

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA ESPECIALIZADA DE FALÊNCIAS E RECUPERAÇÕES
JUDICIAIS DO FORO CENTRAL DA COMARCA DA CAPITAL DO ESTADO DE SÃO PAULO**

**Processo nº 1101129-56.2022.8.26.0100
Recuperação Judicial do Grupo Rossi**

**WALD ADMINISTRAÇÃO DE FALÊNCIAS E EMPRESAS EM RECUPERAÇÃO
JUDICIAL LTDA. (“WaldAJ”)**, nomeado Administrador Judicial no processo de Recuperação
Judicial do **GRUPO ROSSI**, vem, respeitosamente, em atenção à r. decisão de fls. nº
57.892/57.899 e 58.620/58.623, expor e requerer o que segue:

- Fls. 33.813/33.819 e fls. 36.177/36.179.** O AJ informa que cumpriu a determinação desse MM. Juízo para envio de resposta à 17ª Vara Cível de Brasília e 13ª Vara Cível de Brasília sobre a impossibilidade de alienação de bens imóveis.
- Fls. 58.239/58.242 e fls. 58.539/58.541.** Os credores Oscar Castelo Branco e Claudia Simonsen de Luca requereram, às fls. 58.239/58.242, a expedição de alvará judicial para transferência do imóvel situado à Rua do Símbolo, nº 100, unidade 113º, 11º andar-Santo Amaro, SP. No mesmo sentido, às fls. 58.539.541, o Espólio de Elisabete Caetano Gouvea pleiteou a expedição de alvará para autorização de transferência do imóvel localizado na Rua Cananéia, nº4, apartamento nº 94 – São Paulo, SP.
- Por sua vez, as Recuperandas comunicaram, através da petição de fls. 59.475/59.478, que os referidos imóveis se encontram integralmente quitados, não possuindo objeção à expedição de alvarás para outorga da escritura definitiva.

4. Dessa forma, considerando as informações prestadas, o AJ informa que não se opõe à expedição dos alvarás para outorga das escrituras de compra e venda aos adquirentes Oscar Castelo Branco, Claudia Simonsen de Luca e Espólio de Elisabete Caetano Gouvea.

5. **Fls. 58.301/58.307.** Petição apresentada pelo PLENITUDE BANK FOMENTO LTDA. (“Plenitude Bank”) pleiteando a restituição de valores provenientes do processo nº 0027456-37.2015.8.16.0014 fundamentado pelo art. 85 da Lei 11.101/05¹.

6. As Recuperandas, às fls. 59.475/59.478, alegaram que *“a Plenitude não é proprietária de nenhum bem que esteja em posse do Grupo Rossi”*, afirmando que *“o dispositivo invocado (art. 85 da Lei 11.101/2005) é aplicável apenas à falência, e não à recuperação judicial, conforme entendimento consolidado do E. TJSP e da doutrina”* concluindo, por fim, que *“mesmo que tal dispositivo fosse, de alguma maneira, aplicável à recuperação judicial, certamente essa não seria a via adequada para requerer restituição de valores”*.

7. Em cumprimento à determinação deste MM. Juízo, o AJ constatou que o credor Ademir Carlos Brissola celebrou Promessa de Compra e Venda com as Recuperandas, tendo como objeto aquisição de 2 unidades do empreendimento **“Palhano Business Center”**, por meio dos contratos nº 0000134224 e 0000134226.

8. A cláusula quarta dos referidos contratos previa o pagamento de um determinado preço até a conclusão da obra e, após sua finalização, o parágrafo primeiro possibilitava a contratação de financiamento imobiliário, que estabelecia, como forma de garantia de pagamento do saldo devedor, a alienação fiduciária dos imóveis. Além disso, a cláusula quinta imputava tal responsabilidade, exclusivamente, ao comprador. ²

¹ Art. 85. O proprietário de bem arrecadado no processo de falência ou que se encontre em poder do devedor na data da decretação da falência poderá pedir sua restituição.

² “Parágrafo Primeiro: A responsabilidade pela obtenção dos recursos para a quitação do saldo devedor existente na data da conclusão das obrigações, pela modalidade prevista no caput desta Cláusula, será exclusivamente do(s) COMPRADOR(ES), incluindo, mas não se limitando, diligência relacionada com documentação, pagamento de custos e despesas, e tudo o mais que se fizer da documentação da VENDEDORA, o(s) COMPRADOR(ES)

9. Dessa forma, o Sr. Ademir ajuizou a ação nº 0027456-37.2015.8.16.0014 em face de Rossi Residencial S.A e Tessália Empreendimentos Imobiliários LTDA, objetivando compelir as rés à concessão de financiamento imobiliário ou, alternativamente, a rescisão contratual com a restituição das parcelas pagas em razão de contrato de compromisso de compra e venda.

10. Nesse sentido, a sentença concluiu que *“a culpa pela rescisão do contrato recai, justamente, sobre o autor, e não por defeito na prestação de serviço por parte das rés. (...) Com isso, não tendo o autor conseguido o financiamento para quitar o saldo do contrato de compra e venda dos imóveis, resta a rescisão dos contratos, conforme requereu alternativamente”*. A decisão finaliza que *“o autor, de fato, tem direito à restituição dos valores pagos, mas não de forma integral como requereu.”* Assim, diante de tal decisão e conforme narrado pelo Plenitude Bank, os direitos de crédito do Sr. Ademir foram cedidos a eles através do instrumento de cessão de direitos creditórios.

11. Primeiramente, o AJ constatou que a referida ação trata de mera resolução contratual, tendo como consequência o pagamento proporcional, pelas Recuperandas, das parcelas pagas inicialmente pelo Sr. Ademir.

12. No que se refere ao instituto da restituição, previsto para os processos falimentares, o AJ destaca que, segundo o ensinamento de MARCELO BARBOSA SACRAMONE, o pedido de restituição previsto no art. 85 da Lei 11.101/05 é o *“meio pelo qual os proprietários de bens arrecadados pela Massa Falida, móvel ou imóvel, material ou imaterial, poderão exercer seu direito de sequela em razão da titularidade do bem”*³, sendo instrumento de efetivação do direito fundamental à propriedade.

deverá(ão) solicitá-la com antecedência que permita a liberação dos recursos pretendidos até a data do vencimento da prestação.”

³ SACRAMONE, Marcelo Barbosa. Comentários à lei de recuperação de empresas e falência. 2. ed. São Paulo: Editora Saraiva, 2021, p. 766.

13. Isso ocorre porque o pedido de restituição disposto na legislação falimentar objetiva retornar o bem à posse de seus verdadeiros proprietários antes da efetiva liquidação da massa falida.

14. Especificamente em relação à promessa de compra e venda na falência, MARLON TOMAZETTE explica: *“De acordo com o STJ, no sistema geral da promessa de compra e venda “o direito real à aquisição do imóvel, no caso de promessa de compra e venda, sem cláusula de arrependimento, somente se adquire com o registro”.*⁴ Assim, mesmo que se entendesse pela aplicação do instituto para o presente caso, o AJ verificou que não houve o pagamento integral do preço, impossibilitando a aquisição do bem e sua consequente restituição.

15. Além disso, SACRAMONE afirma que a previsão do art. 85 é aplicável, exclusivamente, aos procedimentos falimentares: *“o pedido de restituição é restrito aos procedimentos falimentares. Na recuperação judicial, a pretensão sobre o bem de propriedade do credor não sujeito à recuperação judicial é realizada por meio da ação de busca e apreensão ou de reintegração de posse, ressalvada a imprescindibilidade do bem de capital durante o stay period”*⁵.

16. No mesmo sentido, é o entendimento consolidado do Tribunal de Justiça de São Paulo:

EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – EXCEÇÃO DE PRÉ-EXECUTIVIDADE – (...) **Decisão agravada que considerou ser incabível o pedido de restituição no âmbito da recuperação judicial e que o tema dos encargos exigiria dilação probatória, procedimento inviável pela via eleita** – Desnecessidade de dilação probatória, ficando conhecida a questão sobre os encargos – Análise do mérito - Conforme doutrina colacionada, aqui se entende que a melhor interpretação ocorre no sentido de que **não cabe o pedido de restituição no âmbito da recuperação judicial - Uma vez adotado o entendimento sobre o descabimento do pedido de restituição na recuperação judicial, torna-**

⁴ TOMAZETTE, Marlon. *Curso de direito empresarial: Falência e recuperação de empresas*, v. 3 – 5. ed. rev. e atual. – São Paulo: Atlas, 2017, p. 554

⁵ SACRAMONE, Marcelo Barbosa. *Comentários à lei de recuperação de empresas e falência*. 2. ed. São Paulo: Editora Saraiva, 2021, p. 766.

se inviável a remessa dos encargos para o Juízo Recuperacional –

Decisão agravada que reconheceu a competência do Juízo da recuperação judicial para deliberar sobre atos de constrição, mas consignou ser possível desde logo o bloqueio de ativos, medida que não se confundiria com constrição – Descabimento - Não cabe discutir a distinção técnica entre bloqueio e constrição de ativos. Para incidir a competência do Juízo Recuperacional, basta que o patrimônio seja afetado em qualquer grau de indisponibilidade - Recurso provido, em parte.

(TJSP; Agravo de Instrumento 2182874-21.2020.8.26.0000; Relator (a): Mario de Oliveira; Órgão Julgador: 38ª Câmara de Direito Privado; Foro de Ribeirão Preto - 9ª Vara Cível; Data do Julgamento: 02/09/2021; Data de Registro: 02/09/2021)

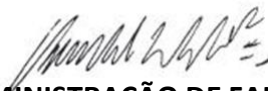
17. *Prima facie*, não se vislumbra cabimento do pedido formulado pelo Plenitude Bank nos autos de uma Recuperação Judicial. Ademais, a via processual também não é adequada, pois o procedimento para o pedido de restituição não poderia ser feito por mero peticionamento nos autos já que, tal direito, possui natureza de ação, devendo ser distribuído por dependência ao processo de falência e apreciada pelo juízo universal, conforme disposto no art. 87 da lei 11.101/05.

18. No mérito, na análise do crédito do Plenitude Bank, a Administração Judicial constatou que o crédito origina-se de fato constituído antes do ajuizamento da ação sendo, portanto, concursal. Ademais, o pedido de restituição não se aplica ao regime recuperacional e, mesmo que o fosse, o presente caso não se enquadraria nas hipóteses legalmente previstas.

19. Sendo essas suas considerações, o WaldAJ permanece à disposição deste d. Juízo.

Termos em que, pede deferimento.

São Paulo-SP, 16 de agosto de 2023.



**WALD ADMINISTRAÇÃO DE FALÊNCIAS E
EMPRESAS EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL LTDA**