

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 8ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO - SP

*it. Considerando as razões indicadas,
Honoro a desistência do alvará
do loteamento Bairro Santa Cruz,
mantendo o alvará dos demais
imóveis. Comunico-se a decisão
e demais interessados. Informo-se.
23/02/2020*

Processo nº 0069677-29.2009.8.26.0576

COMPANHIA BRASILEIRA DE AÇUCAR E ÁLCOOL, em recuperação judicial, AGRISUL AGRÍCOLA LTDA., em recuperação judicial, ENERGÉTICA BRASILÂNDIA LTDA., em recuperação judicial e JOTAPAR PARTICIPAÇÕES LTDA., em recuperação judicial ("Recuperandas"), devidamente qualificadas nos autos desta Recuperação Judicial, vêm a V.Exa., por seus advogados, expor e requerer o quanto segue.

1. Às fls. 42.811/43.041 desses autos, as Recuperandas requereram a realização de leilão dos imóveis que compõem a unidade produtiva isolada Usina Santa Cruz, localizada no município de Campos dos Goytacazes-RJ, quais sejam: Gleba Urbana sob matrícula nº 4.038 (avaliada em R\$1.610.000,00), Galpão sob matrícula 3.604 (avaliado em R\$1.940,00) e Loteamento Bairro Santa Cruz sob matrícula nº 3.603 (avaliado em R\$6.962.371,10).
2. No tocante ao Loteamento Bairro Santa Cruz (matriculado sob o nº 3.606 do 12º CRI de Campos dos Goytacazes-RJ), que compõe referida UPI e é composto por diversas residências e pequenos pontos comerciais ocupados, notadamente, por ex-funcionários das próprias Recuperandas, essas requereram a autorização desse D. Juízo para alienação segregada do lote.
3. O intuito desse pedido era garantir maior eficácia ao leilão, haja visto que dificilmente um pequeno comerciante ou um morador da região conseguiria arrematar todo o lote (o valor de avaliação do lote alcança R\$ 6.962.371,10, cf. laudo de fls. 42.929).

4. Em que pese o deferimento do leilão por esse D. Juízo em decisão de fls. 44.014/44.022, o pedido para alienação das unidades de forma autônoma foi indeferido, com fundamento na ausência de registro de matrícula individualizada pelo CRI local, o que foi confirmado pelo acórdão proferido no âmbito do agravo de instrumento nº 2113316-93.2019.8.26.0000 (Doc. 1)
5. Por conseguinte, foi publicado edital prevendo a realização do leilão dos imóveis acima indicados, sendo que o Loteamento seria alienado como um todo, desconsiderando a divisão de lotes, conforme avaliação apresentada às fls. 42.811/43.041 dos autos, no dia 14.2.2020.
6. Entretanto, conforme demonstrado nesses autos às fls. 42.811/43, bem como no agravo de instrumento nº 2113316-93.2019.8.26.0000, a alienação do Loteamento como um todo torna-se inviável, uma vez que há centenas de famílias, em sua maioria compostas por antigos trabalhadores das Recuperandas, que residem nos lotes há anos.
7. Inclusive, recentemente, os moradores do Loteamento realizaram uma manifestação popular contrária à realização do leilão, com fundamento na possibilidade de, caso seja realizada a alienação do Loteamento de forma unitária, poderia resultar na saída compulsória desses moradores. Por conseguinte, esses moradores seriam obrigados a saírem de suas residências e abandonar seus comércios, o que causaria danos irreparáveis a essas centenas de famílias.
8. Portanto, resta claro que, além da inviabilidade da alienação em razão das peculiaridades do Loteamento face ao seu valor de avaliação, a preocupação dos moradores demonstra a sensibilidade do tema sob o prisma social. Vale salientar que, centenas de famílias habitam o Loteamento, portanto, a sua alienação de forma unitária poderia resultar em grande desestabilização social na região, o que afetaria não somente aqueles que residem no Loteamento, mas a região como um todo.
9. Dessa forma, ante a inviabilidade da alienação do Loteamento de forma unitária e, principalmente, visando preservar a moradia e pequenos comércios das centenas de ex-trabalhadores das Recuperandas, essas informam que desistem de alienar os imóveis que compõem o Loteamento

Usina Santa Cruz matriculado sob o nº 3.603 no 12º CRI de Campos dos Goytacazes – RJ (avaliado em R\$6.962.371,10).

10. Vale ressaltar que, conforme avaliação às fls. 42.811/43.041 e edital do leilão publicado, a Usina Santa Cruz é composta por 3 imóveis, entretanto, as Recuperandas desistem da alienação apenas dos imóveis que compõem o Loteamento Bairro Santa Cruz sob matrícula nº 3.603 (avaliado em R\$6.962.371,10). Razão pela qual, não há necessidade de expedição e publicação de novo edital, uma vez que a publicação da decisão que informar a desistência pelas Recuperandas de alienar o Loteamento no Diário de Justiça Eletrônico cumprirá a função de informar os credores e todos aqueles interessados na realização do leilão.

11. Por todo exposto, as Recuperandas requerem: (i) a homologação da desistência pelas Recuperandas de alienar os imóveis que compõem o Loteamento Bairro Santa Cruz sob matrícula nº 3.603 no leilão que ocorrerá no dia 14.2.2020; e (ii) a manutenção do leilão em relação aos demais imóveis, quais sejam Gleba Urbana sob matrícula nº 4.038 (avaliada em R\$1.610.000,00), Galpão sob matrícula 3.604 (avaliado em R\$1.940,00), servindo a publicação no DJE para comunicar a todos os interessados na realização do leilão.

Temos em que

Pede deferimento

São Paulo, 22 de janeiro de 2020.

HELICÁZIO DIAS DOS SANTOS

OAB/SP 326.221

DANILO PALINKAS

OAB/SP 302.986

PAULO ARTHUR A. BENRADT

OAB/SP 330.048

MARINA A. S. FRATANTONIO

OAB/SP 426.195