



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
 COMARCA de Campinas - Foro Especializado da 4ª e da 10ª RAJs  
 1ª VARA REGIONAL DE COMPETÊNCIA EMPRESARIAL E DE  
 CONFLITOS RELACIONADOS A ARBITRAGEM  
 AVENIDA FRANCISCO XAVIER ARRUDA CAMARGO, Nº 300,  
 BLOCO A, SALA 236, JARDIM SANTANA - CEP 13088-653, FONE:  
 (19) 2101-3328, CAMPINAS-SP - E-MAIL:  
 4E10RAJ1VEMP@TJSP.JUS.BR

## DECISÃO

Processo Digital nº: **1000127-86.2024.8.26.0354**  
 Classe - Assunto: **Tutela Cautelar Antecedente - Liminar**  
 Requerente: **CRB Incorporação e Construção Ltda. e outros**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). JOSE GUILHERME DI RIENZO MARREY

Aos 17/10/2024, faço os presentes autos conclusos ao MM. Juiz de Direito titular da 1ª Vara Regional de Competência Empresarial e de Conflitos Relacionados a Arbitragem da 4ª e 10ª Regiões Administrativas Judiciárias. Eu, (DSASF), Assistente Judiciário, digitei e subscrevi.

Vistos,

Trata-se de **Pedido de Recuperação Judicial** requerida por **CRB Incorporação e Construção Ltda. e outros**, nos termos da Lei nº 11.101/05.

Determinou-se a realização de constatação prévia, nos termos do artigo 51-A, da Lei nº 11.101/2005, às fls. 163/165 e 166.

Sobreveio Laudo de Constatação Prévia às fls. 597/643.

Decisão de fls. 656/657 deferiu a suspensão prevista pelo artigo 20-B, §1º, da Lei nº 11.101/05.

As requerentes, às fls. 679/713, emendaram a inicial solicitando a inclusão do Empreendimento CRB 47 SPE LTDA. (“Legacy”) no polo ativo e pleiteando a suspensão de qualquer deliberação quanto à destituição da incorporadora na SPE em questão.

Às fls. 722/730, a perita judicial opinou pela inclusão da nova SPE.

Às fls. 731/986, a Comissão dos Representantes da SPE Legacy impugnou a inclusão do empreendimento no feito, em razão de constituir patrimônio de afetação.

Houve deferimento parcial da emenda à inicial às fls. 988/989 para incluir a SPE Legacy na demanda, ficando indeferido o pleito relativo à destituição da incorporadora e o exame precoce da submissão ou não de patrimônio de afetação à recuperação judicial.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
COMARCA de Campinas - Foro Especializado da 4ª e da 10ª RAJs  
1ª VARA REGIONAL DE COMPETÊNCIA EMPRESARIAL E DE  
CONFLITOS RELACIONADOS A ARBITRAGEM  
AVENIDA FRANCISCO XAVIER ARRUDA CAMARGO, Nº 300,  
BLOCO A, SALA 236, JARDIM SANTANA - CEP 13088-653, FONE:  
(19) 2101-3328, CAMPINAS-SP - E-MAIL:  
4E10RAJ1VEMP@TJSP.JUS.BR

Às fls. 1028/1260, as requerentes converteram o pedido de tutela cautelar antecedente em pedido recuperacional e requereram a inclusão do Empreendimento Octaviano Gozzano SPE Ltda. (“CRB Lumio”) na presente demanda.

A perita judicial se manifestou às fls. 1265/1300, ressaltando a necessidade de complementação documental pelas postulantes e opinando pela inclusão das SPEs 45, 46 e 53 no pedido de recuperação judicial.

Decisão de fl. 1301 determinou a inclusão da SPE Lumio.

Às fls. 1304/1359, a Comissão de Representantes do Condomínio "Legacy" pugnou pelo indeferimento da RJ.

As requerentes juntaram nova documentação às fls. 1722/1754.

Em nova manifestação (fls. 1770/1778), a perita judicial constatou que o pedido estava substancialmente instruído, não havendo óbices ao deferimento da RJ.

Decisão de fl. 1789 determinou que a perita verificasse eventual descumprimento da legislação referente à incorporação imobiliária e ao patrimônio de afetação, a fim de se apurar eventual irregularidade na utilização do instituto recuperacional.

Às fls. 2031/2047, a perita concluiu pela possibilidade de deferimento do processamento da recuperação judicial, mediante consolidação substancial, do ente incorporador imobiliário, abarcando suas SPEs, inclusive com patrimônio de afetação, com a ressalva de sua incomunicabilidade e impossibilidade de novação.

A Comissão de Representantes do “Condomínio Edifício Lumio Cambuí”, às fls. 2049/2480, pugnou pelo indeferimento da RJ em relação à SPE em questão, em função da existência de regime de afetação.

Às fls. 2490/2499, a perita judicial opinou pela exclusão da CRB Lumio do feito, tendo em vista a comprovação de destituição da incorporadora em período anterior à distribuição da Tutela Cautelar.

Despacho de fls. 2537/2538 determinou a apresentação das matrículas atualizadas e



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
 COMARCA de Campinas - Foro Especializado da 4ª e da 10ª RAJs  
 1ª VARA REGIONAL DE COMPETÊNCIA EMPRESARIAL E DE  
 CONFLITOS RELACIONADOS A ARBITRAGEM  
 AVENIDA FRANCISCO XAVIER ARRUDA CAMARGO, Nº 300,  
 BLOCO A, SALA 236, JARDIM SANTANA - CEP 13088-653, FONE:  
 (19) 2101-3328, CAMPINAS-SP - E-MAIL:  
 4E10RAJ1VEMP@TJSP.JUS.BR

respectivas fichas auxiliares referentes às SPEs "Urban Haus" e "Brickell Iguatemi", ante as questões envolvendo o regime de afetação das SPEs.

Em parecer final, a perita judicial se manifestou pelo cumprimento, por todas as postulantes, dos requisitos previstos pelos artigos 48 e 51 da LREF.

Finalmente, às fls. 2562/2727, houve a juntada da documentação solicitada às fls. 2537/2538.

### **DECIDO.**

De plano, necessário estabelecer as premissas da recuperação judicial de Sociedades de Propósito Específico (SPEs) para fins imobiliários.

No REsp nº 1973180/SP, datado de 2022, o STJ considerou que

"(...) as sociedades de propósito específico que atuam na atividade de incorporação imobiliária e administram patrimônio de afetação estão submetidas a regime de incomunicabilidade, criado pela Lei de Incorporações, incompatível com o da recuperação judicial. Os créditos oriundos dos contratos de alienação das unidades imobiliárias, assim como as obrigações decorrentes da atividade de construção e entrega dos referidos imóveis são insuscetíveis de novação. Ademais, o patrimônio de afetação não pode ser contaminado pelas outras relações jurídicas estabelecidas pelas sociedades do grupo. As sociedades de propósito específico que não administram patrimônio de afetação podem se valer dos benefícios da recuperação judicial, desde que não utilizem a consolidação substancial como forma de soerguimento e a incorporadora não tenha sido destituída pelos adquirentes na forma do art. 43, VI, da Lei nº 4.591/1964" (grifos nossos).

Posteriormente, em 2023, o STJ, no REsp nº 1958062/RJ, por unanimidade, manteve seu entendimento de que SPEs com patrimônio de afetação não se sujeitam à recuperação judicial e acrescentou que

"(...) o papel das SPEs com patrimônio de afetação na recuperação judicial do grupo econômico à qual pertencem está, de fato, restrito ao repasse de eventuais sobras após a extinção do patrimônio afetado, que



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
 COMARCA de Campinas - Foro Especializado da 4ª e da 10ª RAJs  
 1ª VARA REGIONAL DE COMPETÊNCIA EMPRESARIAL E DE  
 CONFLITOS RELACIONADOS A ARBITRAGEM  
 AVENIDA FRANCISCO XAVIER ARRUDA CAMARGO, Nº 300,  
 BLOCO A, SALA 236, JARDIM SANTANA - CEP 13088-653, FONE:  
 (19) 2101-3328, CAMPINAS-SP - E-MAIL:  
 4E10RAJ1VEMP@TJSP.JUS.BR

voltarão a integrar o patrimônio geral da incorporadora (holding), e, somente a partir desse momento, poderão ser utilizadas para o pagamento de outros credores” (grifos nossos).

Além disso, o Enunciado **628 da VIII Jornada de Direito Civil** dispõe que os patrimônios de afetação não se submetem aos efeitos de recuperação judicial da sociedade instituidora e prosseguirão sua atividade com autonomia, 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.

No caso em tela, figuram como requerentes a incorporadora CRB e as SPEs "Legacy", "Lumio", "Urban Haus" e "Brickell Iguatemi".

Examinando a situação das postulantes SPEs, constato que, nos registros das matrículas de todos os imóveis, foi averbada a existência de patrimônio de afetação, conforme se depreende de fls. 787 ("Legacy"), 2424 ("Lumio"), 2564 ("Urban Haus") e 2604, 2632/2633, 2667 e 2726 ("Brickell Iguatemi").

Isto posto, em consonância com o entendimento pacífico do STJ e, considerando que o papel das SPEs, na recuperação judicial, se restringe ao repasse de eventuais sobras à incorporadora, como resultado da extinção da afetação, o que, diga-se, não se afigura na presente demanda, **indefiro** o pedido de recuperação judicial para as SPEs requerentes, em função do óbice comprovadamente decorrente do regime de afetação a que estão submetidas.

Quanto à ilegalidade ou não das destituições da incorporadora, notadamente, no caso da SPE "Legacy", não cabe a este Juízo deliberar, uma vez que a questão é atinente à ação própria.

Assim, diante da observância dos requisitos previstos pelos artigos 48 e 51 da LREF, **defiro** o processamento da recuperação judicial apenas para a **CRB Incorporação e Construção Ltda** e julgo extinto o feito, sem resolução de mérito, com fulcro no artigo 485, VI, do Código de Processo Civil, em relação às requerentes SPEs "Legacy", "Lumio",



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
 COMARCA de Campinas - Foro Especializado da 4ª e da 10ª RAJs  
 1ª VARA REGIONAL DE COMPETÊNCIA EMPRESARIAL E DE  
 CONFLITOS RELACIONADOS A ARBITRAGEM  
 AVENIDA FRANCISCO XAVIER ARRUDA CAMARGO, Nº 300,  
 BLOCO A, SALA 236, JARDIM SANTANA - CEP 13088-653, FONE:  
 (19) 2101-3328, CAMPINAS-SP - E-MAIL:  
 4E10RAJ1VEMP@TJSP.JUS.BR

"Urban Haus" e "Brickell Iguatemi". Providencie a serventia a baixa das SPEs do cadastro no E-Saj.

1. **NOMEIO WFSP ADMINISTRAÇÃO EMPRESARIAL LTDA**, inscrita no CNPJ/MF 23.566.957/0001-03, com endereço eletrônico contato@wfsp.com.br, representado por Fábio Souza Pinto (OAB/SP 166.986), como **ADMINISTRADORA JUDICIAL**.

2. **DETERMINO:**

a) **PELO PRAZO DE 180 DIAS (stay period):**

- (i) suspenso o curso da prescrição das obrigações da devedora sujeitas ao regime da LREF;
- (ii) suspensas as execuções ajuizadas contra a devedora, inclusive daquelas dos credores particulares do sócio solidário, relativas a créditos ou obrigações sujeitos à recuperação judicial, e
- (iii) proibida qualquer forma de retenção, arresto, penhora, sequestro, busca e apreensão e constrição judicial ou extrajudicial sobre os bens da devedora, oriunda de demandas judiciais ou extrajudiciais cujos créditos ou obrigações sujeitem-se à recuperação judicial.

Visto que houve o deferimento da tutela de urgência cautelar, nos termos do artigo 20-B, § 3º, da Lei 11.101/2005, para suspensão das execuções para tentativa de composição pelo prazo de 60 (sessenta) dias, o prazo do *stay period* será contado a partir do seu deferimento às fls. 656/657.

As ações que demandem quantia ilíquida terão prosseguimento no juízo no qual estiverem sendo processadas, sendo, no entanto, da competência



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
 COMARCA de Campinas - Foro Especializado da 4ª e da 10ª RAJs  
 1ª VARA REGIONAL DE COMPETÊNCIA EMPRESARIAL E DE  
 CONFLITOS RELACIONADOS A ARBITRAGEM  
 AVENIDA FRANCISCO XAVIER ARRUDA CAMARGO, Nº 300,  
 BLOCO A, SALA 236, JARDIM SANTANA - CEP 13088-653, FONE:  
 (19) 2101-3328, CAMPINAS-SP - E-MAIL:  
 4E10RAJ1VEMP@TJSP.JUS.BR

deste Juízo determinar a suspensão dos atos de constrição que recaiam sobre bens de capital essenciais à manutenção da atividade empresarial durante o prazo de suspensão.

Quanto às ações de conhecimento ainda não julgadas, quer na Justiça Comum Estadual, quer na Justiça do Trabalho, também o procedimento de inclusão deverá ser feito por meio de requerimento administrativo, mediante apresentação da sentença e demais documentos comprobatórios do valor do crédito, **no endereço eletrônico a ser informado no momento da juntada do Termo de Compromisso de Administrador Judicial.**

A **Administradora Judicial** processará o pedido administrativamente, em contraditório, e apresentará seu parecer em Juízo, **em relatórios mensais.** Com a juntada, dê-se ciência à Recuperanda, a fim de conhecimento e, se for o caso, providências.

Excepcionalmente, será possível prorrogar e por igual período, uma única vez o prazo de suspensão em comento, conforme disciplina o artigo 6º, §4º da LREF, o que, justificadamente, deverá ser requerido perante este juízo, se for caso.

Dispensa da exigência de apresentação de Certidões Negativas por parte da Recuperanda para que exerça suas atividades, observado o disposto no §3º do art. 195 da Constituição Federal e no art. 69 da Lei 11.101/05 (art. 52, II).

**b) À SERVENTIA:**

(i) Intimar o Ministério Público a fim de que tome conhecimento da



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
 COMARCA de Campinas - Foro Especializado da 4ª e da 10ª RAJs  
 1ª VARA REGIONAL DE COMPETÊNCIA EMPRESARIAL E DE  
 CONFLITOS RELACIONADOS A ARBITRAGEM  
 AVENIDA FRANCISCO XAVIER ARRUDA CAMARGO, Nº 300,  
 BLOCO A, SALA 236, JARDIM SANTANA - CEP 13088-653, FONE:  
 (19) 2101-3328, CAMPINAS-SP - E-MAIL:  
 4E10RAJ1VEMP@TJSP.JUS.BR

recuperação judicial.

- (ii) Comunicar as Fazendas Públicas da União, dos Estados e Municípios em que a Recuperanda possuir estabelecimentos para que tomem conhecimento e informem eventuais créditos.
- (iii) Havendo filiais em outros Estados, caberá à Recuperanda providenciar a intimação, comprovando-a nos autos no prazo de 05 (cinco) dias.
- (iv) Na ausência de manifestação no prazo do Ministério Público ou das Fazendas, intime-se por outros meios oficiais para sua manifestação.

c) **À RECUPERANDA:**

- (i) Apresentar as contas demonstrativas mensais, **diretamente à Administradora Judicial**, até o dia 15 (quinze) dos meses seguintes, enquanto perdurar a recuperação judicial, sob pena de destituição dos seus controladores e administradores.
- (ii) **À Recuperanda** caberá efetuar a comunicação da suspensão aos juízos competentes, comprovando-se nos autos em 05 (cinco) dias.
- (iii) Entregar, mensalmente, **diretamente à Administradora Judicial**, os documentos por ela solicitados e, ainda, extratos de movimentação de todas as suas contas bancárias e documentos de recolhimento de impostos e encargos sociais, bem como demais verbas trabalhistas a fim de que possam ser fiscalizadas as atividades de forma adequada e verificada eventual ocorrência de hipótese prevista no art. 64 da Lei 11.101/05.

d) **À ADMINISTRADORA JUDICIAL:**

- (i) Observar o atendimento de seus deveres e obrigações impostos no



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
 COMARCA de Campinas - Foro Especializado da 4ª e da 10ª RAJs  
 1ª VARA REGIONAL DE COMPETÊNCIA EMPRESARIAL E DE  
 CONFLITOS RELACIONADOS A ARBITRAGEM  
 AVENIDA FRANCISCO XAVIER ARRUDA CAMARGO, Nº 300,  
 BLOCO A, SALA 236, JARDIM SANTANA - CEP 13088-653, FONE:  
 (19) 2101-3328, CAMPINAS-SP - E-MAIL:  
 4E10RAJ1VEMP@TJSP.JUS.BR

artigo 22, I e II, da Lei nº 11.101/05, com as alterações promovidas pela Lei nº 14.112/20, fiscalizando as atividades da devedora, o que também se estende ao período anterior à data do pedido de Recuperação Judicial, a fim de se apurar eventual conduta dos sócios e administradores que possam, culposa ou dolosamente, ter contribuído para a crise.

- (ii) Preencher o Termo de Compromisso de Administrador Judicial, juntando aos autos no prazo de 05 (cinco) dias, informando, no mesmo ato, endereço eletrônico nos termos do Art 22, I, l) da Lei 11.101/05.

As intimações do Administrador Judicial serão feitas via DJE por meio do representante nomeado quando da assinatura do termo de compromisso;

- (iii) Informar nos autos o orçamento detalhado do trabalho a ser desenvolvido, o número de pessoas que serão envolvidas na equipe de trabalho, suas remunerações, a expectativa de volume e de tempo de trabalho a serem desenvolvidos no caso concreto, nos termos do artigo 3º, I, da Recomendação n. 141, de 10 de julho de 2023 do Conselho Nacional de Justiça, no prazo de até 05 (cinco) dias.

Com a juntada, dê-se vista, para o Ministério Público, credores e Recuperanda, a fim de se manifestar especificamente sobre o orçamento apresentado pela Administradora Judicial, no prazo de 05 (cinco) dias;

- (iv) Apresentar **Relatório Inicial** nos autos das atividades da Recuperanda **no prazo de 10 (dez) dias**. Com a juntada, dê-se ciência à Recuperanda, a fim de conhecimento e, se for o caso, providências.

O Relatório Inicial deverá ser peticionado através de peça incidental. O referido incidente deverá constar APENAS os relatórios exarados pela Administradora, sendo que as manifestações referentes a estes constarão nos autos principais;





**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
 COMARCA de Campinas - Foro Especializado da 4ª e da 10ª RAJs  
 1ª VARA REGIONAL DE COMPETÊNCIA EMPRESARIAL E DE  
 CONFLITOS RELACIONADOS A ARBITRAGEM  
 AVENIDA FRANCISCO XAVIER ARRUDA CAMARGO, Nº 300,  
 BLOCO A, SALA 236, JARDIM SANTANA - CEP 13088-653, FONE:  
 (19) 2101-3328, CAMPINAS-SP - E-MAIL:  
 4E10RAJ1VEMP@TJSP.JUS.BR

- (v) Comunicar às JUNTAS COMERCIAIS em que a Recuperanda tiver estabelecimento quanto à presente r. Decisão, comprovando-os nos autos, posteriormente com o relatório inicial;
- (vi) Nas correspondências enviadas aos credores, deverá solicitar a indicação dos respectivos dados bancários, para fins de recebimento de valores que forem assumidos como devidos nos termos do plano de recuperação, caso aprovado, evitando-se, assim, a realização de pagamentos por meio de depósito em conta judicial; e
- (vii) Apresentar os **Relatórios Mensais** nos autos, até o último dia de cada mês. Com a juntada, dê-se ciência para a Recuperanda, a fim de conhecimento e, se for o caso, providências.  
 Os Relatórios Mensais deverão ser juntados no incidente de Relatórios, criado no peticionamento do Relatório Inicial.
- (viii) Apresentar **Relatório de Andamento Processual e Relatório dos Incidencs Processuais** juntamente com os relatório do item anterior, nos termos do Art 3º e 4º da Recomendação nº 72 do CNJ, devendo ser incluídas, além das informações do § 2º do Art. 4º da Recomendação, informações sobre o andamento dos recursos pendentes, em tramitação no Segundo Grau de jurisdição.

e) **EXPEDIÇÃO DE EDITAL:**

- (i) Na forma do §1º do artigo 52 da Lei 11.101/05, com o prazo de 15 dias para habilitações ou divergências, que deverão ser apresentadas, **diretamente, para a Administradora Judicial** por meio do endereço eletrônico.
- (ii) Concedo à Administradora Judicial o prazo de 05 (cinco) dias, a fim de apresentar nos autos a **minuta do edital**, em formato texto, diretamente ao Cartório, através do endereço eletrônico institucional (4e10raj1vemp@tjsp.Jus.br – Assunto: #06 – 1000127-86.2024.8.26.0354).



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
 COMARCA de Campinas - Foro Especializado da 4ª e da 10ª RAJs  
 1ª VARA REGIONAL DE COMPETÊNCIA EMPRESARIAL E DE  
 CONFLITOS RELACIONADOS A ARBITRAGEM  
 AVENIDA FRANCISCO XAVIER ARRUDA CAMARGO, Nº 300,  
 BLOCO A, SALA 236, JARDIM SANTANA - CEP 13088-653, FONE:  
 (19) 2101-3328, CAMPINAS-SP - E-MAIL:  
 4E10RAJ1VEMP@TJSP.JUS.BR

- (iii) Desde já, fica autorizada a publicação em formato reduzido, conforme recomendação contida no Comunicado CG 876/2020, sendo que a listagem completa deverá ser disponibilizada no site da Administradora Judicial e da Recuperanda.
- (iv) Deve o Cartório calcular o valor a ser recolhido para publicação do referido edital, intimando a Recuperanda para o devido recolhimento em **até 02 (dois) dias**.
- (v) Superada a fase administrativa e publicada a Relação de Credores do Art 7º, § 2º, da Lei 11.101/05, as impugnações retardatárias deverão ser protocoladas em autos apartados dependentes, na forma dos Art. 8º, 10º e 13º, todos da mesma Lei, e do Comunicado CG 219/2018.

Por fim, manifeste-se a Administradora Judicial, **no prazo de 5 (cinco) dias corridos**, quanto à forma de pagamento da complementação dos honorários periciais, sugerida às fls. 2562/2563.

Intime-se.

**Servirá a presente como OFÍCIO, assinada digitalmente, a ser encaminhada pelo responsável e comprovando-se nos autos em 05 (cinco) dias.**

Campinas, 17 de outubro de 2024.

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