


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:	1072687-17.2021.8.26.0100
Classe - Assunto	Recuperação Judicial - Concurso de Credores
Requerente:	Dermiwil Industria Plastica Ltda e outro
Requerido:	Dermiwil Indústria Plástica Ltda e outro

 Juíza de Direito: Dra. **Clarissa Somesom Tauk**
Vistos.

Anoto a última decisão exarada às fls. 4.806/4.810, em que restou consignado no item “1” a abertura de vistas ao Ministério Público, em respeito da proposta de aquisição apresentada do *parque fabril*.

1. Fls. 4.811/4.820: Ofício oriundo do Agravo de Instrumento nº 2242358-93.2022.8.26.0000, comunicando-se efeito suspensivo concedido no Agravo de Instrumento em virtude da interposição do Recurso Especial em medida cautelar antecedente, concedida no Superior Tribunal de Justiça (STJ), informando o deferimento do pedido de tutela de urgência, a fim de que não sejam exigidas as certidões negativas de débitos tributários ou prova de parcelamento para fins de homologação do Plano de Recuperação Judicial, até ulterior deliberação. **Ciente do ofício, assim como já deliberado em decisão de fls. 4806/4810 item 4.**

2. Fls. 4.825/4.827: Cota Ministerial, sustentando que o processo de recuperação judicial não retira a autonomia do empresário na busca de formas alternativas de soerguimento, desde que, seja especificamente deliberado em Assembleia Geral de Credores (“AGC”), não havendo qualquer obstáculo quanto a autorização para alienação. Ademais, opinou pela homologação da proposta observando os dispositivos dos arts. 66 e 142, V e § 3º da Lei 11.101/05, como também das condições previstas no item III da manifestação do Administrador Judicial (fls. 4.622/4.632), quais sejam, mensalmente os valores pagos pelos adquirentes deverão ser juntados os respectivos comprovantes nos autos, assim como os pagamentos das primeiras parcelas da locação (2024), deverão ser mantidos depositados nos autos como reserva de valor aos credores Trabalhistas (Classe I) que ainda não tiveram seus valores pagos. **Ciente. Decido ao final.**

3. Fls. 4.829/4.831: Manifestação das Recuperandas, relatando as tratativas ocorridas até então pelo pedido de autorização para alienação do imóvel do parque fabril, assim como reiteram a urgência do pedido em sua homologação. **Ciente. Decido ao final.**

É O RELATÓRIO.



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

DECIDO.

Com efeito, as empresas em recuperação judicial solicitam autorização judicial para alienação do imóvel que perfaz atualmente seu *parque fabril*, na modalidade de **sale and leaseback** cuja matrícula do imóvel possui seu registro nº 190.182 do 7º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, para tanto, apresentam como comprador a sociedade empresarial Prime Administração de Empreendimento Ltda.

Em sede preliminar, foi identificado pelo Administrador Judicial que a proponente pertence a um grupo empresarial com 9 (nove) empresas ativas, possuindo capital social equivalente a proposta ofertada, sendo ainda observado “*red flags*” tais como (i) quais seriam os valores auferidos do pagamento da locação, (ii) quais valores seriam pagos proveniente da alienação fiduciária contida no imóvel ao Banco Itaú, (iii) quais seriam os valores dos créditos tributários decorrentes da utilização do imóvel e (iv) qual finalidade da utilização de imóveis residenciais oferecidos como permuta na proposta apresentada.

Neste interregno de tempo, foram realizados ajustes na proposta, com a versão final apresentada às **fls. 4.483/4.500** pelas Recuperandas, respectivamente analisada pelo Administrador Judicial às **fls. 4.622/4.655**, ocasião em que apresentou seu relatório de viabilidade, concluindo pela possibilidade de alienação, desde que, fossem realizados sob condições específicas. Ulteriormente também foi objeto de análise pelo Ministério Público às **fls. 4.825/4.827**, oportunidade em que chancelou seu posicionamento, opinando pela homologação da venda, desde que fossem observadas as condições apontadas pelo Administrador Judicial.

Destaco também à objeção apresentada do antigo sócio Sr. Alexandre Esteves Ruiz às **fls. 4.020/4.031**, permitindo tempo suficiente para todos os credores e demais interessados se aterem ao quanto vem sendo tratado nesses últimos meses na Recuperação Judicial.

Pois bem. Não obstante ao pedido das Recuperandas, não se deve negar meios de manutenção da atividade produtora sob o ponto de vista que norteiam as relações econômicas. Entretanto, devem ser observados todos os aspectos de venda para que não seja prejudicado a universalidade de credores as medidas intentadas em decorrência desta. Observa-se que respectiva venda na modalidade de **sale and leaseback** é procedimento atípico em âmbito concursal, todavia, referida medida visa preservar as operações das empresas e a continuidade da produção econômica, alinhando-se ao cumprimento do Plano de Recuperação Judicial.

Além disso, é fundamental se ater as condições inseridas no Plano de Recuperação Judicial (“PRJ”) especificamente às **fls. 1.716/1.717 item 10**, também replicado no Aditivo ao Plano de Recuperação Judicial **item 6 fls. 3.151/3.159**, condicionando a venda do bem imóvel (*parque fabril*) pelo valor mínimo de 80% (oitenta por cento) da avaliação, inclusive com a própria referência de alienação fiduciária obtida junto a casa bancária Itaú S.A. Derradeiramente há expressa previsão de alienação definida no PRJ, de acordo com quanto previstos nos artigos 66 e 50 da Lei nº 11.101/05, constituindo meios de alienação em processo de recuperação judicial.

Tal medida já vem sendo admitida nos tribunais Superiores, veja-se:

Agravo de instrumento – Recuperação judicial – Decisão recorrida que



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

deferiu o pedido de alienação dos bens formulado pela recuperanda (equipamentos da sociedade GCR Construções S.A) – Inconformismo da credora – Não acolhimento – Preliminar de cerceamento de defesa afastada – Alienação ou oneração de bens integrantes do ativo não circulante que somente pode ser levada a efeito desde que observadas as formalidades legais, como a fiscalização do juiz, do administrador judicial, do Comitê de Credores (se houver) e do Ministério Público (Lei 11.101/2005, art. 66) – Formalidades legais observadas – Consideradas a especificação do destino dos recursos, o risco de desvalorização dos bens, a anuência da administradora judicial e do Ministério Público e o potencial da venda para a recuperação e o processo de soerguimento da empresa, a alienação, no caso em questão, justifica-se – Observação no sentido de que a recuperanda deverá comprovar nos autos de origem a efetivação da venda dos equipamentos aqui descritos, além de apresentar a devida prestação de contas à Administradora Judicial – Decisão mantida – Recurso desprovido, com observação. (TJSP; Agravo de Instrumento 2191531-44.2023.8.26.0000; Relator (a): Maurício Pessoa; Órgão Julgador: 2ª Câmara Reservada de Direito Empresarial; Foro Central Cível - 1ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais; Data do Julgamento: 27/11/2023; Data de Registro: 27/11/2023).

Consequentemente, **autorizo** a alienação ao proponente **Prime Administração e Empreendimentos Ltda.**, devidamente inscrita no CNPJ: 84.722.008/0001-51, registrado na Junta Comercial sob o NIRE nº 35.221.093.485, representado pelo sócio administrador Fernando Batista Fernandes, na aquisição do imóvel sede da Dermiwil localizado na Rua Paula Andrighetti nº 290, alto do Pari, registro de matrícula nº 190.182 do 7º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, nas seguintes condições:

I) Todos os valores auferidos da respectiva alienação deverão ser devidamente comprovados nos autos desta Recuperação Judicial, seja o valor inicialmente pago, assim como os decorrentes da locação do imóvel, sendo este último mensalmente. Ressalto que referida medida não desobriga o Administrador Judicial na constatação dos valores recebidos, devendo ser refletidos em seu Relatório Mensal “RMA” de forma expressa.

II) Quanto aos pagamentos das primeiras parcelas de locação do imóvel (2024), sejam as Recuperandas obrigadas a manter depositado nestes autos como reserva de valor o montante devido aos credores trabalhistas que ainda não tiveram seus valores liquidados.

Intimem-se

São Paulo, 12 de dezembro de 2023.

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