



**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 1ª  
VARA CÍVEL DA COMARCA DE RIO DO SUL – ESTADO DE SANTA  
CATARINA.**

Processo n. 0300409-62.2018.8.24.0054

**STAR LUCK LTDA. (em recuperação judicial)**, já devidamente qualificada nos autos do processo em epígrafe, por seus procuradores que esta subscrevem, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, expor e requerer o que segue:

A empresa recuperanda é devedora da Caixa Econômica Federal, em razão do Contrato Bancário n. 20.0423.704.0008086-13 (Cédula de Crédito Bancário), no valor total de R\$ 3.427.774,08 (três milhões, quatrocentos e vinte e sete mil, setecentos e setenta e quatro reais, e oito centavos), consoante especificado no item 2 da relação de credores de fls. 74/75 dos autos.

No que toca ao referido contrato, a recuperanda propôs em desfavor da Caixa Econômica Federal Ação Declaratória de Nulidade de Cláusulas Contratuais cumulada com Revisão Contratual e Tutela de Urgência (Processo n. 5002616-07.2017.4.04.7213), que tramita perante a 1ª Vara Federal de Rio do Sul, pela qual se objetiva o reconhecimento de diversas abusividades perpetradas pela instituição financeira em contrato de abertura de conta corrente e demais contratos, a fim de se recalcularem o débito mediante liquidação de sentença, tendo sido pleiteado o depósito das parcelas do financiamento em juízo.

Dito contrato foi pactuado no valor original de R\$ 1.414.928,23 (um milhão, quatrocentos e quatorze mil, novecentos e vinte e oito reais e vinte e três centavos), a ser pago em 96 parcelas de R\$ 35.705,98 (trinta e cinco mil, setecentos e cinco reais e noventa e oito centavos), o que totaliza o montante de



R\$ 3.427.774,08 (três milhões, quatrocentos e vinte e sete mil, setecentos e setenta e quatro reais, e oito centavos), **tendo sido ofertado em garantia de alienação fiduciária o imóvel matriculado sob o n. 38.534 junto ao Registro de Imóveis e Hipotecas de Rio do Sul, que se constitui no estabelecimento da empresa recuperanda.**

Nesse ínterim, a Caixa Econômica Federal, na data de 15.12.2017, notificou os sócios da empresa Requerente, no que toca à Cédula de Crédito Bancário n. 20.0423.704.0008086-13, firmada em 20.02.2017, a fim de promover o pagamento do valor correspondente a R\$ 145.630,22, no prazo improrrogável de 15 (quinze) dias úteis, contados do recebimento da intimação, sob pena de assim não fazendo, ocorrer a consolidação da propriedade do imóvel matriculado sob o n. 38.534 em favor do credor fiduciário (CEF), consoante se denota das notificações anexas.

Após isso, o Juízo da 1ª Vara Federal de Rio do Sul foi informado do procedimento judicial de consolidação da propriedade manejado pela Caixa Econômica Federal, e autorizou o depósito das parcelas do financiamento em juízo, bem assim, com a realização dos depósitos que fosse suspenso o procedimento de consolidação da propriedade, conforme decisão anexa.

Todavia, diante da grave crise financeira que assola a empresa recuperanda não foi possível promover o pagamento do valor das parcelas em juízo, mas, por outro lado, a Caixa Econômica Federal não adotou providências atinentes à consolidação da propriedade do imóvel, conforme se verifica da matrícula atualizada do imóvel.

Acerca da propriedade do imóvel, impende dizer que perante o Ofício de Imóveis da Comarca de Rio do Sul o mesmo encontra-se registrado em nome das pessoas físicas Vitor Goetten de Lima e Sonia Ribas de Souza Lima, que são os sócios da empresa recuperanda, e que à época subscreveram o contrato na condição de avalistas.

Porém, os sócios da empresa e ex-cônjuges, obtiveram o divórcio judicial em 30 de maio de 2017, nos autos do Processo n. 0302925-89.2017.8.24.0054, que tramitou perante a Vara da Família desta Comarca, sendo que em relação ao imóvel matriculado no Registro de Imóveis da Comarca de Rio do Sul sob o n. 38.534, qual seja: “o Terreno situado no perímetro urbano do município de Rio do Sul, no Bairro Canta Galo, na estrada do Redentor, contendo a área de 1.711,84 (um mil, setecentos e onze metros e oitenta e quatro



decímetros quadrados), ficou pactuado no acordo que o imóvel mencionado não seria incluído na partilha dos bens comuns, mas transferido para a propriedade da empresa Star Luck Ltda.

Assim, definiu-se na partilha que o referido imóvel não se sujeitaria a partilha dos bens comuns, devendo ser transferido para a propriedade da empresa recuperanda.

No entanto, até o presente momento não foi formalizada a transferência do imóvel para o nome da empresa recuperanda, a uma, pois é necessária a autorização da Caixa Econômica Federal, e, a duas, porquanto a empresa recuperanda optou por não promover a transferência devido aos valores a serem dispendidos, haja vista ser mais importante manter o pagamento dos funcionários.

Porém, consoante se observa dos documentos anexos, especialmente a petição do divórcio consensual, o imóvel matriculado no Registro de Imóveis da comarca de Rio do Sul sob o n. 38.534, por disposição da partilha, passou a pertencer à empresa recuperanda.

**Por sua vez, convém destacar que sobre o referido imóvel encontra-se edificado o parque industrial da empresa recuperanda, como se pode ver das fotos inclusas, com área construída de cerca de 2.092,72m<sup>2</sup>, local este em que funciona a sede da Star Luck, bem assim, onde está instalado todo o setor produtivo da empresa, contando com equipamentos e máquinas, e onde laboram cerca de 40 funcionários.**

Diante disso, não há dúvida da essencialidade da sede da sociedade empresária para a continuidade de suas atividades, local em que se encontra instalado o seu parque fabril.

Eventual prosseguimento do processo extrajudicial de consolidação da propriedade do imóvel que constitui a sede da empresa recuperanda notoriamente autorizaria o credor a alienar o imóvel extrajudicialmente, pelo valor da dívida, o que certamente frustraria a recuperação judicial da recuperanda.



Nesse sentido, a Lei n. 11.101/05, no §3º do artigo 49, estabelece o seguinte:

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

[...]

§ 3º Tratando-se de credor titular da posição de proprietário fiduciário de bens móveis ou imóveis, de arrendador mercantil, de proprietário ou promitente vendedor de imóvel cujos respectivos contratos contenham cláusula de irrevogabilidade ou irretratabilidade, inclusive em incorporações imobiliárias, ou de proprietário em contrato de venda com reserva de domínio, seu crédito não se submeterá aos efeitos da recuperação judicial e prevalecerão os direitos de propriedade sobre a coisa e as condições contratuais, observada a legislação respectiva, **não se permitindo, contudo, durante o prazo de suspensão a que se refere o § 4º do art. 6º desta Lei, a venda ou a retirada do estabelecimento do devedor dos bens de capital essenciais a sua atividade empresarial.** [...]” (grifei e sublinhei)

Em caso idêntico ao presente, em que fora determinada a suspensão de processo de leilão extrajudicial de imóvel alienado fiduciariamente, de essencial importância para a continuidade das atividades da empresa, colhe-se o seguinte julgado emanado pela **Corte de Justiça de Santa Catarina**:

**“AGRAVO REGIMENTAL EM APELAÇÃO CÍVEL. SOCIEDADE EMPRESÁRIA EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL. LEILÃO EXTRAJUDICIAL DO IMÓVEL SEDE DA EMPRESA ALIENADO FIDUCIARIAMENTE EM GARANTIA DE CONTRATO BANCÁRIO. DESCABIMENTO. BEM ESSENCIAL À CONTINUIDADE DAS ATIVIDADES EMPRESARIAIS. ALIENAÇÃO VEDADA PELA PARTE FINAL DO ART. 49, § 3º, DA LEI N. 11.101/2005. PRAZO DE VEDAÇÃO PREVISTO NO DISPOSITIVO SUJEITO À RELATIVIZAÇÃO. PRECEDENTES DO STJ. ANTECIPAÇÃO DE TUTELA RECURSAL DEFERIDA. SUPENSÃO DO LEILÃO ATÉ JULGAMENTO DEFINITIVO DA APELAÇÃO.**



MANUTENÇÃO. AGRAVO DESPROVIDO. (TJSC, Agravo Regimental em Apelação Cível n. 2015.035340-2, de Lages, rel. Des. Salim Schead dos Santos, Primeira Câmara de Direito Comercial, j. 13-08-2015). (grifei e sublinhei)

Na mesma trilha é o entendimento do **Superior Tribunal de Justiça:**

“PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE BUSCA E APREENSÃO. DEFERIMENTO DO PROCESSAMENTO DA RECUPERAÇÃO JUDICIAL. PRAZO DE SUSPENSÃO. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. ESSENCIALIDADE DO BEM. AVALIAÇÃO NECESSÁRIA.

[...]

**5. Apesar de credor titular da posição de proprietário fiduciário de bens móveis ou imóveis não se submeter aos efeitos da recuperação judicial, o juízo universal é competente para avaliar se o bem é indispensável à atividade produtiva da recuperanda. Nessas hipóteses, não se permite a venda ou a retirada do estabelecimento do devedor dos bens de capital essenciais a sua atividade empresarial (art. 49, §3º, da Lei 11.101/05). Precedentes.**

6. Recurso especial conhecido e parcialmente provido”. (REsp 1660893/MG, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 08/08/2017, DJe 14/08/2017) (grifei e sublinhei)

Por outro lado, ainda que se considerasse que o aludido imóvel está matriculado no Registro de Imóveis em nome dos sócios da empresa, é de se salientar que a contratante do financiamento e devedora principal é a empresa recuperanda, assim como, que o artigo 49, §3º, da Lei 11.101/05, no que dispõe acerca da vedação da venda ou a retirada do estabelecimento do devedor dos bens de capital essenciais a sua atividade empresarial da recuperanda, tão somente estabelece como critério a essencialidade do imóvel, sem perquirir sobre quem consta como proprietário na matrícula imobiliária.

Ainda, o artigo 6º da referida Lei prevê que 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.

**Diante do exposto, restando devidamente comprovada a essencialidade do imóvel matriculado no Registro de Imóveis da Comarca de Rio do Sul sob o n. 38.534, sobre o qual está edificada e instalada a sede da empresa recuperanda, com fundamento no que dispõe a parte final do § 3º do artigo 49 da Lei n. 11.101/2005, requer-se a Vossa Excelência que determine à Caixa Econômica Federal, por meio de sua agência no município de Rio do Sul/SC, com endereço na Alameda Aristiliano Ramos, n. 933, Centro, para que se abstenha de promover qualquer ato atinente ao procedimento extrajudicial de consolidação da propriedade do referido imóvel, e, por consequência, de proceder à venda/alienação extrajudicial, sob pena de aplicação de *astreinte*, pelo período em que tramitar o processo de recuperação judicial, ou, sucessivamente, pelo período de suspensão das ações.**

**Ainda, pugna-se que seja oficiado o Registro de Imóveis e Hipotecas da Comarca de Rio do Sul, com endereço na Rua 7 de Setembro, n. 158, 1º andar, bairro Centro, CEP 89.160-163, no município de Rio do Sul/SC, para que promova a suspensão dos efeitos da Intimação extrajudicial referente ao Ofício n. 360/17 RIH (Registro de Imóveis e Hipotecas de Rio do Sul), e, por consequência, que se abstenha de promover qualquer averbação atinente a consolidação da propriedade do imóvel matriculado sob o n. 38.534 em favor da Caixa Econômica Federal.**

Nestes Termos.  
Pede Deferimento.

Rio do Sul/SC, 22 de fevereiro de 2018.

**JEAN CHRISTIAN WEISS**  
**OAB/SC 13.621**

**JONAS ALEXANDRE TONET**  
**OAB/SC 40.505**