

Fls.

Processo: 0085645-87.2020.8.19.0001

Processo Eletrônico

Classe/Assunto: Recuperação Judicial - Recuperação Judicial

Autor: JOÃO FORTES ENGENHARIA S.A.
Autor: INCORPORADORA PINHEIRO PEREIRA 3 LTDA
Autor: INCORPORADORA PINHEIRO PEREIRA 5 LTDA
Autor: INCORPORADORA PINHEIRO PEREIRA 6 LTDA
Autor: INCORPORADORA PINHEIRO PEREIRA 7 LTDA
Autor: INCORPORADORA PINHEIRO PEREIRA 8 LTDA
Autor: INCORPORADORA PINHEIRO PEREIRA 10 LTDA
Autor: INCORPORADORA PINHEIRO PEREIRA 12 LTDA
Autor: INPAR EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO VIVE LA VIE SPE 34 LTDA
Autor: IPP RESIDENCIAL ILE SAINT LOUIS EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA
Autor: IPP RESIDENCIAL KANDINSKY EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA
Autor: ALFA PORT EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
Autor: JFE 2 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
Autor: JFE 5 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA
Autor: JFE 6 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
Autor: JFE 7 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
Autor: JFE 8 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
Autor: JFE 9 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.
Autor: JFE 10 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
Autor: JFE 11 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
Autor: JFE 12 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
Autor: JFE 16 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE S.A.
Autor: CHARITAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.
Autor: JFE 18 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
Autor: JFE 32 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
Autor: JFE 34 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA
Autor: JFE 35 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
Autor: JFE 36 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA
Autor: JFE 42 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE SA
Autor: JFE 43 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA
Autor: JFE 45 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA
Autor: JFE 46 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA
Autor: JFE 49 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA
Autor: CINCO DE JULHO INCORPORAÇÕES SPE LTDA
Autor: JFE 50 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA
Autor: JFE 53 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA
Autor: JFE 54 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA
Autor: JFE 55 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA
Autor: JFE 60 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA
Autor: JFE 67 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA
Autor: JFE 68 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.
Autor: JFE 70 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA
Autor: JFE 71 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA
Autor: JFE 73 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA
Autor: CNR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
Autor: JFE 74 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA
Autor: JFE 76 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA
Autor: JFE PEI 61 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA
Autor: JFE ROSÁRIO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA
Autor: JOÃO FORTES CONSTRUTORA LTDA
Autor: LB10 INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

Autor: LB12 INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
Autor: MNR3 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA
Autor: MNR7 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA
Autor: NS EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO NOROESTE I SPE S.A.
Autor: CONTEMPORANIUM EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA
Autor: SPE AMERICAS PROJETO 02 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
Autor: ANDORINHA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
Autor: ARARA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
Autor: SPE CEILÂNDIA BSB EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.
Autor: COSTABELLA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
Autor: FRANK EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES LTDA
Autor: HOUSE VENDAS LTDA
Administrador Judicial: PRESERVA ACAA ADMINISTRACAO JUDICIAL LTDA

Nesta data, faço os autos conclusos ao MM. Dr. Juiz
Paulo Assed Estefan

Em 04/05/2021

Despacho

1) No Index 38942/38946 e 39.021/39.023, as Recuperandas informaram a publicação de fato relevante relacionado ao recebimento de carta proposta de financiamento DIP em favor das mesmas, no valor de R\$ 40 milhões, a ser pago em 48 meses, com 12 meses de carência de principal, com a incidência da taxa Selic mais 1,49% ao mês, sendo oferecido em garantia a alienação fiduciária de ativos imobiliários seus.

De acordo com o informado, foi franqueado ao mercado a possibilidade de quaisquer interessados cobrirem a proposta recebida, no prazo de 20 dias contados da publicação do fato relevante. Ante a ausência de interessados, foi requerida autorização judicial para a celebração de contrato de financiamento DIP Finacing.

O Itaú Unibanco e Banco Bradesco se manifestam às fls. 39078/39080 e 39492/39495, onde requereram a intimação das Recuperandas para indicar o nome do potencial investidor, apresentar a íntegra dos instrumentos, informar as garantias ofertadas e a destinação dos recursos a serem captados.

O AJ se manifestou no Index 39746/39804, onde opinou pelo deferimento do pedido de autorização formulado pelas Recuperandas, com base nos seguintes fundamentos:

"...Com efeito, o DIP FINANCING constitui um dos instrumentos mais relevantes para o processo de soerguimento da empresa em crise, pois possibilita que o devedor, mesmo diante das adversidades inerentes ao processo recuperatório, realize a captação de novos recursos para manter a continuidade dos seus negócios, a oxigenação do seu caixa, ou até mesmo a realização de novos investimentos na operação.

(...)

Com a modernização da Lei 11.101/2005, a questão passou a ser regulamentada nos artigos 69 -A a 69-F 8 , com previsão expressa da possibilidade de autorização judicial de financiamento garantido por bem do ativo não circulante, após ouvido o Comitê de Credores ou o A.J. (art. 28, da LRE) .

No tocante às reivindicações de divulgação de informações postuladas pelos credores, cabe dizer que as recuperandas informaram às fls. 38.945 " ter celebrado Termo de Compromisso (Term Sheet) com o potencial investidor, que, por ainda estar concluindo diligências de verificação da

João Fortes e de avaliação dos bens objeto da garantia, solicitou fosse mantido o seu nome em sigilo. Assim, com a concordância do potencial investidor, a João Fortes (...) se coloca à disposição desse MM. Juízo para juntar o documento em incidente ao processo de recuperação judicial, que deverá ser mantido sob sigilo até a conclusão das diligências pelo potencial investidor ou o momento de verificação da proposta de financiamento mais vantajosa".

Entende a A.J. que a operação de financiamento em questão, dados os benefícios que trará para as atividades das recuperandas, não pode ser comprometida por questões envolvendo o acordo de confidencialidade realizado entre as partes, valendo aqui dizer que isso não traz prejuízo à autorização pretendida, na medida em que o artigo 69 -E da LRE admite que o financiamento seja ofertado por qualquer pessoa, incluindo credores sujeitos, ou não, à recuperação judicial, familiares, sócios e integrantes do grupo devedor, buscando, justamente, maximizar a oferta de crédito ao devedor.

Isso posto, considerando que os recursos oriundos da operação em questão permitirão a recomposição do caixa das recuperandas, possibilitando financiamento de suas atividades, bem como as despesas inerentes à sua reestruturação e soerguimento, complementado pela ausência de proposta alternativa de financiamento mais vantajosa, opina a A.J., d.m.v. e s.m.j., pelo deferimento do pedido de fls. 39.021/39.023, autorizando -se as recuperandas a realizarem a operação de DIP FINANCING indicada, com esteio nos artigos 69-A e 69-E, da LRE, determinando a apresentação dos documentos inerentes à operação, em incidente sigiloso, tal como requerido pelas mesmas."

O MP opinou no Index 39812 pelo deferimento do pedido de informações do Bradesco, o que foi deferido na decisão Index 40609/40610, item 24.

Sobre as informações postuladas pelo MP, as Recuperandas se pronunciaram no Index 39860/39864 reiterado no id. 40623/4, itens 41 a 44, onde informaram que juntaram no incidente sigiloso nº 0101461-12.2020.8.19.0001 o instrumento preliminar firmado entre as mesmas e o fundo investidor, sendo postulada a manutenção do sigilo em relação à algumas informações relacionadas à operação.

As Recuperandas informaram, ainda, que o financiamento será realizado por Ativos Especiais II - Fundo de Investimento em Direitos Creditórios NP, fundo especializado em fornecer recursos para empresas em recuperação judicial, reportando o financiador não possui vínculo jurídico, societário ou econômico com as elas, suas controladas e coligadas ou empresas sob controle comum.

Foi esclarecido, também, que as garantias ofertadas se encontram livres e desembaraçadas de ônus, inexistindo "qualquer conflito ou superposição com garantias já constituídas em benefício de outros credores".

Quanto à destinação dos recursos, foi informado que os valores captados pelo financiamento serão utilizados para o custeio das despesas do processo e das despesas operacionais das Recuperandas (salários, impostos, transporte de empregados, gastos com manutenção de empreendimentos concluídos, aluguel, preservação e segurança de ativos, etc); bem como a organização de esforços de venda das unidades prontas, e para a busca de novos negócios para a companhia.

Sobre os esclarecimentos prestados, o AJ se manifestou no Index 40516/405154, onde ratificou sua manifestação anterior favorável ao deferimento do pedido.

O MP se manifestou no Index 42147, onde também opinou pela autorização para a contratação do empréstimo DIP, considerando demonstrada sua necessidade à continuidade das atividades das Recuperandas.

De fato, consultando os autos do incidente sigiloso (0101461-12.2020.8.19.0001), onde foi apresentado o instrumento preliminar ajustado entre as Recuperandas e o fundo investidor, nota-se que foi ajustada cláusula de confidencialidade entre as partes, o que recomenda, ao menos por ora, a manutenção do sigilo sobre tais informações, a fim de não comprometer a operação de crédito que, decerto, se mostra relevante e essencial para toda e qualquer sociedade que se encontra em recuperação judicial.

Com efeito a concessão de financiamento à empresa em recuperação judicial é medida de substancial importância para o soerguimento buscado no processo recuperatório, dada sua

capacidade de conferir maior fôlego à atividade empresarial, através da injeção de novos recursos para a consecução dos objetivos sociais e viabilização do projeto de recuperação.

"A atividade empresarial demanda fluxo ininterrupto no fornecimento e na aquisição de bens e serviços. Abalos aos níveis de suprimento com que a empresa costuma operar podem transmitir ao mercado o sinal de que a empresa não tem capacidade de satisfazer obrigações.

(...)

Como colocado, muitas vezes o alívio de fluxo de caixa proporcionado pela suspensão do curso das ações contra a devedora não é suficiente para restaurar sua capacidade financeira. A obtenção de financiamento extraconcursal se faz necessária logo que possível, após o deferimento do processamento da recuperação. Assim, a devedora precisa procurar financiamento enquanto negocia e aguarda a deliberação sobre o plano de recuperação." (KIRSCHBAUM, Deborah. Recuperação judicial no Brasil. Governança, financiamento extrajudicial e votação do plano de recuperação judicial. P. 130/132. São Paulo. Novas Edições Acadêmicas, 2009.)

Para tanto, evidentemente, mostra-se necessário conferir às partes envolvidas um cenário de segurança jurídica que assegure às mesmas o cumprimento das obrigações reciprocamente aceitas, notadamente se considerado os riscos maiores envolvidos nesse tipo de contratação.

Com o advento da Lei 14.112/2020, o financiamento do devedor durante a recuperação judicial galgou regulação específica na Lei 11.101/2005, passando a ser regulado nos artigos 69-A a 69-F que assim dispõem:

Art. 69-A. Durante a recuperação judicial, nos termos dos arts. 66 e 67 desta Lei, o juiz poderá, depois de ouvido o Comitê de Credores, autorizar a celebração de contratos de financiamento com o devedor, garantidos pela oneração ou pela alienação fiduciária de bens e direitos, seus ou de terceiros, pertencentes ao ativo não circulante, para financiar as suas atividades e as despesas de reestruturação ou de preservação do valor de ativos. (Incluído pela Lei nº 14.112, de 2020) (Vigência)

Art. 69-B. A modificação em grau de recurso da decisão autorizativa da contratação do financiamento não pode alterar sua natureza extraconcursal, nos termos do art. 84 desta Lei, nem as garantias outorgadas pelo devedor em favor do financiador de boa-fé, caso o desembolso dos recursos já tenha sido efetivado. (Incluído pela Lei nº 14.112, de 2020) (Vigência)

Art. 69-C. O juiz poderá autorizar a constituição de garantia subordinada sobre um ou mais ativos do devedor em favor do financiador de devedor em recuperação judicial, dispensando a anuência do detentor da garantia original. (Incluído pela Lei nº 14.112, de 2020) (Vigência)

§ 1º A garantia subordinada, em qualquer hipótese, ficará limitada ao eventual excesso resultante da alienação do ativo objeto da garantia original. (Incluído pela Lei nº 14.112, de 2020) (Vigência)

§ 2º O disposto no caput deste artigo não se aplica a qualquer modalidade de alienação fiduciária ou de cessação fiduciária. (Incluído pela Lei nº 14.112, de 2020) (Vigência)

Art. 69-D. Caso a recuperação judicial seja convolada em falência antes da liberação integral dos valores de que trata esta Seção, o contrato de financiamento será considerado automaticamente rescindido. (Incluído pela Lei nº 14.112, de 2020) (Vigência)

Parágrafo único. As garantias constituídas e as preferências serão conservadas até o limite dos valores efetivamente entregues ao devedor antes da data da sentença que convolar a recuperação judicial em falência. (Incluído pela Lei nº 14.112, de 2020) (Vigência)

Art. 69-E. O financiamento de que trata esta Seção poderá ser realizado por qualquer pessoa, inclusive credores, sujeitos ou não à recuperação judicial, familiares, sócios e integrantes do grupo do devedor. (Incluído pela Lei nº 14.112, de 2020) (Vigência)

Art. 69-F. Qualquer pessoa ou entidade pode garantir o financiamento de que trata esta Seção mediante a oneração ou a alienação fiduciária de bens e direitos, inclusive o próprio devedor e os demais integrantes do seu grupo, estejam ou não em recuperação judicial. (Incluído pela Lei nº 14.112, de 2020) (Vigência)

No caso em questão, como amplamente informado pelas Recuperandas, os recursos obtidos através do financiamento em questão se destinarão ao custeio de despesas imprescindíveis à execução das suas atividades, às medidas de impulso dos seus negócios e novos negócios, bem

como ao regular curso da presente recuperação judicial, o que evidencia o comprometimento das Recuperandas com seu projeto de soerguimento e retomada.

Ainda de acordo com as informações prestadas pelas Recuperandas, as garantias ofertadas estão livres e desembaraçadas, o que mostra o alinhamento do pleito com os artigos 69-A e 66, da Lei nº 11.101/05.

Mostra-se desinfluyente para o efeito da contratação do financiamento em tela o eventual vínculo entre o financiador e as recuperandas, uma vez que o artigo 69-E da Lei não faz qualquer restrição, permitindo, inclusive, que o financiamento seja realizado pelos sócios, familiares e integrantes do grupo devedor.

Como destacado pelo MP no index 42147 "não há por ora quaisquer motivos para duvidar da lisura da operação, sendo certo que a boa-fé deve ser por tudo presumida. Eventuais defeitos do negócio jurídico possuem sede própria para seu aponte, sendo ônus dos interessados a demonstração. A autorização buscada, por óbvio, em nada impede que um tal pedido seja futura e oportunamente deduzido perante esse juízo".

Tanto o AJ quanto o MP se manifestaram favoravelmente à contratação do financiamento, devendo aqui ser observado que, nos termos do artigo 28 da Lei 11.101/05, o AJ exerce as funções do Comitê de Credores, quando este não tiver sido constituído, como ocorre na hipótese.

Ademais, observa-se da documentação apresentada pelas Recuperandas que as mesmas conferiram ampla publicidade ao mercado acerca da oferta do crédito, tendo conferido a oportunidade de terceiros interessados apresentarem proposta de financiamento mais vantajosa aos interesses delas e, conseqüentemente, dos seus credores, não tendo havido a apresentação de propostas, o que ratifica a grande dificuldade que é a obtenção de financiamento por parte de empresas em recuperação judicial.

Isso posto, nos termos da manifestação do AJ e do MP, defiro o pedido das Recuperandas, constante nos índices 38942/38946 e 39021/39023 autorizando a contratação do financiamento DIP, nas condições apresentadas nestes autos e publicizadas ao mercado, nos termos previstos nos artigos 69-A a 69-F da Lei 11.101/05, determinando que as Recuperandas apresentem a documentação complementar relativa ao financiamento nos autos do incidente sigiloso já instaurado.

Dê-se vista ao MP nos autos do incidente sigiloso nº 0101461-12.2020.8.19.0001.

2) Index. 42147 - Apure a serventia, junto à DGTEC, a possibilidade de lançamento do aviso sugerido pelo MP para orientar os credores a não protocolarem nestes autos os incidentes de impugnação e habilitação de crédito, mas sim distribuí-los por dependência.

Desentranhem-se todas as habilitações e impugnações de crédito, nos termos já decididos neste processo, devendo os credores promoverem a devida distribuição por dependência dos incidentes, nos termos do artigo 8º e seguintes da Lei 11.101/05.

3) Index 38942/38946 e 39.021/39.023 - Intimem-se as Recuperandas, nos termos requeridos pelo AJ, para adotarem as medidas pertinentes ao prosseguimento do feito, levando-se em conta o julgamento dos recursos informados pelo TJERJ e eventuais outros recursos já julgados neste ínterim.

4) Ao A.J. sobre as demais questões acrescidas aos autos desde a última decisão index 40608/40610.

Rio de Janeiro, 19/05/2021.

Paulo Assed Estefan - Juiz Titular

Autos recebidos do MM. Dr. Juiz

Estado do Rio de Janeiro Poder Judiciário
Tribunal de Justiça
Comarca da Capital
Cartório da 4ª Vara Empresarial
Av. Erasmo Braga, 115 Lan Central 719CEP: 20020-903 - Centro - Rio de Janeiro - RJ Tel.: 3133 3625/2785 e-mail:
cap04vemp@tjrj.jus.br



Paulo Assed Estefan

Em ____/____/____

Código de Autenticação: **4N7M.XJUJ.NQNB.2YY2**
Este código pode ser verificado em: www.tjrj.jus.br – Serviços – Validação de documentos

