



**AO DOUTO JUÍZO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE CASCAVEL -
ESTADO DO PARANÁ**

Processo n.º 0025258-69.2016.8.16.0021

CREDIBILITÀ ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL E SERVIÇOS LTDA.

(“Credibilità Administrações Judiciais” ou “Administradora Judicial” ou simplesmente “AJ”), nomeada administradora judicial no processo de recuperação judicial n. 0025258-69.2016.8.16.0021, em que são Recuperandas **Kaefer Administração e Participações S/A**, CNPJ/MF sob o nº 01.646.075/0001-07; **Kaefer Agro Industrial Ltda.**, CNPJ/MF sob o nº 84.874.726/0001-43; **Kaefer Industrial De Alimentos Ltda.**, CNPJ/MF sob o nº 07.941.721/0001-45; **Globoaves São Paulo Agroavícola Ltda.**, CNPJ/MF sob o nº 07.580.512/0001-13; **Globosuínos Agropecuária S/A**, CNPJ/MF sob o nº 02.489.004/0001-00; **Interaves Agropecuária Ltda.**, CNPJ/MF sob o nº 00.271.928/0001- 00; **Verok Agricultura E Pecuária Ltda.**, CNPJ/MF sob o nº 07.761.357/0001-31; **Cuiabá Agroavícola Ltda.**, CNPJ/MF sob o nº 02.983.230/0001-43, **Globoaves Biotecnologia Avícola Ltda.**, CNPJ/MF sob o nº 81.483.174/0001-54; e **Frigorífico Sulbrasil Ltda.**, CNPJ/MF sob o nº 07.068.053/0001-93, adiante nominadas “Recuperandas”, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, expor e requerer o que segue.





No mov. 92169, reiterando o exposto no mov. 92242, as Recuperandas pugnam por autorização judicial para a lavratura de Escritura Pública de Compra e Venda pelo 1.º Tabelionato de Notas de Cascavel/PR em relação aos imóveis de matrícula 9.706 e 53.494, registrados perante o 1.º CRI-Toledo, os quais serão cedidos para a empresa L.R. Schneider em atendimento ao acordo de parceria para a realização de loteamento entre as contratantes.

Esclarecem que, conforme o Termo de Ajuste Particular para Constituição de Loteamento e Outras Avenças anexado ao mov. 92169, o negócio será “indiscutivelmente benéfico” à Globoaves, *“na medida em que receberão 50% (cinquenta por cento) dos terrenos loteados e urbanizados, sem a necessidade de proceder aos investimentos, o que sabidamente facilitará a sua comercialização, potencialmente gerando receita superior ao valor atual de mercado dos imóveis na forma em que se encontram e proporcionará um fôlego ao caixa do Grupo Globoaves para fazer frente aos seus compromissos.”*

Assim, para dar cumprimento ao contratado, deverão, na qualidade de Cedentes, efetuar a transferência dos dois imóveis à Cessionária L.R. Schneider Empreendimentos Imobiliários Ltda., o que farão pelo valor fiscal de R\$ 1.800.000,00.

Apontam, entretanto, que o 1.º Cartório de Notas de Cascavel recusou-se a lavrar a citada escritura, alegando ser necessário um “alvará judicial” expedido pelo Juízo Recuperacional que especifique *“que a empresa pode alienar os imóveis pertencentes ao seu ativo permanente”*. Ainda, na exigência do Cartório, sugeriu-se que a empresa solicite ao Juízo Recuperacional *“manifestação acerca da cláusula prevista no plano de recuperação judicial que autorizou a venda dos imóveis pertencentes ao grupo, para que, no futuro não seja mais necessário pedir nova autorização para a venda de quaisquer outros imóveis pertencentes ao ativo*





permanente ou circulante das empresas pertencentes ao grupo Globoaves”, o que foi também por elas requisitado no referido petitório.

Entendem pela possibilidade da autorização requerida, argumentando que pedidos semelhantes anteriores já foram deferidos pelo Juízo (movs. 88020 e 91659), sendo que o próprio PRJ não impõe óbice à possibilidade de oneração do ativo permanente das empresas, conforme dispõe a Cláusula 4.3, o que afastaria a exigência do art. 66 mencionado.

Pois bem.

Analisando o contrato que se pretende dar efetividade através da compra e venda a que se refere a autorização ora pleiteada, vê-se que o mesmo prevê a parceria entre as contratantes a fim de que a Cessionária, de posse e propriedade dos referidos imóveis, possa neles efetivar loteamento sob suas expensas, incluindo toda a obra de infraestrutura e benfeitorias no local, além do custeio dos encargos, taxas e impostos legalmente previstos, incluindo despesas trabalhistas. Deste modo, o negócio deverá transcorrer sem a oneração das Recuperandas no que tange à implementação e despesas do empreendimento.

Em contrapartida, como visto, a Globoaves receberá a metade (50%) dos lotes urbanos que serão implementados no local, os quais lhe serão transferidos sem ônus pela Cessionária. Além disso, em caso de desistência do negócio, o pacto ainda prevê a retrocessão dos imóveis às Recuperandas Cedentes, restituindo-lhes os bens.

É, portanto, um negócio que, nos termos do documento apresentado em mov. 92169.2, mostra-se benéfico para o Grupo Globoaves, na medida em que cederia imóveis de seu patrimônio e teria em retorno metade dos lotes





implementados, já com toda a infraestrutura pronta, a ser desenvolvida e custeada pela empresa de empreendimentos imobiliários.

Assim, em um primeiro momento, mister se faz ponderar acerca da possibilidade extraordinária de alienar bens do ativo das empresas em Recuperação Judicial, amparado pelo artigo 66 da Lei 11.101/2005¹, de acordo com o pedido das devedoras.

Como bem aponta Fábio Ulhôa Coelho, *“os atos de alienação ou oneração de bens ou direitos do ativo permanente só podem ser praticados se úteis à recuperação judicial”* (in *“Lei de Falências e de Recuperação de empresas”* – 13.^a edição – Revista dos Tribunais, São Paulo: 2018).

Assim, há inafastável necessidade de demonstração, pelas Recuperandas, da utilidade da oneração em cotejo com a vantagem que poderá ser observada à empresa. Na precisa lição de Marcelo Barbosa Sacramone:

“A necessidade de obter recursos financeiros poderá justificar, entretanto, uma pretensão de alienação de uma parte de seus ativos. Além da alienação da Unidade Produtiva Isolada, ou de sua extensão a quaisquer bens do devedor poder ser autorizada pelos credores no plano de recuperação judicial como meio de soerguimento da atividade, nos termos do art. 60, é possível que a falta de liquidez da recuperanda exija a alienação de outros bens.

A alienação de bens integrantes do ativo não circulante poderá ser percebida como imprescindível, no caso concreto, para a continuidade do desenvolvimento de sua empresa. Diante de uma situação comum de falta de capital de giro da recuperanda, a alienação de uma parte de seus ativos não circulantes pode se revelar como a única forma de a recuperanda obter capital para conseguir suportar a manutenção de sua atividade até que a composição com os seus credores possa ser realizada.
(...)

Por evidente utilidade, deve-se exigir que a alienação ou oneração sejam indispensáveis para o cumprimento do plano de recuperação judicial ou para permitir a manutenção da atividade empresarial da recuperanda até que a deliberação dos credores sobre o plano de recuperação judicial possa ocorrer.”

(in *“Comentários à Lei de recuperação de empresas e falência”* – 2. ed. – São Paulo: Saraiva Educação, 2021.)

¹ Art. 66. Após a distribuição do pedido de recuperação judicial, o devedor não poderá alienar ou onerar bens ou direitos de seu ativo não circulante, inclusive para os fins previstos no art. 67 desta Lei, salvo mediante autorização do juiz, depois de ouvido o Comitê de Credores, se houver, com exceção daqueles previamente autorizados no plano de recuperação judicial





Com o caso em comento, duas questões devem ser analisadas: se há a possibilidade do deferimento da pretensão das Recuperandas, por inexistir óbice no PRJ apresentado e/ou pela suficiência de outros bens no ativo permanente das empresas; e se há justificativa plausível suficiente para a realização da venda. É este o entendimento jurisprudencial:

RECUPERAÇÃO JUDICIAL. Requerimento de autorização de venda de imóvel de propriedade da recuperanda. Indeferimento. Manutenção. Ausência de previsão de alienação de bens no Plano de Recuperação Judicial não é óbice intransponível para a pretendida venda. **Pedido, porém, deve atender ao artigo 66 da Lei 11.101/05.** Necessidade adicional de demonstração de que o imóvel que se pretende alienar não se qualifica como filial, ou como uma das unidades produtivas, a deslocar o tema para o regime mais severo e restritivo do artigo 60 da Lei de Recuperação Judicial. Ausência de elementos sobre a natureza do bem que inviabiliza o deferimento do pleito. Recurso não provido. (TJ-SP - AI: 21044803920168260000 SP 2104480-39.2016.8.26.0000, Relator: Francisco Loureiro, Data de Julgamento: 18/08/2016, 1ª Câmara Reservada de Direito Empresarial, Data de Publicação: 18/08/2016)

Como bem apontado pelo voto condutor do aresto acima, *“sem prejuízo dessas manifestações, permanece o ônus da recuperanda de demonstrar, de forma segura e objetiva, que a alienação será mais benéfica aos credores.”*

Assim, voltando-se ao Plano de Recuperação vigente, observa-se que há a previsão de venda de ativos não circulantes das Recuperandas, como estabelece a Cláusula 4.3:

4.3. Alienação e Oneração de Ativo Não Circulante. As Recuperandas poderão alienar, vender, arrendar, remover, onerar ou oferecer em garantia quaisquer bens de seu ativo permanente (ativo não circulante), sem a necessidade de prévia autorização da AGC ou do Juízo da Recuperação, desde que em prol do desenvolvimento de suas atividades e/ou da captação de novos recursos por meio de Financiamento DIP.





Está Cláusula foi objeto de manifestação específica do Juízo quando do controle de legalidade do PRJ, conforme destacam os trechos da decisão de mov. 70825 abaixo, não tendo sofrido nenhuma ressalva²:

“CLÁUSULA 4.3

Esta cláusula dispõe sobre a alienação e oneração de ativo não circulantes, sem prévia autorização da AGC ou do Juízo.

(...)

Não obstante, como a maioria dos credores entenderam por bem aprovar o plano com a liberação dessa obrigação, uma vez que a exigência de alvarás dificulta o exercício da atividade empresarial exercida pelas recuperandas, a qual inclui a comercialização de bens imóveis, estando ausente deliberação dos credores em sentido contrário, entendo que tal item não merece reparos.

(...)

Cabe salientar que, “O ativo circulante, por sua natureza contábil, é composto por bens destinados à comercialização e que, a partir da transferência de sua propriedade, geram o faturamento da empresa, o que não se coaduna, até mesmo diante do texto legal, com a exigência de autorizações judiciais individualizadas para sua venda” (Trecho retirado do voto do Relator Fortes Barbosa). Portanto, para a hipótese prevista no plano, o procedimento de venda de bens do ativo permanente não precisará de autorização judicial prévia, com a respectiva expedição de alvará, mantendo-se incólume a cláusula 4.3 ora apreciada.”

Assim, há de se destacar que os referidos imóveis em questão não foram listados especificamente para que servissem de quitação de quaisquer credores dentro da proposta do plano que foi apresentada. Deste modo, não há impeditivo, via plano, para que os mesmos possam entrar no rol de bens passíveis de venda, uma vez que o negócio apresentado não configuraria prejuízo e/ou rompimento com as premissas do plano que foi votado, aprovado e homologado.

Da mesma maneira, é de se observar que a empresa para a qual serão alienados fiduciariamente os imóveis, L.R. Schneider Empreendimentos Imobiliários Ltda., sequer possui créditos concursais perante as Recuperandas, razão pela qual as negociações em nada interferirão na Recuperação Judicial e/ou seu Plano.

² Destaque-se, neste ponto, que o único agravo de instrumento que mencionou a referida Cláusula 4.3 foi o recurso 0003370-68.2020.8.16.0000 intentado pelo Banco do Brasil e que foi extinto por desistência do próprio Agravante.





Anota-se que a empresa possui diversos outros bens de valor superior disponíveis, razão pela qual o oferecimento deste bem não implica em esvaziamento dos ativos da empresa.

Deste modo, não havendo a vedação por previsão do próprio Plano, cuja Cláusula específica foi convalidada pelo Juízo, e tampouco a ocorrência de dilapidação patrimonial dos bens das Recuperandas com a gravação da alienação fiduciária, dada a suficiência de ativos comprovadas, não há impeditivos de ordem legal para a venda que se deseja realizar.

Passa-se, pois, à análise da necessidade e utilidade da venda.

Neste sentido, a justificativa trazida pelas Recuperandas parece ser bastante razoável.

Veja-se que o negócio, do modo como apresentado pelo documento de mov. 92169.2 parece, de fato, ser bastante benéfico à Globoaves: por um lado, cederia dois imóveis que compõem seu extenso acervo de bens e que não estão sendo utilizados para as suas atividades empresariais e nem previstos para utilização pelo PRJ. Por outro lado, sem nenhuma previsão de que deverá arcar com as custosas despesas de implementação do loteamento, receberá, quando prontos, a metade dos lotes disponíveis, os quais certamente apresentarão valor de mercado superior ao atual, considerando a previsão contratual de implementação de grande infraestrutura e melhoramentos no local. Destaque-se, neste sentido, as cláusulas do pacto celebrado que expõem as vantagens do negócio:





DA PARCERIA E PRAZO PARA CONSTITUIÇÃO DO LOTEAMENTO

CLAUSULA SEGUNDA: Tendo a CESSIONÁRIA o interesse na efetivação de Loteamento na área acima indicada, e tendo os CEDENTES interesse em ceder os imóveis através de Loteamento, ajustam a efetivação da parceria, mediante as condições que serão estabelecidas no inteiro teor do presente termo de ajuste particular.

DA QUALIFICAÇÃO DA CESSIONÁRIA

CLÁUSULA QUARTA: A CESSIONÁRIA é uma empresa dedicada à atividade imobiliária, composta por profissionais habilitados em projetos imobiliários, loteamentos e vendas de terrenos próprios com ou sem benfeitorias, já tendo executado para si e para terceiros os referidos trabalhos.

QUANTO AOS PROCEDIMENTOS RELATIVOS AO LOTEAMENTO

CLÁUSULA SÉTIMA: Compromete-se a CESSIONÁRIA a promover o parcelamento em lotes urbanos, do imóvel acima descrito, mediante projeto a ser elaborado pela mesma, e que deverá obedecer a legislação que rege a matéria, a fim de que possa receber aprovação dos órgãos públicos competentes, possibilitando, assim, o respectivo registro imobiliário e a posterior transferência e comercialização dos mesmos.

CLAUSULA OITAVA: Os CEDENTES efetuarão a transferência do imóvel através de Escritura Pública para a CESSIONARIA dar encaminhamento na documentação legal do loteamento, pelo valor fiscal de R\$ 1.800.000,00 (Um milhão e oitocentos mil reais).

Parágrafo único: O valor patrimonial resultante desta PARCERIA PARA CONSTITUIÇÃO DE LOTEAMENTO corresponde ao número de lotes previsto na Cláusula Décima Sétima, que ao final serão devolvidos para os CEDENTES totalmente quitados. Portanto, não haverá transferência em moeda corrente, mas sim em bens imóveis;

CLAUSULA NONA: Os CEDENTES esclarecem que na própria matrícula do imóvel já está prevista a existência de reserva legal, e que, de fato, a reserva existe naqueles exatos termos, estando regular quanto a esta situação. Em caso de eventual diferença ou exigência caberá aos CEDENTES a nova regularização.

CLÁUSULA DÉCIMA: Ajustam as partes contratantes que caso ocorra qualquer empecilho ou impedimento quanto a concretização do referido loteamento, mesmo tendo ocorrido a unificação dos referidos imóveis, a CESSIONARIA compromete-se a notificar aos CEDENTES no prazo de 10 dias a contar da informação ou ciência da impossibilidade da concretização do loteamento e o motivo do mesmo;





CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA: Da mesma forma, não ocorrendo o prosseguimento do loteamento por empecilho ou impossibilidade justificada por parte da CESSIONARIA, após o recebimento da notificação constante do item acima, a CESSIONARIA compromete-se a realizar os procedimentos de retrocessão do imóvel para os CEDENTES na forma descrita na Clausula Primeira deste instrumento, tudo isso num prazo máximo de 90 dias, após o seu fato gerador (notificação); ainda que tenha havido eventual divisão na matrícula original.

QUANTO AOS INVESTIMENTOS E DESPESAS PARA FORMAÇÃO DO LOTEAMENTO

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA: Todas as despesas decorrentes da implantação do loteamento e respectiva infra estrutura, inclusive as do projeto e seu registro imobiliário – nestas incluídos encargos, impostos e taxas, de quaisquer natureza, tais como as de água e esgoto, iluminação pública, arborização, etc., que incidirem ou venham a incidir no mesmo loteamento, correrão por conta exclusiva da CESSIONÁRIA, que se compromete satisfazê-las nos seus respectivos vencimentos, sob pena de rescisão contratual.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA: Todas as obrigações fiscais, trabalhistas, previdenciárias, acidentárias, fundiárias, etc., bem como as de contratação de profissionais, seja da implantação, seja do desenvolvimento dos negócios do loteamento, correrão por conta exclusiva da CESSIONÁRIA, que se compromete satisfazê-las nos seus respectivos vencimentos, sob pena de rescisão contratual.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA: Todas as despesas de unificação, desmembramento, impostos, inclusive de transmissão, taxas, inclusive IPTU até a conclusão do loteamento, emolumentos, certidões e outras provenientes das

transferências ora ajustadas, correrão por conta exclusiva da CESSIONÁRIA, que se compromete satisfazê-las nos seus respectivos vencimentos, sob pena de rescisão contratual, com a respectiva retrocessão na forma e prazo anteriormente contratados.

QUANTO A DIVISÃO DOS LOTES

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA: Concluído o loteamento e conseqüentemente o seu desmembramento, caberá aos CEDENTES a quantia de 50% (cinquenta por centos) do Lotes Urbanos e, ou a quantia equivalente em metros quadrados, da área efetivamente ocupada ou utilizada pelos lotes urbanos, prevalecendo o que ocorrer primeiro, em face da concretização do loteamento em comento.

As Recuperandas entregam bens para loteamento e receberá, após a implementação do negócio, o correspondente a 50 % dos lotes já com amplas benfeitorias que representarão um incremento do valor de mercado dos bens.





Este aporte financeiro, evidentemente, é muito em vinda em empresas que passam pelo processo de soerguimento, especialmente considerando que, pelo PRJ aprovado, o Grupo Globoaves se comprometeu a pagar suas dívidas por até longuíssimos 240 meses. Por outro lado, como visto, a existência de outros bens de seu acervo patrimonial e seu ativo circulante e imobilizado, aponta, que o negócio firmado e a venda a ser feita não os reduzirão à insolvência ou comprometerão a continuidade de suas atividades.

E não é só isso. Desta feita, o escopo maior do processo de Recuperação Judicial é a manutenção do funcionamento da empresa, gerando (ou mantendo) postos de trabalhos, riquezas e recolhendo tributos. Como bem assevera Fábio Ulhôa Coelho em preciosa lição:

“No princípio da preservação da empresa, construído pelo moderno Direito Comercial, o valor básico prestigiado **é o da conservação da atividade** (e não do empresário, do estabelecimento ou de uma sociedade), **em virtude da imensa gama de interesses que transcendem os dos donos do negócio e gravitam em torno da continuidade deste; assim os interesses de empregados quanto aos seus postos de trabalho**, de consumidores em relação aos bens ou serviços de que necessitam, do fisco voltado à arrecadação e outros.”
(in “Manual de direito comercial: direito de empresa” – 23ª edição – Saraiva, São Paulo: 2011, pág. 32).
(grifos nossos)

Deste modo, percebe-se que a situação ora em comento das Recuperandas se amolda aos preceitos e fundamentos de direito acima apontado, bem como escora-se no fato de que há suficiente demonstração de que os ativos que se deseja vender não ocasionarão dilapidação patrimonial em seus bens, aliado à excepcionalidade da situação ocasionada pela pandemia e crise sanitária que acomete o mundo no presente momento, necessitando-se ainda maior acuidade para que seja dado efetividade ao princípio da preservação empresarial e, conseqüentemente, do próprio sucesso da presente ação.





Além disso, é de ser destacado que o negócio proposto poderá, após o término de sua implementação, significar um aporte de valores para as Recuperandas, pois que receberão metade da área dos imóveis ora cedida, já loteadas e com benfeitorias, prontas para serem revendidas por um valor de mercado superior.

Por fim, em atenção ao pedido do item 12 do petitório de mov. 92169, entende esta Administradora Judicial, por prudência, que os novos eventuais pedidos de alienação e/ou oneração dos bens das Recuperandas, quando necessários, sejam analisados individualmente, caso a caso, pois, como visto, há de ser realizado o cotejo não só entre a possibilidade de utilização dos bens para a consecução do PRJ ou para a continuidade das atividades empresariais, mas também a verificação dos benefícios dos negócios, a fim de que não haja comprometimento das obrigações assumidas pelas Recuperandas.

ANTE O EXPOSTO, esta Administradora Judicial opina pela possibilidade de se alienar os imóveis de matrículas 9.706 e 53.494, ambos do 1.º CRI/Toledo, conforme previsão expressa do PRJ aprovado, devendo ser deferido o pedido feito pelas Recuperandas no item 11 de sua manifestação de mov. 92169.

Nestes termos, pede deferimento.

Cascavel, 29 de abril de 2022.

Ricardo Andraus
OAB/PR 31.177

Alexandre Correa Nasser de Melo
OAB/PR 38.515

