

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

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO CENTRAL CÍVEL

3ª VARA DE FALÊNCIAS E RECUPERAÇÕES JUDICIAIS

Praça João Mendes s/nº, 1823/25/27/29, Centro - CEP 01501-900, Fone: 11 2171-6605, São Paulo-SP - E-mail: sp3falencias@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**DECISÃO**

Processo Digital nº: **1103145-12.2024.8.26.0100**
Classe - Assunto: **Recuperação Judicial - Concurso de Credores**
Requerente: **Arquiplan Desenvolvimento Imobiliário S.a. e outros**
Tipo Completo da Parte Passiva Principal << **Informação indisponível** >>
Informação indisponível >>:

Juiz de Direito: Dr. **Adler Batista Oliveira Nobre**

Vistos.

1. Trata-se de Recuperação Judicial proposta por **ARQUIPLAN DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A., ACTO AMÉRICA CONSTRUÇÃO E TECNOLOGIA EM OBRAS LTDA., AR01 INCORPORAÇÃO E CONSTRUÇÃO SPE LTDA. ("AR01"), AR02 INCORPORAÇÃO E CONSTRUÇÃO SPE LTDA. ("AR02"), AR03 INCORPORAÇÃO E CONSTRUÇÃO SPE LTDA. ("AR03"), AR04 INCORPORAÇÃO E CONSTRUÇÃO SPE LTDA. ("AR04"), AR05 INCORPORAÇÃO E CONSTRUÇÃO SPE LTDA. ("AR05"), AR06 INCORPORAÇÃO E CONSTRUÇÃO SPE LTDA. ("AR06"), AR07 INCORPORAÇÃO E CONSTRUÇÃO SPE LTDA. ("AR07"), AR08 INCORPORAÇÃO E CONSTRUÇÃO SPE LTDA. ("AR08"), AR09 INCORPORAÇÃO E CONSTRUÇÃO SPE LTDA. ("AR09"), AR10 INCORPORAÇÃO E CONSTRUÇÃO SPE LTDA. ("AR10"), AR11 INCORPORAÇÃO E CONSTRUÇÃO SPE LTDA. ("AR11"), AR12 INCORPORAÇÃO E CONSTRUÇÃO SPE LTDA., ("AR12") AR13 INCORPORAÇÃO E CONSTRUÇÃO SPE LTDA. ("AR13"), AR14 INCORPORAÇÃO E CONSTRUÇÃO SPE LTDA. ("AR14"), AR15 INCORPORAÇÃO E CONSTRUÇÃO LTDA. ("AR15"), AR16 INCORPORAÇÃO E CONSTRUÇÃO LTDA. ("AR16"), AR17 INCORPORAÇÃO E CONSTRUÇÃO LTDA. ("AR17"), AR18 INCORPORAÇÃO E CONSTRUÇÃO LTDA. ("AR18"), AR19 INCORPORAÇÃO E CONSTRUÇÃO LTDA. ("AR19"), AR21 INCORPORAÇÃO E CONSTRUÇÃO LTDA. ("AR21"), AR22 INCORPORAÇÃO E CONSTRUÇÃO LTDA.,**



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO CENTRAL CÍVEL

3ª VARA DE FALÊNCIAS E RECUPERAÇÕES JUDICIAIS

Praça João Mendes s/nº, 1823/25/27/29, Centro - CEP 01501-900, Fone: 11 2171-6605, São Paulo-SP - E-mail: sp3falencias@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

AR23 INCORPORAÇÃO E CONSTRUÇÃO LTDA. (“AR22”), AR24 INCORPORAÇÃO E CONSTRUÇÃO LTDA. (“AR24”), AR25 INCORPORAÇÃO E CONSTRUÇÃO LTDA., AR26 INCORPORAÇÃO E CONSTRUÇÃO LTDA. (“AR25”), AR27 INCORPORAÇÃO E CONSTRUÇÃO LTDA., AR28 INCORPORAÇÃO E CONSTRUÇÃO LTDA. (“AR27”), AR29 INCORPORAÇÃO E CONSTRUÇÃO LTDA., AR30 INCORPORAÇÃO E CONSTRUÇÃO LTDA. (“AR29”), AR31 INCORPORAÇÃO E CONSTRUÇÃO LTDA., AR33 INCORPORAÇÃO E CONSTRUÇÃO LTDA. (“AR31”), AR36 INCORPORAÇÃO E CONSTRUÇÃO LTDA. (“AR36”), AR37 INCORPORAÇÃO E CONSTRUÇÃO LTDA., AR38 INCORPORAÇÃO E CONSTRUÇÃO LTDA. (“AR37”), AR39 INCORPORAÇÃO E CONSTRUÇÃO LTDA. (“AR39”), AR40 INCORPORAÇÃO E CONSTRUÇÃO LTDA., AR41 INCORPORAÇÃO E CONSTRUÇÃO LTDA. (“AR40”), AR43 INCORPORAÇÃO E CONSTRUÇÃO LTDA. (“AR43”), ARQ VENDAS LTDA., ARQCASA INCORPORAÇÃO E CONSTRUÇÃO LTDA., CREDSTILO ASSESSORIA E CONSULTORIA EM NEGÓCIOS LTDA., ESTILO CRÉDITO ASSESSORIA E CONSULTORIA EM NEGÓCIOS LTDA., GRANDCRED PARTICIPAÇÕES LTDA. e ARQUIPLAN APARTAMENTOS RESIDENCIAIS LTDA., todas qualificadas nos autos, denominadas em conjunto como **GRUPO ARQUIPLAN.**

Houve pedido de desistência do pedido de Recuperação Judicial por parte do Grupo Arquiplan, em relação às sociedades AR17 (fls. 3325/3326), AR30 (fls. 3327/3328), AR11, AR15 (fls. 3341/3342) e AR25 (fls. 3464/3465).

Nos termos do artigo 48 da Lei nº 11.101/05, para que uma empresa possa requerer Recuperação Judicial, é indispensável que esteja em **atividade regular** há mais de dois anos. No caso em análise, entretanto, conforme verificado no detalhado laudo de constatação prévia, não foi identificada atividade empresarial e/ou endividamento das seguintes sociedades: AR01, AR02, AR03, AR04, AR05, AR06, AR07, AR08, AR09, AR10, AR12, AR13, AR14, AR16, AR19, AR23, AR26, AR27, AR28, AR29, AR31, AR33, AR36, AR37, AR38, AR39, AR40, AR41, AR43, Acto América Construção e Tecnologia em Obras Ltda., Arqcasa Incorporação e Construção Ltda., Credstilo Assessoria e Consultoria em Negócios Ltda., Arquiplan Apartamentos Residenciais Ltda., Estilo Crédito Assessoria e Consultoria em Negócios Ltda. e Grancred Participações Ltda (fls. 5201/5202).

Dessa forma, verifica-se que não estão presentes os requisitos legais necessários

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

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO CENTRAL CÍVEL

3ª VARA DE FALÊNCIAS E RECUPERAÇÕES JUDICIAIS

Praça João Mendes s/nº, 1823/25/27/29, Centro - CEP 01501-900, Fone: 11 2171-6605, São Paulo-SP - E-mail: sp3falencias@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

para o processamento da Recuperação Judicial dessas sociedades.

Por outro lado, não foram apresentadas as matrículas de nenhuma das SPE's, exceto das sociedades AR22 e AR24, devido a inexistência de empreendimentos com obras em andamento. No entanto, o artigo 237-A da Lei nº 6.015/73 estabelece que todas as averbações e registros relacionados à incorporação imobiliária devem ser feitos na matrícula de origem do imóvel ("matrícula mãe") e nas matrículas das unidades autônomas (apartamentos), **incluindo-se a averbação da conclusão do empreendimento e/ou a extinção do patrimônio de afetação** (fl. 5204).

Diante disso, e considerando o regime de **incomunicabilidade do patrimônio de afetação**, conforme previsto nos artigos 31-A e 31-E da Lei nº 4.591/1964, que estabelece um regime especial **incompatível** com o da Recuperação Judicial (Enunciado 628 do CJF e REsp: 1955428/SP), de rigor o indeferimento do processamento da Recuperação Judicial em relação a todas as SPEs que não comprovaram a **inexistência** de patrimônio de afetação, bem como em relação às SPEs AR22 e AR24, que, ao contrário, **comprovaram a existência** do referido patrimônio

Quanto as empresas Arquiplan Desenvolvimento Imobiliário S.A. e Arq Vendas Ltda., os documentos juntados aos autos, em especial o laudo de constatação prévia (fls. 3191/3242 e 5015/5228), comprovam que as requerentes preenchem os requisitos legais para requerimento da recuperação judicial, conforme art. 48 da Lei nº 11.101/05. No mais, a petição inicial foi adequada e suficientemente instruída, nos termos exigidos pelo art. 51 da Lei nº 11.101/05.

Destaco que, embora o laudo tenha apontado a necessidade de retificação e complementação das Relações de Credores dessas duas sociedades (fl. 5224), as empresas já as apresentaram (fls. 5229/5330).

No mais, porquanto comprovada a existência de grupo econômico entre as recuperandas, tendo em vista que restaram devidamente demonstrados sua atuação conjunta no mercado, a relação de controle entre as empresas envolvidas, a identidade do quadro societário e a existência de garantias cruzadas, de modo que atendidos todos os quatro requisitos dos incisos do art. 69-J da Lei 11.101/2005, e, ainda, considerando as análises e a conclusão do perito às fls. 5206/5212, deve ser acolhido o pleito de consolidação processual e substancial.

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

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO CENTRAL CÍVEL

3ª VARA DE FALÊNCIAS E RECUPERAÇÕES JUDICIAIS

Praça João Mendes s/nº, 1823/25/27/29, Centro - CEP 01501-900, Fone: 11 2171-6605, São Paulo-SP - E-mail: sp3falencias@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

Em síntese, o pedido está em termos para ter o seu processamento deferido **somente** em relação as empresas Arquiplan Desenvolvimento Imobiliário S.A. e Arq Vendas Ltda., já que presentes os requisitos legais.

Assim, pelo exposto, nos termos do art. 52 da Lei 11.101/2005, **DEFIRO O PROCESSAMENTO** da recuperação judicial **apenas** das empresas Arquiplan Desenvolvimento Imobiliário S.A. e Arq Vendas Ltda., **em consolidação processual e substancial**.

Em relação às demais, **INDEFIRO** o processamento da RJ, declarando parcialmente extinto o feito em relação a elas, com fulcro no art. 485, I, IV, VI e VIII, do CPC.

2. Como administrador judicial (art. 52, I, e art. 64 da Lei nº 11.101/05) **nomeio Laspro Consultores Ltda.**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas sob numeração 22.223.371/0001-75, com sede na Rua Major Quedinho, nº 111, 18º andar, Centro, São Paulo/SP, CEP: 01050-030, para os fins do art. 22, I e II, da LREF, devendo o(a) nomeado(a), em 48 (quarenta e oito) horas, juntar o termo de compromisso devidamente subscrito, sob pena de substituição (arts. 33 e 34), nos termos do art. 21, parágrafo único, da Lei 11.101/05; **ou declarar, em sendo o caso, eventual impedimento**.

Registra-se que a nomeação do perito para o exercício da administração judicial decorreu do profícuo e objetivo trabalho de constatações multidisciplinares na perícia que lhe foi determinada, a qual produziu resultado positivo para a condução do processo e para que todos os credores, efetivos titulares da deliberação da viabilidade econômica, possam obter a transparência de dados e demais informações atinentes à atividade objeto da presente recuperação judicial.

Ressalvados os valiosos posicionamentos em contrário, a atuação em perícia prévia daquele que poderá ser futuramente nomeado como administrador judicial em nada macula a diligência que foi determinada e não interfere indevidamente na análise do deferimento ou não do processamento da recuperação judicial.

Como bem demonstrou o caso dos autos, a diligência foi realizada de forma objetiva, esclarecendo diversos pormenores da situação econômica, financeira, contábil, administrativa e fiscal das recuperandas. Todos os dados coletados além de imprescindíveis à prolação da decisão judicial e posterior condução do feito, por trazer a realidade da empresa aos autos, permitirão que os credores acompanhem o processo já cientes de sua transparência e

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

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO CENTRAL CÍVEL

3ª VARA DE FALÊNCIAS E RECUPERAÇÕES JUDICIAIS

Praça João Mendes s/nº, 1823/25/27/29, Centro - CEP 01501-900, Fone: 11 2171-6605, São Paulo-SP - E-mail: sp3falencias@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

regularidade, sobretudo quando forem, eventualmente, manifestar sua vontade em AGC, acerca da viabilidade econômica da atividade.

E a objetividade empreendida pelo agora administrador judicial decorre de sua atuação ética e proficiente no mercado, como comumente experimentado nesta vara especializada por outros profissionais do ramo, o que proporciona a redução da moral *hazard* no ambiente do processo de recuperação judicial e, conseqüentemente, permite o aumento da confiança do mercado nas instituições jurídicas relacionadas à insolvência.

2.1. Deve o Administrador Judicial informar ao juízo a situação das empresas em 10 (dez) dias, para fins do art. 22, II, “a” (primeira parte) e “c”, da Lei nº 11.101/05.

No mesmo prazo, deverá indicar se ainda é necessária alguma complementação pontual dos documentos que instruíram a petição inicial e emendas.

2.2. Caso seja necessária a contratação de auxiliares (contador, advogados etc.) deverá apresentar o contrato, no prazo de 10 (dez) dias.

2.3. Caberá ao Administrador Judicial fiscalizar a regularidade do processo e o cumprimento dos prazos pela recuperanda.

2.4. No mesmo prazo assinalado no item 2.1, deverá o Administrador Judicial apresentar sua proposta de honorários.

Sem prejuízo, fixo como **honorários provisórios** para início dos trabalhos a remuneração mensal de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) mensais, os quais serão incorporados no cálculo da remuneração definitiva, em momento oportuno, adotando os critérios da complexidade do caso, a necessidade de fiscalização das atividades e do processo, bem como a capacidade de pagamento da devedora.

2.4. Quanto aos relatórios mensais, que não se confundem com o relatório determinado no item 2.1, deverá o Administrador Judicial protocolar o primeiro relatório como incidente à recuperação judicial, evitando sua juntada nos autos principais. Os relatórios mensais subsequentes deverão ser, sempre, direcionados ao incidente já instaurado.

3. Em relação às Juntas Comerciais da(s) respectiva(s) sede(s) da(s) recuperanda(s), deverá(ão) ela(s) providenciar a competente comunicação ao(s) aludido(s)

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

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO CENTRAL CÍVEL

3ª VARA DE FALÊNCIAS E RECUPERAÇÕES JUDICIAIS

Praça João Mendes s/nº, 1823/25/27/29, Centro - CEP 01501-900, Fone: 11 2171-6605, São Paulo-SP - E-mail: sp3falencias@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

órgão(s), na qual conste, além da alteração do nome com a expressão “em Recuperação Judicial”, a data do deferimento do processamento e os dados do Administrador Judicial nomeado, comprovando, nos autos, o encaminhamento da comunicação no prazo de 15 (quinze) dias.

4. Determino, com fulcro no art. 52, II, da Lei nº 11.101/05, a dispensa da apresentação de certidões negativas para que o devedor exerça suas atividades, observado o disposto no § 3º do art. 195 da Constituição Federal e no art. 69 da Lei.

5. Determino, nos termos do art. 52, III, da Lei 11.101/2005, a suspensão de todas as ações ou execuções contra os devedores (inclusive daquelas dos credores particulares do sócio solidário, relativas a créditos ou obrigações sujeitos à recuperação judicial ou à falência), na forma do art. 6º, II, da LREF, devendo permanecer os respectivos autos no juízo onde se processam, ressalvadas, da suspensão, as ações previstas nos §§ 1º, 2º e 7º do art. 6º da Lei e as relativas a créditos excetuados na forma dos §§ 3º e 4º do art. 49 da LREF, providenciando a devedora as **comunicações** competentes (art. 52, § 3º, da Lei).

Também determino a suspensão do curso da prescrição das obrigações das devedoras sujeitas à recuperação judicial e proíbo qualquer forma de retenção, arresto, penhora, sequestro, busca e apreensão e constrição judicial ou extrajudicial sobre os bens do devedor, oriunda de demandas judiciais ou extrajudiciais cujos créditos ou obrigações sujeitem-se à recuperação judicial ou à falência (art. 6º, incisos I e III, da LREF).

As suspensões e a proibição perdurarão pelo prazo de 180 (cento e oitenta) dias (art. 6º, §4º, da Lei).

6. Determino ao devedor a apresentação de contas demonstrativas mensais enquanto perdurar a recuperação judicial, sob pena de destituição de seus administradores (art. 52, IV, da LREF).

O primeiro demonstrativo mensal deverá ser protocolado como incidente à recuperação judicial. Os demonstrativos mensais subsequentes deverão ser, sempre, direcionados ao incidente já instaurado.

7. Deverão as recuperandas providenciar a expedição de **comunicação**, por carta, às Fazendas Públicas Federal e de todos os Estados e Municípios em que a devedora tiver estabelecimentos e filiais (LRF, art. 52, V), na qual deverá constar o conteúdo desta decisão ou

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

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO CENTRAL CÍVEL

3ª VARA DE FALÊNCIAS E RECUPERAÇÕES JUDICIAIS

Praça João Mendes s/nº, 1823/25/27/29, Centro - CEP 01501-900, Fone: 11 2171-6605, São Paulo-SP - E-mail: sp3falencias@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

cópia desta.

Sem prejuízo, o Cartório deverá realizar a **intimação eletrônica**.

8. O prazo para habilitações ou divergências aos créditos relacionados (pela devedora) é de 15 (quinze) dias a contar da publicação do respectivo edital (LRF, art. 7º, § 1º).

Considerando que as recuperandas apresentaram minuta da relação de credores elencada na inicial, nos moldes do artigo 41 da Lei nº 11.101/05 deverá a minuta da relação de credores ser entregue, no formato *word*, para a serventia complementar o referido documento com os termos desta decisão, bem com intimar as recuperandas, certificando-se nos autos, para que procedam ao recolhimento do valor das despesas de publicação do edital no Diário da Justiça Eletrônico, de acordo com o número de caracteres, no prazo de 24 (vinte e quatro) horas, sob pena de revogação.

Após o recolhimento das despesas, **expeça-se** o edital a que se refere o art. 52, § 1º, da Lei 11.101/2005, onde, para conhecimento de todos os interessados, deverá constar, também, o passivo fiscal, com advertência dos prazos dos arts. 7º, § 1º e 55 da LREF.

9. Eventuais habilitações ou divergências quanto aos créditos relacionados pela devedora (art. 7º, § 1º), que são dirigidas ao Administrador Judicial, deverão ser encaminhadas diretamente ao AJ, **somente** por meio do e-mail a ser informado no edital a ser publicado, conforme item 6, supra.

Observo, neste tópico, em especial quanto aos créditos trabalhistas, que, para eventual divergência ou habilitação, é necessário que exista sentença trabalhista líquida e exigível (com trânsito em julgado), competindo à Justiça do Trabalho eventual fixação do valor a ser reservado.

10. Deverá o Administrador Judicial, quando da apresentação da relação prevista no art. 7º, § 2º, da Lei 11.101/2005, também providenciar à serventia judicial, minuta do respectivo edital, em mídia e em formato de texto, para sua regular publicação no DJE.

11. O plano de recuperação judicial deve ser apresentado no prazo de 60 (sessenta) dias, na forma do art. 53 da LREF, sob pena de convalidação da recuperação judicial em falência.

Com a apresentação do plano, **expeça-se** o edital contendo o aviso do art. 53,

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

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO CENTRAL CÍVEL

3ª VARA DE FALÊNCIAS E RECUPERAÇÕES JUDICIAIS

Praça João Mendes s/nº, 1823/25/27/29, Centro - CEP 01501-900, Fone: 11 2171-6605, São Paulo-SP - E-mail: sp3falencias@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

parágrafo único, da Lei n. 11.101/05, com prazo de 30 (trinta) dias para as objeções, devendo as recuperandas providenciar, no ato da apresentação do plano, a minuta do edital, inclusive em meio eletrônico, bem como o recolhimento das custas para publicação.

10. Caso ainda não tenha sido publicada a lista de credores pelo Administrador Judicial, a legitimidade para apresentar tal objeção será daqueles que já constam do edital das devedoras e que tenham postulado a habilitação de crédito.

11. Publicada a relação de credores apresentada pelo Administrador Judicial (art. 7º, § 2º), eventuais impugnações (art. 8º) e/ou habilitações retardatárias deverão ser requeridas pelo peticionamento eletrônico inicial, por dependência ao processo principal, nos termos do Comunicado n.º 219/2018, **e não deverão ser juntados nos autos principais** (art. 8º, parágrafo único, da Lei).

12. Fica(m) advertida(s) a(s) recuperanda(s) que o descumprimento dos seus ônus processuais poderá ensejar a convalidação desta recuperação judicial em falência (art. 73, Lei 11.101/2005, c/c arts. 5º e 6º do CPC).

13. Fica advertido o Administrador Judicial que o descumprimento dos seus ônus processuais e determinações judiciais poderão acarretar, conforme o caso, sua substituição ou destituição, sem prejuízo de procedimento administrativo voltado ao seu descadastramento perante o Tribunal de Justiça de São Paulo.

14. Fls. 4293/4301: prejudicado o pedido de indeferimento do processamento da RJ da AR24 Incorporação e Construção Ltda.

15. Fls. 5288/5289: prejudicado o pedido de desistência em relação à AR16 Incorporação e Construção Ltda.

16. Fls. 5290/5292: ao cartório, para que inclua a parte no cadastro dos autos.

17. Intimem-se, inclusive o Ministério Público.

São Paulo, 25 de setembro de 2024.

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