**EXCELENTÍSSIMO SENHOR JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA DE RECUPERAÇÃO
DE EMPRESAS E FALÊNCIAS DA COMARCA DE FORTALEZA/CE**

Processo nº 0200248-05.2021.8.06.0001
Recuperação Judicial de Porto Freire Consultoria e Serviços Ltda

P2S Administração Judicial Ltda, inscrita no CNPJ sob o nº 30.635.534/0001-55, devidamente nomeada e compromissada para o múnus de **Administradora Judicial (“AJ”)** nos autos da Recuperação Judicial das sociedades empresárias **Porto Freire Consultoria e Serviços Ltda, Porto Freire Engenharia e Incorporação Ltda (matriz e filiais) e Vivenda dos Girassóis Empreendimentos Imobiliários Ltda (“Recuperandas”)**, neste projeto capitaneada por **Maytê Tavares Sigwalt de Araújo Coelho**, advogada inscrita na OAB/CE sob o nº 20.249-B, vem, perante Vossa Excelência, em atenção ao disposto no artigo 22, II, alínea “h” da Lei nº 11.101/2005, apresentar o respectivo **RELATÓRIO SOBRE O PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL (“PRJ”)** apresentado pelas Recuperandas às fls. 3.386/3.436 e 15.484/15.502, nos termos que se seguem.

I – DO PRJ APRESENTADO.

As Recuperandas, conforme se verifica nos autos, acostaram às fls. 3.386/3.436 o respectivo Plano de Recuperação Judicial em cumprimento à regra do art. 53 da Lei nº 11.101/05, ora acrescido do laudo econômico-financeiro e de avaliação de bens e ativos às fls. 15.484/15.502.

Av. Dom Luís, 300 - 3º andar - Sala 339 - 2º piso Aldeota – Fortaleza /CE - CEP: 60.160-196
85 3033.7300 | 85 99939.0919
mayte.sigwalt@p2sadmjud.com | livia.paiva@p2sadmjud.com | contato@p2sadmjud.com
www.p2sadmjud.com

Esta auxiliar, entretanto, por ocasião da referida apresentação, não atuava à época como administradora judicial do processo recuperacional, não pontuando, destarte, as respectivas considerações acerca do plano de soerguimento.

Com os atuais desdobramentos no feito, contudo, esta administradora avaliou e examinou o PRJ em questão, de forma a poder se manifestar no processo com relação aos assuntos afetos ao plano.

Esta signatária, destarte, pontua nesta petição os aspectos observados no que tange às diretrizes estabelecidas pela Lei nº 11.101/05, opinando sobre os itens que compreende que eventualmente não se coadunam com a legislação aplicável bem como sobre os pontos que entende que podem impactar na respectiva fiscalização.

II – DAS PREMISSAS DO ART. 53 DA LEI Nº 11.101/05.

O art. 53 da Lei nº 11.101/05, em seus incisos, prevê os elementos indispensáveis por parte do PRJ:

Art. 53. O plano de recuperação será apresentado pelo devedor em juízo no prazo improrrogável de 60 (sessenta) dias da publicação da decisão que deferir o processamento da recuperação judicial, sob pena de convalidação em falência, e deverá conter:

I – discriminação pormenorizada dos meios de recuperação a ser empregados, conforme o art. 50 desta Lei, e seu resumo;

II – demonstração de sua viabilidade econômica; e

III – laudo econômico-financeiro e de avaliação dos bens e ativos do devedor, subscrito por profissional legalmente habilitado ou empresa especializada.

Sobre tais itens, esta Administradora compreende, salvo melhor juízo, que os elementos indicados se encontram efetivamente esboçados no PRJ, nada tendo a assinalar neste sentido.

Alinhadas essas considerações iniciais, portanto, passa esta auxiliar a tecer as respectivas ponderações acerca das cláusulas assinaladas no PRJ.

III – DAS CLÁUSULAS ASSINALADAS. DAS RESPECTIVAS PONDERAÇÕES.

III.1 – Coobrigados e demais garantidores

Assinala o PRJ apresentado à fl. 3.422:

GRUPO PORTO FREIRE - PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL PLEITOS JURÍDICOS

Exceto se previsto de forma diversa neste Plano, os Credores não mais poderão, a partir da aprovação do Plano, (i) ajuizar ou prosseguir qualquer ação ou processo judicial de qualquer tipo relacionado a qualquer Crédito anterior à data da distribuição do pleito recuperacional junto à Recuperanda, seus acionistas e ou garantidores; (ii) executar qualquer sentença judicial, decisão judicial ou sentença arbitral contra a Recuperanda, seus acionistas e ou garantidores, desde que relativos a Créditos existentes anteriormente à data da distribuição do pleito recuperacional, mesmo que referidos Créditos, à época da referida distribuição, ainda não estivessem líquidos, certos e exigíveis; (iii) penhorar quaisquer bens da Recuperanda para satisfação dos referidos Créditos; e (iv) buscar a satisfação de seus Créditos ou quaisquer outros meios. Todas as execuções judiciais em curso em face da Recuperanda, seus sócios, acionistas, funcionários, administradores, diretores, consultores, advogados, garantidores, devedores solidários ou não, desde que relativas a Créditos existentes – mesmo que não líquidos, certos e exigíveis, à época da distribuição da presente recuperação, serão extintas e as penhoras e constrições existentes serão, em consequência, liberadas.

A presente cláusula, no caso, não se coaduna com o disposto no art. 49, §1º da Lei nº 11.101/05, o qual estabelece:

Art. 49. [...]

§1º. Os credores do devedor em recuperação judicial **conservam seus direitos e privilégios contra os coobrigados, fiadores e obrigados de regresso.**

Sobre o tema, o doutrinador Marcelo Barbosa **Sacramone**, em sua obra *Comentários à Lei de Recuperação de Empresas e Falência*¹, alinha que:

“Ainda que o crédito esteja sujeito aos efeitos da recuperação judicial do devedor, possível que esse crédito seja garantido pessoalmente por terceiros, como no aval ou na fiança.

Os efeitos da recuperação judicial sobre o crédito principal não afetam as obrigações do garantidor, que permanece pessoalmente

¹ Editora Saraiva Jur, 2019, pp. 216/217.

obrigado à satisfação de sua prestação, por não estar submetido à recuperação judicial. Nem sequer a suspensão das ações e execuções, efeito da decisão de processamento da recuperação judicial (art. 6º), poderá obstar a execução dos coobrigados⁶⁶.

A renúncia ao direito de cobrança dos coobrigados não poderá ser imposta ao dissidente ou ao ausente da Assembleia Geral de Credores. Ainda que prevista a cláusula de renúncia no plano de recuperação judicial, referida cláusula não integra a comunhão de interesses dos credores⁶⁷.

[...] **A renúncia ao direito de cobrança dos coobrigados deverá, assim, exigir a concordância expressa do credor com a cláusula prevista no plano de recuperação judicial⁶⁸**

Neste sentido, destaca-se ainda o enunciado da Súmula 581 do Superior Tribunal de Justiça, o qual estabelece:

A recuperação judicial do devedor principal **não** impede o prosseguimento das ações e execuções ajuizadas contra terceiros devedores solidários ou coobrigados em geral, por garantia cambial, real ou fidejussória.

Pondera-se, destarte, pela observação deste regramento junto aos coobrigados e demais garantidores, seja na cláusula ora apontada, sejam em outras com a mesma formatação.

III.2 – Garantias.

O PRJ, à fl. 3.421, assinala que todos os gravames, ônus e garantias reais constituídos permanecerão em vigor ***nos moldes e prazos fixados no plano de soerguimento***, a serem liberados quando da quitação dos créditos:

GRUPO PORTO FREIRE - PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL PLEITOS JURÍDICOS

fls. 342

Todos os gravames, ônus e garantias reais constituídos para assegurar o pagamento de um crédito (inclusive, mas não exclusivamente, hipotecas, penhores, alienações e outros), permanecerão em vigor, nos moldes e nos prazos fixados no Plano até o pagamento dos créditos de seus respectivos titulares e serão automáticas, incondicional e irrevogavelmente liberados mediante a quitação dos créditos nos termos deste Plano.

Tal cláusula, nestes termos, pode gerar uma certa **disponibilidade** por parte das Recuperandas no tocante às garantias, uma vez que a redação vincula tal aspecto à forma fixada no respectivo PRJ. **O Plano de Recuperação, outrossim, pode inclusive ser retificado por ocasião da Assembleia Geral de Credores a teor do art. 56, §3º da Lei nº 11.101/05, razão pela qual este item, s.m.j., deve seguir a regra estritamente prevista na Lei.**

Com efeito, dispõem os arts. 59 e 50, §1º da Lei nº 11.101/05:

Art. 59. O plano de recuperação judicial implica novação dos créditos anteriores ao pedido, e obriga o devedor e todos os credores a ele sujeitos, **sem prejuízo das garantias**, observado o disposto no § 1º do art. 50 desta Lei.

Art. 50. Constituem meios de recuperação judicial, observada a legislação pertinente a cada caso, dentre outros:

[...]

§1º. **Na alienação de bem objeto de garantia real, a supressão da garantia ou sua substituição somente serão admitidas mediante aprovação expressa do credor titular da respectiva garantia.**

Tais aspectos, destarte, não de ser considerados por ocasião da disciplina das garantias existentes junto ao PRJ, tratando-se de norma cogente.

III.3 – Desconstituição de Patrimônio de Afetação

O PRJ, em seu bojo, assinala a existência de **patrimônios de afetação (“PA”)** relacionados ao Grupo Porto Freire, especificamente indicados à fl. 3.390:

Porto Freire Engenharia e Incorporações Ltda.	01.064.644/0001-06
Porto Freire Consultoria e Serviços Ltda.	03.000.446/0001-04
Porto Freire Engenharia – Montserrat (PA)	01.064.644/0006-10
Porto Freire Engenharia – Zaragoza (PA)	01.064.644/0007-00
Porto Freire Engenharia – Valência (PA)	01.064.644/0001-06
Vivenda dos Girassóis (SPE/PA)	12.417.651/0001-60

PA = Patrimônio de Afetação

SPE = Sociedade de Propósito Específico

A respectiva estratégia de recuperação, entretanto, assinalada à **fl. 3.409**, estabelece a **desconstituição** do PA do empreendimento **ZARAGOZA** em favor do Grupo Porto Freire, prevendo **que os valores resultantes do referido empreendimento sejam transferidos diretamente para o custeio do PRJ:**

Como três dos empreendimentos concluídos são patrimônios de afetação, entendemos que o PA do Zaragoza deva ser desconstituído e os valores a receber transferidos diretamente para o plano de recuperação da Porto Freire.

Já os PA do Vivenda dos Girassóis / Solaris e Valência seriam tratados como planos de recuperação isolados e os valores a pagar ou receber após a amortização dos passivos, transferidos para a Porto Freire, conforme detalhado nos slides a seguir:

Tal disposição, em cotejo com o regramento constante da Lei nº 4.591/64, revela-se, s.m.j., contrária à regra do art. 31-A, a qual estabelece que o patrimônio de afetação não se comunica com os bens, direitos e obrigações do incorporador, **só podendo responder por dívidas vinculadas à incorporação respectiva:**

Art. 31-A. A critério do incorporador, a incorporação poderá ser submetida ao **regime da afetação**, pelo qual o terreno e as acessões objeto de incorporação imobiliária, **bem como os demais bens e direitos a ela vinculados, manter-se-ão apartados do patrimônio do incorporador** e constituirão patrimônio de afetação, **destinado à consecução da incorporação correspondente e à entrega das unidades imobiliárias aos respectivos adquirentes.**

§1º. **O patrimônio de afetação** não se comunica com os demais bens, direitos e obrigações do patrimônio geral do incorporador ou de outros patrimônios de afetação por ele constituídos e **só responde por dívidas e obrigações vinculadas à incorporação respectiva.**

Se o patrimônio de afetação só pode responder por dívidas e obrigações vinculadas ao respectivo empreendimento, **como ponderar que o seu conteúdo **extrapole a incorporação** a qual está atrelada e seja empregado no **aporte das dívidas do grupo econômico** na RJ?**

Como se observa, o patrimônio de afetação não pode se sujeitar indiscriminadamente aos efeitos da RJ, ou seja, **não pode ser empregado de forma ordinária, aplicado para a liquidação das dívidas da empresa como um todo**; ele só pode servir aos credores vinculados ao empreendimento respectivo, preservando-se os direitos constituídos e respeitando o regramento estabelecido na Lei nº 4.591/64.

A esse respeito, a **VIII Jornada de Direito Civil** produziu o seguinte enunciado:

Enunciado 628: 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.

A jurisprudência, por consequência, ratifica tal compreensão:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. Compra e venda de imóvel. Insurgência contra decisão que rejeitou a impugnação. Alegação de que o feito deve ser suspenso em virtude da recuperação judicial. **Empreendimento vinculado à Patrimônio de Afetação que não se submete ao processo de recuperação judicial. Artigo 31-A da Lei nº 4.591/64.** Decisão mantida. Recurso a que se nega provimento. (TJSP – AI nº 2027263-41.2021.8.26.0000, 7ª Câmara de Direito Privado, Relator Des. JOSÉ RUBENS QUEIROZ GOMES, julgado em 20/04/2021).

AGRAVO DE INSTRUMENTO. **RECUPERAÇÃO JUDICIAL. INCORPORADORA IMOBILIÁRIA. PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO.** PRELIMINAR. INTEMPESTIVIDADE. Rejeição. Agravo interposto contra a decisão no prazo legal. MÉRITO. Decisão agravada que determina que o banco se abstenha de interferir nas contas vinculadas a patrimônio separado. Alegação do agravante de que seu crédito decorre da celebração do contrato de empréstimo destinado a viabilizar a incorporação imobiliária de determinados empreendimentos e que por isso pode utilizar os recebíveis para pagar o saldo devedor envolvendo o mútuo. **Patrimônio separado. Incomunicabilidade com os demais direitos e obrigações de titularidade da recuperanda. Recuperação**

judicial que não interfere no patrimônio vinculado ao empreendimento imobiliário. Empresa incorporadora que é responsável pela gestão dos recursos e pela aplicação para se atingir o fim específico de sua criação. Crédito do agravante que se vincula ao patrimônio afetado. Pagamento realizado a partir dos recebíveis que deve observar a correlação entre o empréstimo concedido à recuperanda e o valor pago pelos adquirentes pela unidade imobiliária com o objetivo de saldar a dívida da construtora. Reconhecimento de que o emprego desses recursos pelo banco sem nenhuma correspondência com o empreendimento que deu origem à conta é ilícito pode submeter-se a controle oportuno. Para se preservar a edificação dos imóveis e atender à finalidade do patrimônio de afetação, a amortização deve ser de dívidas vencidas. Negada a amortização de dívida vencida antecipadamente pela apresentação de pedido de recuperação. Recurso provido em parte. (TJSP – Agravo de Instrumento nº 2092288-40.2017.8.26.0000 1ª Cam. Res. Dir. Empresarial - Rel. Des. HAMID BDINE j. 21/03/2018)

Agravo de instrumento e agravo interno. Direito empresarial. Recuperação judicial. Agravo de instrumento manejado em face de decisão que deferiu o processamento da recuperação judicial do Grupo João Fortes, incluídas as Sociedades de Propósito Específico (SPE's), com ou sem patrimônio de afetação, e determinou o segredo de justiça em relação aos bens dos administradores e controladores das sociedades, além das demonstrações contábeis de 2019 (art. 51, VI, LRE). Agravo interno interposto pelo administrador judicial em face da decisão que reconheceu a competência desta Câmara para processar e julgar os recursos distribuídos na recuperação judicial. **1 – Incompatibilidade entre o regime de recuperação judicial e as SPE's com patrimônio de afetação.** **2 - O patrimônio de afetação possui autonomia e autossuficiência em relação ao patrimônio do incorporador, não respondendo pelas dívidas estranhas à consecução da incorporação. Tem a finalidade maior de proteger os interesses dos adquirentes de imóveis em caso de insolvência do incorporador, salvaguardando os investimentos realizados.** [...] 5 - Parcial provimento do agravo de instrumento para excluir da recuperação judicial as Sociedades de Propósito Específico com patrimônio de afetação. Perda do objeto do agravo interno, em parte, diante do cumprimento da decisão do relator na origem, restando improcedente em relação à incompetência desta Câmara. (TJRJ – Agravo de Instrumento nº 0032240-42.2020.8.19.0000 – Agravante: Banco Bradesco S/A; Agravadas:

João Fortes Engenharia S/A e outras – Relator: Des. Luciano Saboia Rinaldi de Carvalho – julgado em 30/09/2020)

Cabe, aqui, uma observação: esta auxiliar, em atenção às decisões ora transcritas, pondera que o patrimônio de afetação e a recuperação judicial não são institutos inconciliáveis; o que se compreende, no caso, é que a ***não sujeição do Patrimônio de Afetação à RJ*** deve ser entendida como a proibição de emprego do PA para pagamento das dívidas da RJ como um todo, tal como ocorre ordinariamente quando o patrimônio do devedor é reunido para aporte dos seus credores.

As disposições do PRJ que tratam da desconstituição de patrimônio de afetação **em prol da recuperação judicial do grupo econômico**, destarte, não podem prosperar nos termos expostos, tratando-se de medida, s.m.j., em desconformidade com a Lei nº 4.591/64.

III.4 – Da preservação de direitos junto aos Patrimônios de Afetação constituídos.

Este douto juízo, por ocasião da última decisão proferida nos autos recuperacionais (fls. 18.696/18.701), assim determinou:

Nesse passo, o conjunto de bens e direitos correspondente a cada patrimônio de afetação não pode se sujeitar ordinariamente aos efeitos da Recuperação Judicial - RJ. Entretanto, mantê-lo, respeitando suas peculiaridades, na RJ, revela-se, pelo menos, neste momento, benéfico aos credores, pois será objeto de fiscalização e monitoramento da Administradora Judicial, além do Ministério Público, devendo a auxiliar do Juízo **discriminar os credores relacionados a cada empreendimento com patrimônio de afetação, afastando-os do tratamento a ser dispensados aos credores sem relação com o instituto.**

Conforme se observa, há, s.m.j., a necessidade de preservação dos direitos dos credores relacionados aos Patrimônios de Afetação, conservando cada um o direito de ter o respectivo crédito satisfeito/vinculado a estes.

Em outras palavras, os bens e recebíveis a serem utilizados para o cumprimento do PRJ devem respeitar, inicialmente, os limites das dívidas de cada Patrimônio de Afetação, só podendo ser empregados para a satisfação de débitos do Grupo Econômico/Incorporador após o levantamento da referida afetação.

Em sentido contrário, caso o Patrimônio de Afetação de um determinado empreendimento não seja suficiente para a liquidação de sua dívida, somente o patrimônio disponível da Recuperanda – ou seja, não afetado – poderá conferir suporte aos débitos em aberto, sendo certo que as demais afetações, como dito, só poderão ser redirecionadas após os respectivos levantamentos.

A questão do Patrimônio de Afetação e a Recuperação Judicial, por fim, como já assinalado neste parecer, não se revelam, a princípio, inconciliáveis, bastando que os bens e direitos afetados sejam direcionados aos respectivos credores vinculados. Este douto juízo, com efeito, assinalou ainda por ocasião da decisão de fls. 18.696/18.701:

Necessário observar, em conclusão ao raciocínio desenvolvido, que não há norma positivada dispendo sobre a possibilidade ou não do patrimônio de afetação ser submetido à RJ. De modo que, respeitando-se a proibição legal de comunicação patrimonial entre incorporador e empreendimento afetado, permanecer na RJ atende ao interesse dos credores, nos termos do art. 47, da Lei 11.101/2005, ficando sob fiscalização da Administradora Judicial e do Ministério Público.

Esta auxiliar, destarte, opina que o PRJ apregoe que cada Patrimônio de Afetação será destinado ao cumprimento dos pagamentos dos respectivos credores vinculados, em conformidade com a segregação dos créditos a ser realizada por esta AJ como determinado na citada decisão, dirigindo-se os bens restantes não afetados aos demais credores sem vinculação.

IV – CONCLUSÃO.

A Administração Judicial, portanto, pontua as respectivas considerações acerca do PRJ apresentado pelas Recuperandas, dando-se pleno cumprimento à obrigação estabelecida pelo artigo 22, II, alínea “h” da Lei nº 11.101/2005.

Nestes termos,
Pede deferimento.
Fortaleza, 29 de setembro de 2021.

P2S ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL LTDA
Maytê Tavares Sigwalt de Araújo Coelho
OAB/CE nº 20.249-B
Administradora Judicial

Livia Luzia de Sousa Paiva Mendonça
OAB/CE nº 24.672
Advogada