado” em 31/07/2022; - BANRISUL – Agência 0180 – C/C 06.166140.0-6, com saldo positivo de R\$ 4,68 em 17/02/2023; - BANRISUL – Agência 0180 – C/C 06.166140.1-4, com saldo “zerado” em 17/02/2023; - BANRISUL – Agência 0180 – C/C 06.166140.3-0, com saldo “zerado” em 17/02/2023; - BANRISUL – Agência 0180 – C/C 06.166140.0-3, com saldo “zerado” em 17/02/2023; - UNICRED – Agência 6000 – C/C 136143-0, com saldo “zerado” em 17/02/2023; (iv.) SPE CENSI CXS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.:

Fundamento legal	Dimensão	#	Item a ser verificado	Referência	Julgamento do analista	Pontuação atribuída	Justificativa Teórica / Racional para avaliação do item
							- SANTANDER – Agência 1516 – C/C 130015551, com saldo positivo de R\$ 4,74 em 02/02/2023; (v.) SPE CENSI FISA LBZ GRAMADO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.: - SANTANDER – Agência 1516 – C/C 130019713, com saldo “zerado” em 02/02/2023; (vi.) PARCON EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. - BANRISUL – Agência 0180 – C/C 06.276725.0-2, com saldo “zerado” em 13/12/2022; (vii.) EFR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. - BANRISUL – Agência 0180 – C/C 06.237206.0-6, com saldo positivo de R\$ 4.808,34 em 13/12/2022. Após contato prévio, foi encaminhado administrativamente a esta Auxiliar do Juízo os extratos bancários da ZAHRE PARTICIPAÇÕES S/A: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – Agência 3689 – C/C 00000700-5, com saldo zerado em 28/02/2023 (doc. anexo – ANEXO10). Quanto às demais Requerentes (FISA GUAÍBA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA., SPE CENSI POA EMPREENDIMENTOS LTDA., FISA SANVITTO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA., FISA BENTO GONÇALVES EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA. e FISA CENTER MED EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.), foi esclarecido que as mesmas não possuem contas bancárias ativas.
		12	Certidões dos cartórios de protestos situados na comarca do domicílio ou sede do devedor e naquelas onde possui filial.	E104, OUT8 ao OUT 10		10	Foram apresentadas as certidões dos cartórios de protestos das Requerentes. Nesse contexto, esta Equipe Técnica não logrou êxito em localizar as certidões do cartório de protestos relativos à CENSI & CENSI INCORPORADORA LTDA. (filial de Porto Alegre – 1º, 2º e 3º Tabelionatos de Protestos de Porto Alegre/RS); SPE CENSI POA EMPREENDIMENTOS LTDA. (2º e 3º Tabelionatos de Protestos de Porto Alegre/RS) e PARCON EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. (Tabelionato de Protestos de Lajeado/RS), sendo prontamente encaminhadas administrativamente pelas Devedoras (doc. anexo – ANEXO11).
		13	Relação, subscrita pelo devedor, de todas as ações judiciais e procedimentos arbitrais em que este figure como parte, inclusive as de	E104, OUT11		10	Foi acostada relação de ações judiciais em que as Requerentes figuram como parte, incluindo diversas ações de cunho cível, tributário e trabalhista, atendendo à exigência legal.

Fundamento legal	Dimensão	#	Item a ser verificado	Referência	Julgamento do analista	Pontuação atribuída	Justificativa Teórica / Racional para avaliação do item
			natureza trabalhista, com a estimativa dos respectivos valores demandados				Nada obstante, não constam quaisquer processos em face das Requerentes ZAHRE PARTICIPAÇÕES S.A., SPE CENSI POA EMPREENDIMENTOS LTDA. e FISA CENTER MED EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. Quanto questionadas, as Devedoras esclareceram que as mesmas possuiriam processos judiciais em litisconsórcio passivo com outras empresas do Grupo Censi Fisa, os quais estariam indicados no E104 – OUT11. Considerando que não houve indicação de quais processos judiciais e/ou arbitrais as Requerentes anteriormente mencionadas fazem parte do polo passivo, esta Equipe Técnica atribuiu nota parcial.
		14	Relatório detalhado do passivo fiscal.	E104, OUT12		5	Atendendo às exigências do requisito legal do art. 51, X, da LRF, as Requerentes apresentaram relatório analítico de seu passivo fiscal, inclusive aportando CND quando ausente dívida fiscal. Muito embora não tenha havido qualquer menção ao passivo tributário da ZAHRE PARTICIPAÇÕES S/A , foi encaminhado administrativamente a esta Equipe Técnica Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União. Ademais, esta Auxiliar do Juízo diligenciou junto à Fazenda Pública Estadual, obtendo a respectiva certidão negativa da Requerente. Por outro lado, esta Equipe Técnica não obteve êxito em expedir a certidão pertinente junto ao Município de Caxias do Sul – RS, pois possuiria débitos fiscais não informados (doc. anexo – ANEXO12).
		15	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.	EVENTO 132, OUT3		10	Foi apresentada a relação dos bens e direitos contidos no ativo não circulante das Devedoras.
		16	Escrituração contábil regular que lastreie as demonstrações financeiras apresentadas.	EVENTO 104, OUT3		10	Atribuímos a pontuação máxima, considerando que toda a documentação referente ao último exercício social foi apresentada.
Índice de Adequação Documental Útil (IADu)						145	IADu = 160 pontos: deferimento IADu < 160 e ≥ 112 pontos: deferimento com complementação de documentação IADu < 112 pontos: emenda da inicial
Pontuação Máxima						160	

11. Do passivo não sujeito à Recuperação Judicial

A seguir, apresenta-se o valor da dívida extraconcursal apresentada pelas Requerentes em seu pedido (*valores em reais*):

REQUERENTE	ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA	TRIBUTOS	TOTAL EXTRACONCURSAL
FISA INCORP. LTDA	R\$ 13.969.817,73	R\$ 7.284.621,87	R\$ 21.254.439,60
CENSI E CENSI INCORP. LTDA	R\$ 4.191.760,29	R\$ 2.190.565,55	R\$ 6.382.325,84
SPE CENSI CXS MEDVIE EMP. IMOB. LTDA	R\$ 548.353,51	R\$ 371.884,92	R\$ 920.238,43
SPE CENSI FISA LBZ GRAMADO	R\$ -	R\$ 566.543,11	R\$ 566.543,11
FISA GUAÍBA EMP. IMOB. LTDA	R\$ 305.988,80	R\$ 32.664,50	R\$ 338.653,30
FISA BENTO GONÇALVES EMP. IMOB. LTDA	R\$ -	R\$ 83.711,37	R\$ 83.711,37
PARCON EMP. IMOB. LTDA	R\$ -	R\$ 42.873,42	R\$ 42.873,42
CENSI FISA PARTICIPAÇÕES SA	R\$ -	R\$ 500,00	R\$ 500,00
ERF EMP. IMOB. LTDA	R\$ -	R\$ 500,00	R\$ 500,00
ZAHRE PARTICIPAÇÕES SA	R\$ -	R\$ -	R\$ -
SPE CENSI POA EMP.	R\$ -	R\$ -	R\$ -
FISA CENTER MED EMP. IMOB. SPE	R\$ -	R\$ -	R\$ -
FISA SANVITTO EMP. IMOB. LTDA	R\$ -	R\$ -	R\$ -
	R\$19.015.920,33	R\$10.573.864,74	R\$ 29.589.785,07

Quanto ao passivo fiscal, os saldos dos extratos do E-CAC e os débitos tributários municipais apresentados no EVENTO 12 – OUT 12 dos autos somam R\$ 997.862,70 quando consideradas todas as Requerentes, sendo composto essencialmente por valores em aberto junto à União e aos municípios.

Dessa forma, infere-se que os fatos geradores das dívidas tributárias indicadas pelas Requerentes sejam de períodos superiores a noventa dias, visto que, em consulta aos CNPJs das Empresas no endereço eletrônico da

Procuradoria Geral da Fazenda (PGFN) no dia 29 de março de 2023, verificou-se que os tributos inscritos em dívida ativa superam a marca de R\$ 9 milhões.

Complementarmente, destaca-se que os débitos constantes da tabela acima não necessariamente representam a totalidade dos tributos declarados e não recolhidos pelas Requerentes, uma vez que não foi realizada pesquisa exaustiva em todos os órgãos administrativos nas localidades onde as Requerentes são contribuintes.

De todo modo, constatou-se razoável aderência no que se refere aos tributos listados pelas Requerentes e os valores inscritos em dívida ativa conjuntamente aos extratos E-CAC e débitos municipais.

Ato contínuo, no que se refere às dívidas junto a instituições financeiras, a composição por credor está apresentada a seguir:

CREDOR	VALOR
BANCO INTER S/A	R\$ 1.940.665,01
CAIXA ECONÔMICA FEDERAL	R\$ 3.608.963,57
COMPANHIA HIPOTECARIA PIRATINI CHP	R\$ 954.066,00
COOP. DE ECONOMIA E CRÉDITO MÚTUO UNICRED INTEGRAÇÃO LTDA	R\$ 11.546.391,70
REDFACTOR FACTORING FOMENTO COMERCIAL S/A	R\$ 965.834,05
	R\$ 19.015.920,33

Por fim, cumpre fazer a ressalva de que as dívidas indicadas como extraconcursais pelas Requerentes não foram objeto de análise por parte desta Equipe Técnica no que diz respeito à sua sujeição ao processo recuperatório, o que deverá ser realizado oportunamente pelo administrador judicial nomeado em caso de deferimento do processamento da Recuperação Judicial, por ocasião da Etapa Administrativa de Verificação de Créditos.

12. Aspectos Econômico-Financeiros

CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Independentemente da contemplação ou não dos requisitos objetivos para o deferimento do processamento da Recuperação Judicial, adicionalmente à utilização do “modelo MSR”, a seguir será apresentada breve análise das informações contábeis das Requerentes, a fim de proporcionar uma maior clareza no que diz respeito à situação econômico-financeira das Empresas.

Portanto, em primeiro lugar, cumpre apresentar as premissas que nortearam a elaboração deste trabalho e as análises que serão tecidas nas próximas páginas desta Constatação Prévia.

De antemão, houve a segregação das Requerentes em cinco grupos: (i) *holdings*, (ii) incorporadoras, (iii) SPEs com obras concluídas, (iv) SPEs com obras em andamento e (v) SPEs com obras paradas ou não iniciadas.

Posteriormente, tendo em vista os grupos supracitados, esta Equipe Técnica procedeu com a combinação dos demonstrativos contábeis das Requerentes por meio da soma dos saldos das contas. Isto é, não se trata de Demonstrações Consolidadas à luz do CPC 36, mas sim de unificação das Requerentes por tipo de atividade.

No que se refere à obrigatoriedade de apresentação de demonstrações contábeis consolidadas, considerando a atual estrutura societária do Grupo e as melhores práticas contábeis sob a ótica do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC 36 Demonstrações Consolidadas), nenhuma das Requerentes é obrigada a elaborar demonstrativos contábeis consolidados.

ANÁLISE SETORIAL

As Requerentes atuam no ramo de incorporação imobiliária, abrangendo desde a aquisição de terrenos até a entrega do empreendimento. A operação de incorporação geralmente segue uma sequência de etapas, que inclui a compra do terreno, o lançamento do empreendimento, a construção do imóvel e a conclusão do projeto. Tal processo é caracterizado por um ciclo de longo prazo e com fluxo de caixa não uniforme no decorrer do tempo.

No Brasil, atualmente, o mercado imobiliário está passando por um período contracionista, em decorrência principalmente da taxa SELIC estar em patamares elevados, mas também por conta da onda crescente de saques das cadernetas de poupança, que diminuem o “*funding*” (fonte de recursos) do setor imobiliário.

Sobre as vulnerabilidades das incorporadoras, existem diversos riscos de mercado que afetam o setor imobiliário, dentre os quais se destacam: nível de desemprego, a inflação e o INCC (Índice Nacional de Custo da Construção).

Os dois primeiros, por exemplo, têm um impacto direto na demanda por novos imóveis. Já o INCC pressiona a margem bruta das incorporadoras, uma vez que representa um aumento nos custos com mão de obra e materiais utilizados na construção dos empreendimentos.

Já no que diz respeito ao perfil dos empreendimentos oferecidos pelo Grupo Censi | Fisa, é importante destacar que o Grupo constrói imóveis destinados a clientes de alta renda, cuja demanda por bens de alto valor tende a ser mais inelástica – isto é, o preço não exerce grande influência na demanda.

COTEJO DAS DÍVIDAS DECLARADAS COM A CONTABILIDADE

Com intuito de verificar a aderência da relação de credores apresentada pelas Requerentes – abrangendo tanto os créditos concursais quanto os não sujeitos - à escrituração contábil, esta Equipe Técnica procedeu ao confronto dos saldos declarados e dos contábeis em janeiro de 2023.

A relação de credores apresentada pelas Requerentes considera todas as dívidas sujeitas ao processo recuperacional, assim como as extraconcursais (natureza tributária e alienação fiduciária), nos saldos totais de R\$ 66.797.221,08 e R\$ 29.589.785,07 respectivamente.

REQUERENTE	LISTA DE DÍVIDAS ELABORADA PELAS REQUERENTES	PASSIVO (SEM PATRIMÔNIO LÍQUIDO) 12/2022	DIFERENÇA
ZAHRE PARTICIPAÇÕES S/A	R\$ 8.669.565	R\$ -	-R\$ 8.669.565
CENSI FISA PARTICIPAÇÕES S/A	R\$ 484.873	R\$ 53.211.753	R\$ 52.726.880
CENSI E CENSI INCORPORADORA LTDA.	R\$ 27.322.975	R\$ 67.976.599	R\$ 40.653.624
FISA INCORPORADORA LTDA.	R\$ 44.248.995	R\$ 43.021.592	-R\$ 1.227.403
SPE CENSI POA EMP. LTDA.	R\$ 10.000.000	R\$ 2.391.947	-R\$ 7.608.053
SPE CENSI CXS MEDVIE EMP. IMOB. LTDA.	R\$ 2.152.147	R\$ 7.448.683	R\$ 5.296.536
SPE CENSI FISA LBZ GRAMADO EMP. IMOB. LTDA.	R\$ 690.219	R\$ 6.379.359	R\$ 5.689.140
FISA SANVITTO EMP. IMOB. LTDA.	R\$ 274.153	R\$ 313.157	R\$ 39.004
FISA BENTO EMP. IMOB. LTDA.	R\$ 83.711	R\$ 77.576	-R\$ 6.135
FISA GUAÍBA EMP. IMOB. SPE LTDA.	R\$ 2.128.677	R\$ 3.001.797	R\$ 873.120
FISA CENTER MED EMP. IMOB. SPE LTDA.	R\$ -	R\$ 4.849.257	R\$ 4.849.257
PARCON EMP. IMOB. LTDA.	R\$ 43.788	R\$ 8.585	-R\$ 35.203
ERF EMP. IMOB. LTDA.	R\$ 287.903	R\$ 685.690	R\$ 397.787
	R\$ 96.387.006	R\$189.365.995	R\$ 92.978.989

Destaca-se que a Requerente Fisa Center Med Emp. Imob. SPE Ltda. não possui dívidas de qualquer natureza quando analisada somente a composição elaborada pelo Grupo Censi | Fisa.

Para este cotejo, foram excluídos do passivo os valores devidos entre as empresas do Grupo, de forma a aumentar a fidedignidade dos números contidos nos demonstrativos contábeis e na lista elaborada pelas Requerentes. No entanto, valores com outras partes relacionadas, v.g. sócio Daniel Antônio Zarth, não foram desconsideradas do cálculo.

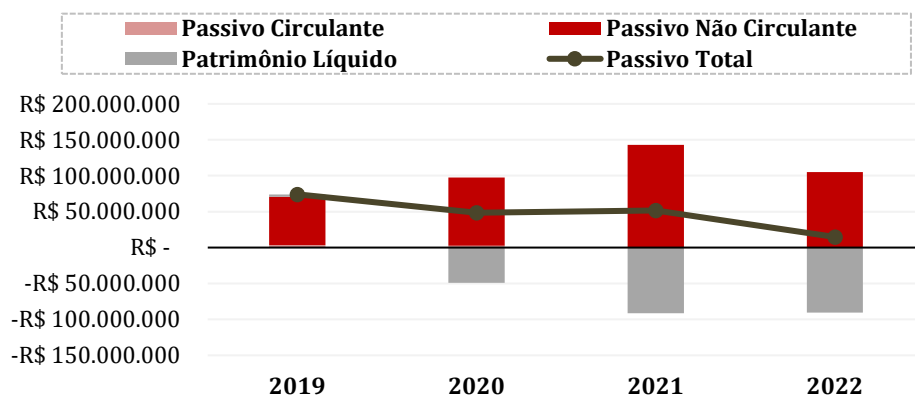
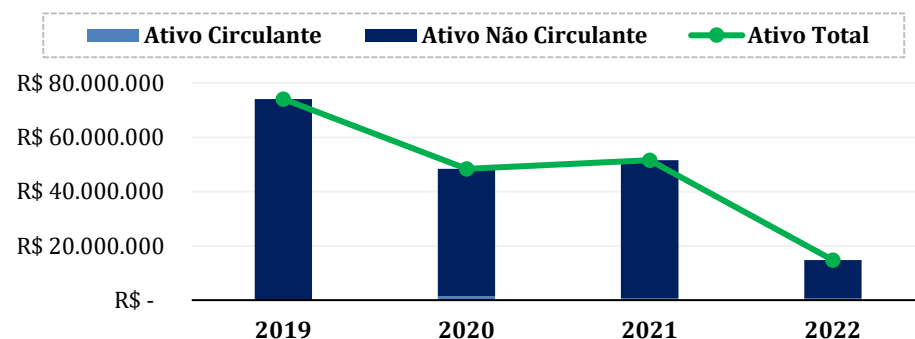
Inclusive, no caso da Censi Fisa Participações S/A, a origem da volumosa diferença entre as dívidas expostas na lista das Requerentes e o passivo contábil decorre de R\$ 52.320.080,36 devidos pelo Sr. Daniel.

Já no caso da Censi e Censi Incorporadora Ltda., infere-se que as discrepâncias sejam oriundas de créditos em favor de **Partisa Participações e Adiantamentos e Contas a Pagar**.

De todo modo, referidas anomalias deverão ser analisadas a fundo pelo Administrador Judicial posteriormente nomeado em caso de deferimento do processo, durante a Etapa Administrativa de Verificação de Créditos.

12.1 **HOLDINGS: Zahre Participações S/A E Censi Fisa Participações S/A**

Primeiramente, apresenta-se graficamente a evolução do ativo e passivo das Requerentes no período entre 2019 e 2022.

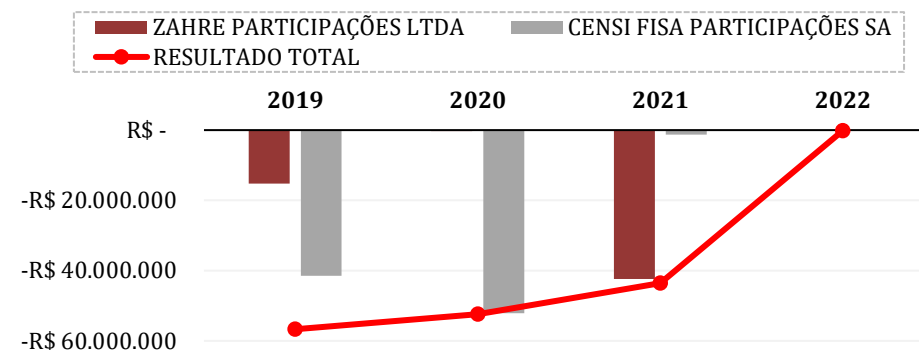


A redução brusca dos ativos entre 2021 e 2022 decorre exclusivamente das variações observadas nas contas patrimoniais da Requerente Censi Fisa Participações S/A, especificamente na conta "Participação em Empresas

Controladas" (-R\$ 36.680.193,09), reflexo da contabilização da equivalência patrimonial dos resultados negativos apresentados por suas controladas.

Já no tocante às dívidas, elas são compostas majoritariamente pelo montante de R\$ 52.320.080,36 devido a Daniel Antônio Zarth, que não foi arrolado como credor na lista de credores. Trata-se, portanto, de questão que deverá ser observada quando do deferimento do processamento da Recuperação Judicial. Afinal, não parece razoável que uma empresa com dívida concursal de apenas R\$ 484.372,20 venha obter os benefícios da Recuperação Judicial, quando existem mais de 50 milhões de reais em dívidas lançados nos registros contábeis da Devedora.

Complementarmente, apresenta-se a seguir a evolução do resultado das Requerentes em evidência, no período entre 2019 e 2022. Importante consignar que *holdings* não apresentam receitas operacionais.

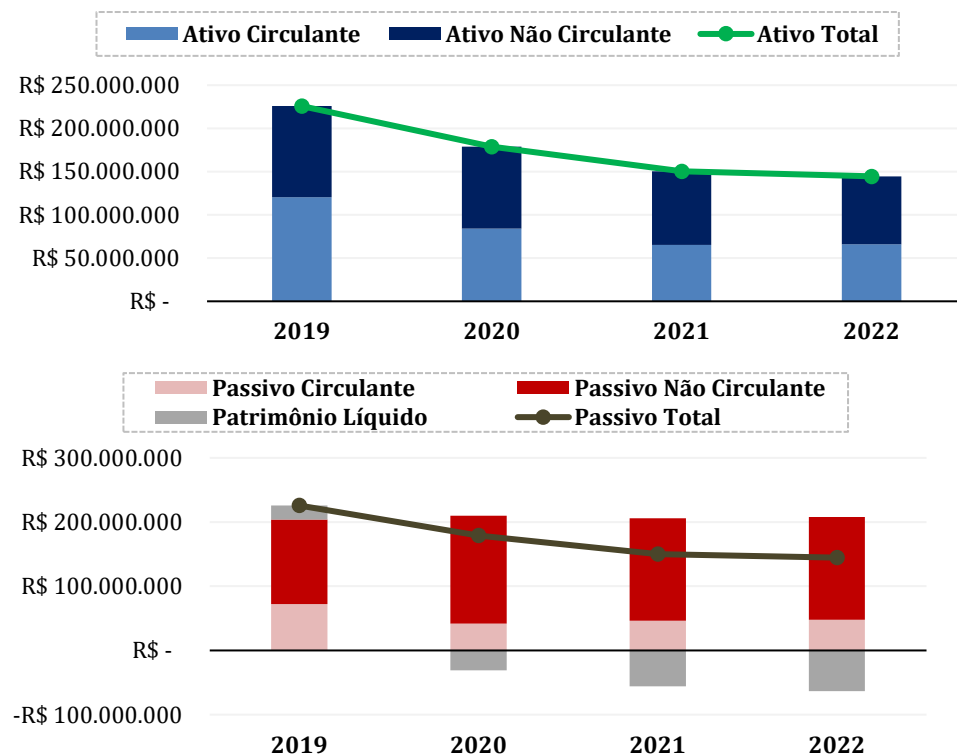


Em todos os exercícios abrangidos na análise, ambas as Requerentes apresentaram prejuízo. Em 2019 e 2020, a CENSI FISA foi responsável por maior parte dele, ao passo que a ZAHRE apresentou os piores números em 2021. Em 2019 e 2020, o resultado negativo da CENSI FISA se originou de Despesas Não Operacionais na ordem de R\$ 38 milhões e R\$ 55 milhões, respectivamente. Em

2021, o prejuízo da ZAHRE foi oriundo do Resultado de Equivalência Patrimonial na monta de R\$ 42.206.258,34.

12.2 **INCORPORADORAS: Censi e Censi Incorporadora Ltda. e Fisa Incorporadora Ltda.**

Primeiramente, apresenta-se graficamente a evolução do ativo e passivo das Requerentes no período entre 2019 e 2022.



O ativo total apresenta sucessivas quedas desde 2019, passando de R\$ 225,7 milhões para R\$ 144,6 milhões em 2022. No entanto, no lapso temporal exposto no gráfico, a CENSI E CENSI aumentou seus ativos de R\$ 63,7 milhões para R\$ 100,2 milhões, enquanto a Fisa Incorporadora teve o movimento

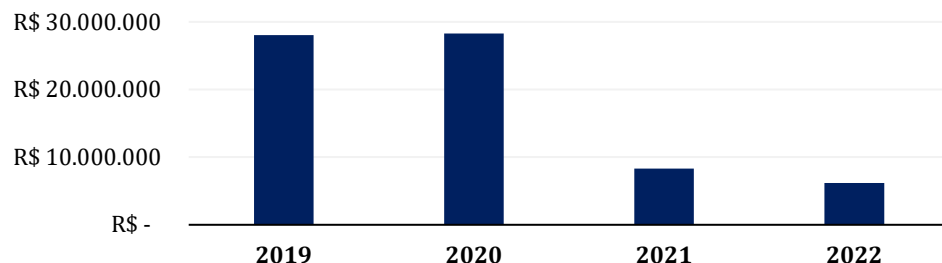
inverso: o saldo do ativo total passou de R\$ 162 milhões para R\$ 44,3 milhões – sendo responsável pela queda quando consideradas as duas Requerentes conjuntamente.

Os principais ativos em 2022 são estoques. No caso da primeira, na monta de R\$ 47,5 milhões, referentes aos empreendimentos POEME e SANTOS DUMONT. Além disso, há R\$ 24 milhões a título de repasse de financiamento habitacional e investimentos de R\$ 19 milhões em controladas. Já na segunda, os estoques somam R\$ 6 milhões e outros direitos, R\$ 27,8 milhões – sendo constituídos principalmente por valores a receber de outras empresas do Grupo.

Ambas as Empresas apresentam a rubrica “Patrimônio de Afetação” em seus demonstrativos contábeis, na monta de R\$ 1.476.703,53 da CENSI E CENSI e R\$ 1.075.508,36 da FISA.

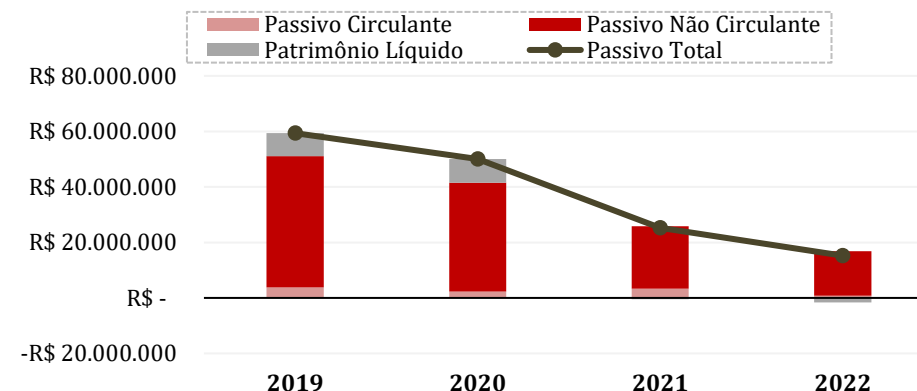
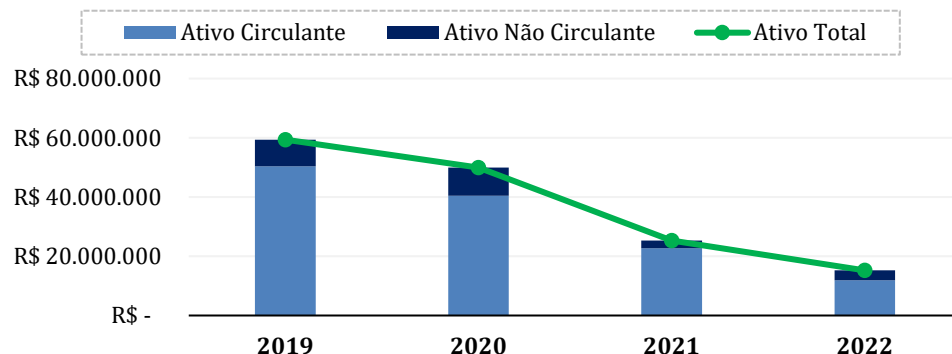
No que se refere ao polo passivo, as dívidas da CENSI E CENSI dividem-se essencialmente em controladas (R\$ 25,9 milhões), permuta com Partisa Participações e Administração Ltda. (R\$ 34,75 milhões) e repasse de financiamento (R\$ 35 milhões). No que tange à FISA, o maior valor está no Patrimônio Líquido, cerca de R\$ 31,4 milhões de adiantamento para futuro aumento de capital (AFAC), seguido por empréstimos de R\$ 23,8 milhões. Importante registrar que operações de “AFACs” devem ser registradas em contas de ativo, visto ainda não ter sido realizada a integralização em capital social.

Ato contínuo, está exposta a seguir a evolução do faturamento das Requerentes em questão. Entre 2020 e 2021, as receitas auferidas pela CENSI E CENSI permaneceram no patamar dos R\$ 2 a R\$ 2,5 milhões. No entanto, a FISA reduziu seu faturamento de R\$ 25,7 milhões para R\$ 6,3 milhões.



12.3 OBRAS CONCLUÍDAS: Fisa Sanvitto Emp. Imob. Ltda., Fisa Bento Gonçalves Emp. Imob. Ltda., Fisa Guaíba Emp. Imob. SPE Ltda., Parcon Emp. Imob. Ltda., ERF Emp. Imob. Ltda.

Primeiramente, apresenta-se graficamente a evolução do ativo e passivo das Requerentes no período entre 2019 e 2022.



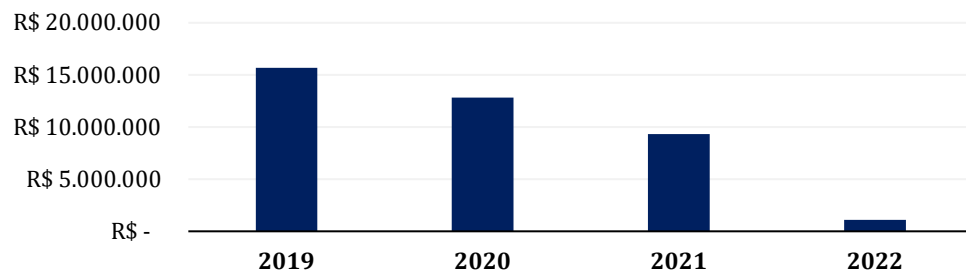
O ativo total apresenta sucessivas quedas desde 2019, passando de R\$ 50,4 milhões para R\$ 15,2 milhões em 2022. Tal movimentação deve-se, essencialmente, à redução dos saldos relativos aos estoques e ao contas a receber dos empreendimentos Guaíba e Cristal (ERF).

Sob diferente perspectiva, tangente às dívidas, o Passivo Não Circulante representa 95% do grupo (desconsiderando valores do Patrimônio Líquido), isto é, R\$ 15,9 milhões dos R\$ 16,8 classificados no passivo.

Destes valores, R\$ 10,6 milhões são a receber da Fisa Incorporadora Ltda., além de haver R\$ 2,6 milhões referentes ao passivo contingente referente a processos oriundos do empreendimento SP8 Guaíba – embora não tenham sido arrolados créditos de natureza trabalhista na Recuperação Judicial pela Requerente FISA GUAÍBA.

Cumprir destacar que não foram arroladas quaisquer dívidas concursais em face das Empresas FISA SANVITTO (no caso desta, nem apresentados créditos extraconcursais), FISA BENTO GONÇALVES e FISA GUAÍBA. Quanto à PARCON e à ERF, o passivo sujeito aos efeitos da Recuperação Judicial é de R\$ 914,28 e R\$ 57.213,26.

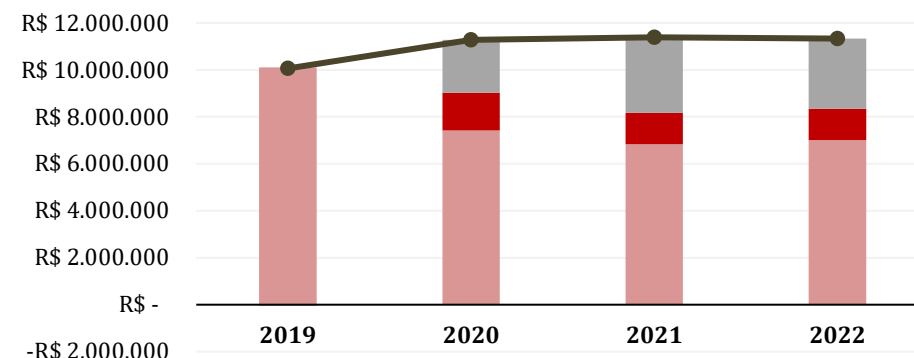
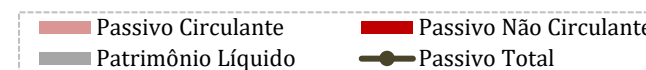
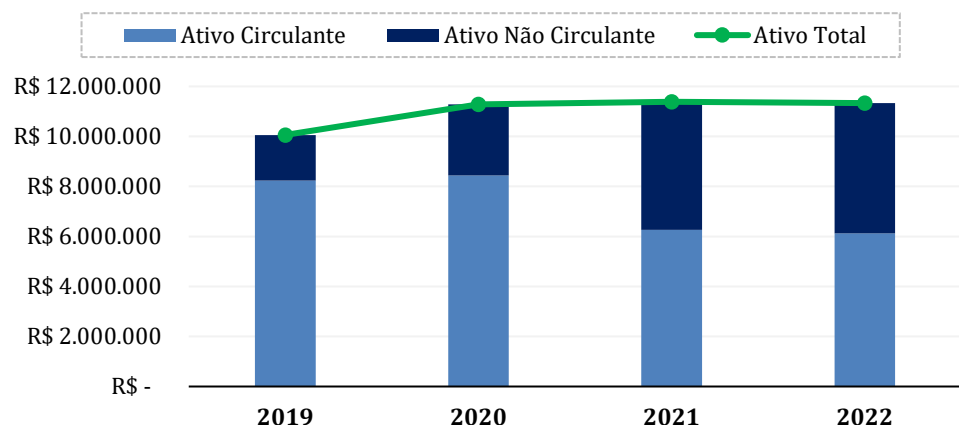
Ato contínuo, abaixo está apresentada a evolução do faturamento das Requerentes em voga.



Durante todo o período, o maior volume de receitas auferidas advém da ERF, responsável pelo empreendimento Cristal em Caxias do Sul. No caso da FISA SANVITTO, não houve faturamento em 2021 e 2022. Não foi possível identificar de qual período de 2022 é oriundo o faturamento da FISA GUAÍBA.

12.4 OBRAS EM ANDAMENTO: SPE Censi Fisa LBZ Gramado Empreendimentos Imobiliários Ltda.

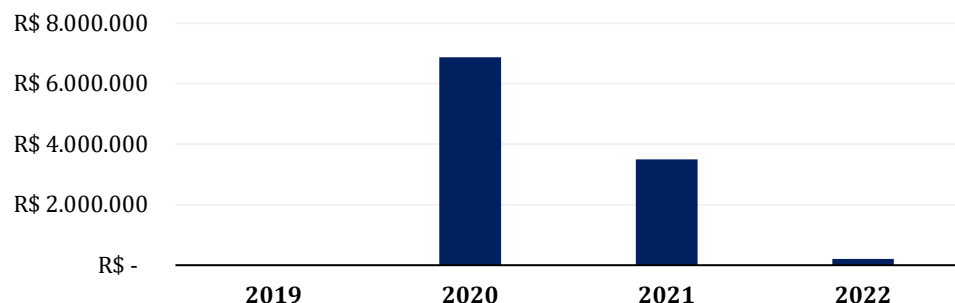
Primeiramente, apresenta-se graficamente a evolução do ativo e passivo da Requerente no período entre 2019 e 2022.



O ativo total manteve-se constante entre 2020 e 2021, permanecendo em torno de R\$ 11,3 milhões. O polo ativo é composto essencialmente pelas rubricas Promitentes Compradores de Imóveis (R\$ 2,1 milhões), Estoques (R\$ 3,6 milhões) e Custo Orçado (R\$ 4 milhões).

No que se refere ao passivo, trata-se principalmente de Adiantamentos a Terceiros (R\$ 3,2 milhões) e Fornecedores (R\$ 2,7 milhões). Quando considerada a lista de credores elaborada pelas Requerentes, há R\$ 533,33 inscritos na Classe I e R\$ 123.142,70 na classe III. Relativamente aos créditos não sujeitos aos efeitos da recuperação judicial, foram declarados R\$ 566.543,11 oriundos de dívidas tributárias.

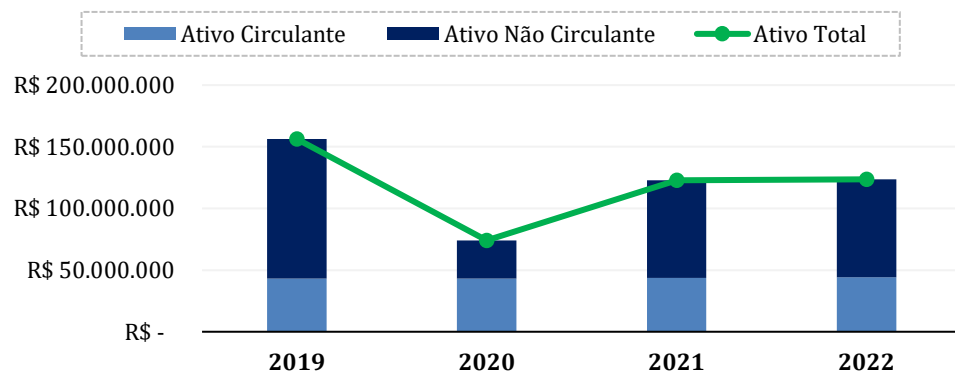
Finalmente, apresenta-se graficamente a evolução do faturamento do empreendimento em evidência.



O melhor desempenho sob a ótica das receitas auferidas ocorreu em 2020, quando foi alcançada a marca de R\$ 6,8 milhões.

12.5 OBRAS PARADAS/NÃO INICIADAS: SPE Censi POA Emp. Ltda., SPE Censi CXS Medvie Emp. Imob. Ltda., SPE Fisa Center Med Emp. Imob. SPE Ltda.

Primeiramente, apresenta-se graficamente a evolução do ativo e passivo das Requerentes no período entre 2019 e 2022.



O ativo é substancialmente composto por estoques (R\$ 21,8 milhões), Promitentes Compradores de Imóveis (R\$ 12,7 milhões) e Adiantamentos (R\$ 5,6 milhões). Em 2022, nos demonstrativos contábeis da CENSI POA, constava o saldo de R\$ 47,6 milhões na rubrica da controlada SPE Censi Poa Empreendimentos Ltda., classificada em investimentos.

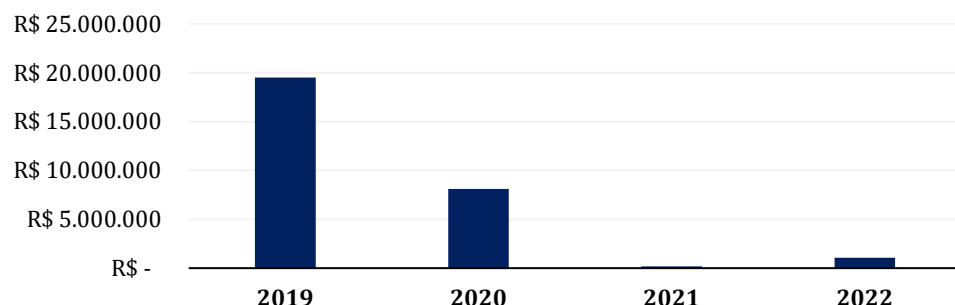
No passivo, há aproximadamente R\$ 38,5 milhões de custo orçado, Contas a Pagar – especificamente na subconta SPE Censi Poa Empreendimentos Ltda. - R\$ 47,6 milhões e Fisa Incorporadora Ltda. na monta de R\$ 8,4 milhões.

Complementarmente, seguem considerações a respeito de cada um dos empreendimentos:

- SPE Censi Poa Empreendimentos Ltda.: não houve alteração em seu passivo entre 2020 e 2021. Além disso, não foram auferidas receitas até 2022. Não há patrimônio de afetação ou empreendimento registrado;
- SPE Censi CXS Medvie Empreendimentos Imobiliários Ltda.: há patrimônio de afetação e a obra encontra-se parada desde setembro de 2021, no entanto, em 2022, o faturamento foi de R\$ 1 milhão;

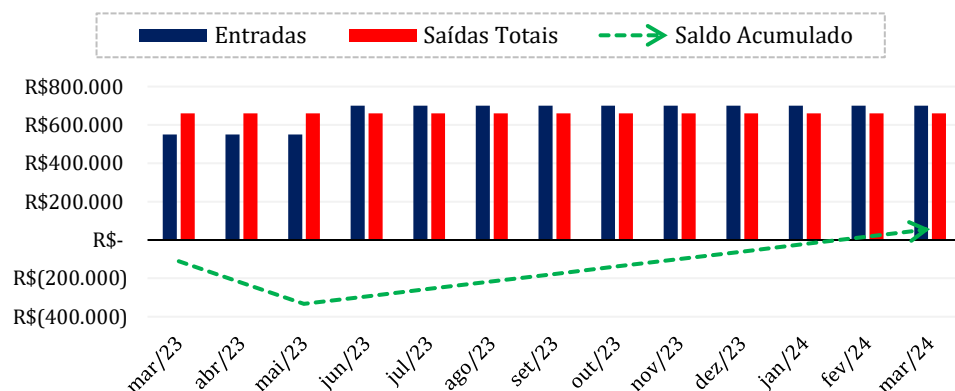
- Fisa Center Med Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.: não há dívidas concursais, patrimônio de afetação ou qualquer outro empreendimento em construção. Foi observada a inexistência de receitas vinculadas à operação.

Finalmente, segue a evolução do faturamento das Requerentes no lapso temporal entre 2019 e 2022.



12.6 Projeção Consolidada de Fluxo de Caixa

Foi apresentada nos autos a projeção de fluxo de caixa consolidada das Requerentes, abrangendo o período entre março de 2023 e 2024. Segue a representação gráfica e resumida do demonstrativo:



A entrada mensal média de caixa esperada é de aproximadamente R\$ 665 mil, enquanto as saídas ficam em torno de R\$ 661 mil ao mês, quando considerados os doze meses da projeção.

Quanto às entradas, advêm de receitas e novos empréstimos. Em março e abril de 2023, a expectativa era de receitas na monta de R\$ 200 mil e empréstimos de R\$ 350 mil. Para os meses seguintes, ambos permanecem na marca de R\$ 350 mil.

No que tange às saídas de caixa, os principais valores decorrem de amortizações de créditos extraconcursais com previsão de alienação fiduciária – R\$ 411 mil ao mês em todo o lapso temporal.

Finalmente, o saldo de caixa é negativo em todo o período, com exceção dos meses de fevereiro e março de 2024, quando se torna positivo.

Equipe Técnica



Rafael Brizola Marques
Coordenador geral
OAB/RS 76.787



José Paulo Japur
Advogado Corresponsável
OAB/RS 77.320



Gilvar Paim de Oliveira
Advogado Jr.
OAB/RS 127.985



Daniel Kops
Coordenador Contábil
CRC 96.647



Felipe Camardelli
Coordenador Financeiro
CRA 31.349



Geórgya Jacoby
Equipe Contábil
CRC 103.111

BRIZOLA E JAPUR

Administração Judicial

