



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO CENTRAL CÍVEL

2ª VARA DE FALÊNCIAS E RECUPERAÇÕES JUDICIAIS

Praça João Mendes s/nº, Salas 1618/1624, Centro - CEP 01501-900, Fone:

(11) 2171-6506, São Paulo-SP - E-mail: sp2falencias@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

CONCLUSÃO

Em 09 de novembro de 2016 faço estes autos conclusos ao MM. Juiz de Direito da 2ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais, Dr. Paulo Furtado de Oliveira Filho. Eu, Paulo Furtado de Oliveira Filho, Juiz de Direito, *subscrevi*.

DECISÃO

Processo Digital nº: **1103236-83.2016.8.26.0100**
 Classe – Assunto: **Recuperação Judicial - Recuperação judicial e Falência**
 Requerente: **Inpar Projeto 112 Spe Ltda. e outros**
 Tipo Completo da Parte Passiva Principal << Nenhuma informação disponível >>
 Nenhuma informação disponível >>:

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Paulo Furtado de Oliveira Filho**

1 - Na decisão que deferiu o processamento da recuperação judicial, foi determinada a análise do cabimento da consolidação substancial, mediante apresentação de plano único a ser votado por uma única assembleia reunindo os credores de todas as recuperandas.

Insurgiram-se alguns credores contra a decisão de processamento, especialmente porque algumas recuperandas são sociedades que instituíram patrimônios de afetação, que não poderiam responder por obrigações não relacionadas a determinado empreendimento imobiliário.

As recuperandas juntaram parecer da ilustre Professora de Direito Comercial da USP. Dra. Sheila Neder Cerezetti, opinando pelo

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO CENTRAL CÍVEL

2ª VARA DE FALÊNCIAS E RECUPERAÇÕES JUDICIAIS

Praça João Mendes s/nº, Salas 1618/1624, Centro - CEP 01501-900, Fone:

(11) 2171-6506, São Paulo-SP - E-mail: sp2falencias@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

cabimento da consolidação substancial.

A administradora judicial apresentou relatório, em que propõe a admissão da consolidação substancial, exceto das sociedades que instituíram patrimônio de afetação.

E com razão.

No relatório da administradora judicial, restou claro que recuperandas compõem grupo societário de fato, no qual a *holding* "Viver Incorporadora e Construtora S/A.", companhia de capital aberto, é a responsável pelo controle de todo o grupo com caixa único.

Tendo em vista os contratos firmados entre as empresas, especialmente os contratos bancários, é possível verificar a constituição de garantias cruzadas firmadas entre várias sociedades do grupo.

Há administradores comuns e transferência de recursos entre as sociedades, e, diante dessa situação de atuação conjunta e de confusão patrimonial, a reestruturação de uma sociedade integrante do grupo depende da reestruturação das demais.

Por isso, opinou a administradora judicial pela consolidação substancial entre as recuperandas, exceto em relação às sociedades que instituíram patrimônio de afetação.

Justificou que a lei criou mecanismos para que, em caso de desequilíbrio financeiro da incorporadora, em especial, em caso de insolvência ou falência, os adquirentes das unidades tivessem garantido a entrega das respectivas unidades.

E embora a Lei 10.319/04 e a Lei 11.101/2005 mencionem apenas a aplicação do patrimônio de afetação no caso de falência e



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO CENTRAL CÍVEL

2ª VARA DE FALÊNCIAS E RECUPERAÇÕES JUDICIAIS

Praça João Mendes s/nº, Salas 1618/1624, Centro - CEP 01501-900, Fone:

(11) 2171-6506, São Paulo-SP - E-mail: sp2falencias@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

insolvência do incorporador, defendeu que a afetação também deve ser aplicada, por analogia, para as empresas sob regime de Recuperação Judicial.

Este parecer deve ser acolhido.

Segundo Sergio Campinho, citando a Lei 11.101/2005, "*reza o inciso IX, do artigo 119, que "os patrimônios de afetação, constituídos para cumprimento de destinação específica, obedecerão ao disposto na legislação respectiva, permanecendo seus bens, direitos e obrigações separados dos do falido até o advento do respectivo termo ou até o cumprimento de sua finalidade, ocasião em que o administrador judicial arrecadará o saldo a favor da massa falida ou inscreverá na classe própria o crédito que contra ela remanescer". Com clareza se pode perceber a fundada preocupação da legislação em vigor com a proteção e preservação do patrimônio de afetação, também chamado de patrimônio separado ou segregado, figura jurídica que vem ganhando presença constante em leis especiais com o intuito de resguardar o interesse de certos credores na falência a de determinadas categorias empresariais.*

Ter-se-á, assim, um patrimônio separado ou segregado do patrimônio geral do devedor, constituído para a satisfação de uma destinação específica que lhe é atribuída. Esse patrimônio não integrará a massa falida, continuando a ser gerido e liquidado em atenção exclusiva ao objetivo que motivou sua constituição.

Um exemplo de patrimônio de afetação é o das câmaras e dos prestadores de serviços de compensação e de liquidação financeira, integrantes do Sistema de Pagamentos Brasileiros, disciplinado pela Lei nº 10.2014/2001, já objeto de análise no item anterior.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO CENTRAL CÍVEL

2ª VARA DE FALÊNCIAS E RECUPERAÇÕES JUDICIAIS

Praça João Mendes s/nº, Salas 1618/1624, Centro - CEP 01501-900, Fone:

(11) 2171-6506, São Paulo-SP - E-mail: sp2falencias@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Outro exemplo a ser ressaltado é o da incorporação imobiliária, que pode ser submetida ao regime de afetação, a critério do incorporador, pelo qual o terreno e as acessões assim como os demais bens e direitos a ela vinculados ficam apartados do patrimônio do incorporador, afetados, pois à consecução da incorporação correspondente e à entrega das unidades imobiliárias aos respectivos adquirentes.

Esse patrimônio separado, que se constitui mediante averbação, a qualquer tempo, no Registro de Imóveis, de termo firmado pelo incorporador, não se comunica com os demais bens, direitos e obrigações de seu patrimônio geral ou de outros patrimônios de afetação por ele constituídos e só responde por dívidas e obrigações vinculadas à incorporação respectiva.

A falência do incorporador não atinge o patrimônio de afetação das incorporações, não integrando, assim, a massa concursal. A figura vem disciplinada nos artigos 31-A a 31-F da Lei nº 4.591/64, com a redação dada pela Lei nº 10.931/2004." (Falência e Recuperação de Empresa - O Novo Regime da Insolvência Empresarial; 2ª Edição, Renovar – 2006, pp. 350/351).

Nos termos do artigo 31-F, da Lei. 10.931/04:

Art. 31-F. Os efeitos da decretação da falência ou da insolvência civil do incorporador não atingem os patrimônios de afetação constituídos, não integrando a massa concursal o terreno, as acessões e demais bens, direitos creditórios, obrigações e encargos objeto da incorporação. (Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004).

§ 1o Nos sessenta dias que se seguem à decretação da falência ou



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO CENTRAL CÍVEL

2ª VARA DE FALÊNCIAS E RECUPERAÇÕES JUDICIAIS

Praça João Mendes s/nº, Salas 1618/1624, Centro - CEP 01501-900, Fone:

(11) 2171-6506, São Paulo-SP - E-mail: sp2falencias@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

da insolvência civil do incorporador, o condomínio dos adquirentes, por convocação da sua Comissão de Representantes ou, na sua falta, de um sexto dos titulares de frações ideais, ou, ainda, por determinação do juiz prolator da decisão, realizará assembléia geral, na qual, por maioria simples, ratificará o mandato da Comissão de Representantes ou elegerá novos membros, e, em primeira convocação, por dois terços dos votos dos adquirentes ou, em segunda convocação, pela maioria absoluta desses votos, instituirá o condomínio da construção, por instrumento público ou particular, e deliberará sobre os termos da continuação da obra ou da liquidação do patrimônio de afetação (art. 43, inciso III); havendo financiamento para construção, a convocação poderá ser feita pela instituição financiadora. (Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004)."

Em monografia sobre incorporação imobiliária, José Marcelo Tossi Silva assinala que, "*com a instituição do patrimônio de afetação, pretende-se criar condições para que os adquirentes das frações ideais vinculadas às unidades autônomas a construir não fiquem sujeitos a eventuais percalços financeiros que possam atingir o incorporador, sejam eles decorrentes de má gestão de seus negócios ou de outros fatores que possam acarretar a insolvência ou falência, ou possam retirar do incorporador as condições econômicas necessárias para concluir a incorporação.*

Além da finalidade específica de tutela dos direitos dos adquirentes das unidades autônomas, na incorporação imobiliária, o patrimônio de afetação também se destina a proteger os direitos da instituição financeira que, mediante contrato de financiamento, fornecer dinheiro para a aquisição do terreno e a construção do edifício, o que se faz dentro do conceito de que a existência de mecanismo hábil para garantir o retorno do capital emprestado pela referida instituição é necessário para



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO CENTRAL CÍVEL

2ª VARA DE FALÊNCIAS E RECUPERAÇÕES JUDICIAIS

Praça João Mendes s/nº, Salas 1618/1624, Centro - CEP 01501-900, Fone:

(11) 2171-6506, São Paulo-SP - E-mail: sp2falencias@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

a higidez financeira do sistema de crédito destinado ao setor imobiliário e, por sua vez, para o desenvolvimento desse setor da construção civil (Incorporação Imobiliária, José Marcelo Tossi Silva, São Paulo, Editora Atlas – 2010, p. 173).

Vale citar a lição de Paula Forgioni a respeito de dois vetores de funcionamento dos contratos empresariais, que são a segurança e a previsibilidade: "*Quanto maior o grau de segurança e de previsibilidade jurídicas proporcionadas pelo sistema, mais azeitado o fluxo de relações econômicas.... Ao contratar, uma parte tem a legítima expectativa de que a outra comportar-se-á de determinada forma, daquela maneira anônima e repetida a que fizemos referência. Ambos os empresários planejam sua jogada e esperam que o outro aja de acordo com esse padrão "de mercado".* (Contratos Empresariais – Teoria Geral e Aplicação, Paula A. Forgioni, 2ª Edição, Revista dos Tribunais – 2015, p. 118)

No caso dos autos, a *holding* poderia ter se limitado a constituir sociedades de propósito específico para realizar os empreendimentos imobiliários, mas foi além disso, instituindo patrimônio de afetação.

Ora, assim agindo de forma voluntária e desfrutando de regime tributário mais benéfico e de melhores condições de acesso ao crédito bancário, as recuperandas com patrimônio de afetação adotaram livremente uma estratégia visando à maximização de seus lucros, devendo agora suportar as consequências das escolhas realizadas.

Os demais agentes econômicos, como consumidores e financiadores



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO CENTRAL CÍVEL

2ª VARA DE FALÊNCIAS E RECUPERAÇÕES JUDICIAIS

Praça João Mendes s/nº, Salas 1618/1624, Centro - CEP 01501-900, Fone:

(11) 2171-6506, São Paulo-SP - E-mail: sp2falencias@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

que contrataram com uma determinada recuperanda com patrimônio de afetação, confiavam na incomunicabilidade do acervo desse empreendimento com ativos e passivos de outros empreendimentos.

Os consumidores e financiadores não devem ter a sua legítima expectativa frustrada com o uso dos bens do patrimônio de afetação para o pagamento de dívidas de outra recuperanda, o que aconteceria se aceita a consolidação substancial pretendida, com a reunião de todos os ativos e passivos das recuperandas e apresentação de um plano único.

Esta consolidação substancial poderia até viabilizar a preservação da empresa neste caso, mas com prejuízo global à atividade econômica neste ramo empresarial, com a eliminação de benefícios mencionados a fls. 3975:

“O patrimônio de afetação, solução concebida pelo legislador para evitar o que ficou conhecido como “risco Encol”, é solução jurídico-pragmática que atua de duas formas, como fator de redução de riscos de crédito e em prol do adquirente de unidades autônomas a serem construídas. Primeiramente, porque impede que a incorporadora-mãe se valha dos valores e recebíveis de um empreendimento para quitar as dívidas e obrigações de outro, evitando o “efeito dominó” ou o típico procedimento de “vender o almoço para comprar o jantar”. Ainda, porque ao incluir no patrimônio de afetação o passivo representado pelo financiamento bancário concedido para a consecução do empreendimento, reduz o risco de frustração do crédito, o que tende a gerar juros mais baixos e, dessa forma, incentivar a aquisição imobiliária.”

Ainda que a impossibilidade de consolidação substancial das sociedades com patrimônio de afetação possa resultar em falência de



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO CENTRAL CÍVEL

2ª VARA DE FALÊNCIAS E RECUPERAÇÕES JUDICIAIS

Praça João Mendes s/nº, Salas 1618/1624, Centro - CEP 01501-900, Fone:

(11) 2171-6506, São Paulo-SP - E-mail: sp2falencias@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

alguma delas, a consequência imediata será o afastamento da devedora do mercado, mas, por outro lado, poderá outro empresário prosseguir na atividade empresarial, terminando os empreendimentos imobiliários inacabados, com a manutenção de empregos e a geração de riquezas para pagamento de impostos, salários e credores.

Com isso, será possível preservar a atividade empresarial com os benefícios daí decorrentes, sem desestimular a atividade econômica, o que atende aos objetivos previstos nos arts. 47 e 75 da Lei 11.101/2005.

Portanto, rejeito os embargos de declaração e defiro o pedido de consolidação substancial, exceto das seguintes recuperandas:

- (i) Inpar Projeto Lagoa dos Ingleses SPE Ltda.;
- (ii) Inpar Projeto Residencial Nova Lima SPE Ltda.;
- (iii) Inpar Projeto 45 SPE Ltda.;
- (iv) Projeto Imobiliário SPE 46 Ltda.;
- (v) Inpar Projeto 44 SPE Ltda.;
- (vi) Projeto Imobiliário Altos Do Umarizal SPE 64 Ltda.;
- (vii) Projeto Imobiliário SPE 65 Ltda.;
- (viii) Inpar Projeto 86 SPE Ltda.;
- (ix) Inpar Projeto 71 SPE Ltda.;
- (x) Inpar Projeto Samoa SPE 75 Ltda.;
- (xi) Projeto Imobiliário SPE 77 Ltda.;
- (xii) Inpar Projeto Unique SPE 93 Ltda.;
- (xiii) Inpar Projeto 94 SPE Ltda.;
- (xiv) Projeto Imobiliário Residencial Linea SPE 96 Ltda.;
- (xv) Projeto Imobiliário Barra Bali SPE 99 Ltda.; e
- (xvi) Inpar Projeto 105 SPE Ltda.;



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO CENTRAL CÍVEL

2ª VARA DE FALÊNCIAS E RECUPERAÇÕES JUDICIAIS

Praça João Mendes s/nº, Salas 1618/1624, Centro - CEP 01501-900, Fone:

(11) 2171-6506, São Paulo-SP - E-mail: sp2falencias@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

2 – Quanto aos pedidos de habilitação e impugnação protocolados nos autos até o dia 18 de novembro de 2016, tempestivamente, serão objeto de análise pela administradora judicial, para posterior elaboração de sua relação de credores.

3 – Sobre a manifestações de fls. 10.375/10.381 e 10.787/10.790, digam as recuperandas.

Int.

São Paulo, 09 de novembro de 2016.

DATA

Em ____ de _____ de _____ recebi estes autos em Cartório.

Eu, _____ Escrevente, subscr.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,
CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**