

**EXCELENTÍSSIMO (A) SENHOR (A) DOUTOR (A) JUIZ (A) DE DIREITO DA
4ª VARA CÍVEL DE RONDONÓPOLIS – ESTADO DO MATO GROSSO.**

URGENTE!!!

Processo: 1039387-13.2023.8.11.0003

BANCO ORIGINAL S/A, devidamente qualificado, por seu advogado infra-assinado, nos autos em epígrafe, vem honrosamente à nobre presença de Vossa Excelência, **EXPOR e REQUERER** o que segue:

Trata-se de pedido de Recuperação Judicial ofertado pelas Recuperandas, que dentre os seus requerimentos, postularam pela declaração de essencialidade do imóvel Fazenda São Judas Tadeu, registrado sob o n. 2.987 do CRI da comarca de Vila Rica – MT, alienada fiduciariamente ao Credor.

O Credor, por sua vez, entende pela nulidade da decisão vez que: i) não oportunizou a manifestação da parte interessada, o que é vedado por Lei, bem como impacto econômico negativo para os credores, especialmente o Banco Original, que pode enfrentar perdas significativas como resultado da impossibilidade de consolidar a propriedade do imóvel; ii) considerou a essencialidade apenas nas razões da manifestação do i. Administrador Judicial e das recuperandas, que

imprimem opinião baseada em avaliação superficial e não levou em consideração todos os aspectos financeiros e operacionais do grupo, incluindo a possibilidade de substituição do bem por outros ativos menos críticos; iii) o crédito do Credor, não se sujeita aos efeitos da recuperação judicial e mesmo que se considere a blindagem pelo *stay period*, ainda assim, o que a Lei veda é a retirada da posse do devedor, o que não se confunde com o óbice ao devido processo legal e consolidação da propriedade; iv) a aplicação da teoria da essencialidade no caso concreto não pode ser excessivamente ampla, abrindo precedentes perigosos para abusos por parte de devedores em recuperação judicial ao classificar indevidamente bens como essenciais;

DO CRÉDITO DO BANCO ORIGINAL

Conforme documentos anexos, as Recuperandas alienaram em garantia fiduciária ao “Contrato de Abertura de Limite de Crédito Rotativo com Garantia de Alienação Fiduciária de Imóvel nº 128”, firmado em 10/01/2022, bem imóvel, com a finalidade de obter junto ao Banco Credor um limite para empréstimo no valor de R\$ 35.000.000,00 (trinta e cinco milhões de reais).

Assim, para garantia do contrato acima identificado foi dado em alienação fiduciária o imóvel Fazenda São Judas Tadeu, registrado sob o n. 2.987 do CRI da comarca de Vila Rica/MT, com gravame registrado sob o n.º R.58, da referida matrícula, efetivado em dia 25/03/2022 junto ao Cartório do Primeiro Ofício da comarca de Vila Rica/MT.

Diante do limite acima informado, os devedores realizaram 04 (quatro) operações vinculadas, quais sejam:

- 1. CP0009521:** Cédula de Crédito Bancário – Crédito Rural (Recursos Livres) (Cédula nº. CP0009521) – Derivada emitida em 24/09/2021, no valor principal de R\$ 6.270.000,00 (SEIS MILHÕES, DUZENTOS E SETENTA MIL REAIS), aditada em 17/01/2022 e 14/10/2022, **em mora desde 25/09/2023;**
- 2. CPR02518223:** Cédula De Produto Rural – Financeira - Derivada” - (Cédula nº. CPR02518223) emitida em 31/05/2023, no valor principal de R\$ 3.842.111,12 (TRÊS MILHÕES, OITOCENTOS E QUARENTA E DOIS MIL, CENTO E ONZE REAIS E DOZE CENTAVOS), em mora desde 01/11/2023. Anote-se que o **devedor não pagou sequer a primeira parcela**
- 3. CPR02520023:** Cédula De Produto Rural – Financeira - Derivada- (Cédula nº. CPR02520023), emitida em 06/06/2023, para obter junto ao Banco Credor um empréstimo no valor principal de R\$ 17.541.080,14 (DEZESSETE MILHÕES, QUINHENTOS E QUARENTA E MIL E OITENTA REAIS E QUATORZE CENTAVOS), em mora desde 01/11/2023. Anote-se que, da mesma forma do título acima identificado, o **devedor não pagou sequer a primeira parcela do contrato,**
- 4. CHEQUE EMPRESARIAL:** 4400012017: Cheque Empresarial - (Cédula nº. 4400012017) emitida em 11/01/2022, para obter junto ao Banco Credor um limite de cheque empresarial no valor de R\$ 4.000.000,00 (QUATRO MILHÕES DE REAIS), cujo valor deveria ser restituído na medida de sua utilização junto à conta corrente do devedor. **O devedor usou todo o limite, bem como que não reintegrou o valor junto à conta-corrente, utilizando-se assim de todos os recursos concedidos, decorrendo inclusive qualquer prazo de carência estipulado na cédula, ficando em mora.**

Ao todo, **considerando a mora das operações derivadas, o banco Original iniciou o procedimento** de consolidação da propriedade n.º 1288736, junto ao Cartório de Vila Rica de Mato Grosso/MT.

Desse modo, resta comprovada a existência de operações derivadas com garantia da Fazenda São Judas Tadeu, registrado sob o n. 2.987 do CRI da comarca de Vila Rica/MT, em alienação fiduciária em favor do Credor e o inadimplemento da obrigação, que justificam o pedido de consolidação da propriedade, por meio de procedimento específico previsto na Lei 9.514/97 já iniciado junto ao cartório do imóvel.

i) DA DECISÃO SURPRESA

No atual sistema processual vigora o Princípio da *audi alteram partem*, que veda expressamente decisões surpresas às partes envolvidas, principalmente quando no caso concreto, tem-se a habilitação dos patronos do Banco Credor, bem como a necessidade de avaliação do impacto sobre o seu crédito e mais, a oportunidade de se produzir elementos probatórios, com o fim de permitir a melhor compreensão do juízo, de temas complexos, dentre eles a definição de essencialidade de um bem, por parte do devedor, principalmente quando tal essencialidade deve ser observada de modo aprofundado e sobre todos os aspectos da função social da empresa e o que se busca com a pretensão recuperacional.

Todo e qualquer ativo, ao seu dono, é precioso e na sua visão essencial. Qual seria o devedor que relataria a desnecessidade de capital, pouco importando a destinação que fosse dar ao bem? Desse modo, a recuperanda não detém imparcialidade em seus pedidos, razão pela

qual, não devem isoladamente consistir em base de fundamentação à decisão do juízo!!

O princípio ora vindicado, consiste num desdobramento dos princípios do contraditório e da ampla defesa, consagrados na Constituição Federal de 1988, em seu artigo 5º, LV. Tal princípio está expressamente previsto no Código de Processo Civil (CPC) de 2015, no artigo 10, que determina que o juiz **não pode decidir, em grau algum de jurisdição, com base em fundamento a respeito do qual não se tenha dado às partes oportunidade de se manifestar, ainda que se trate de matéria sobre a qual deva decidir de ofício.**

Em que pese o caráter liminar da pretensão por parte das Recupedandas, tem-se que o juízo oportunizou a manifestação do i. Administrador Judicial, que produziu o seu relatório e encartou aos autos. Observe, que o próprio juízo sequer destacou em sua decisão, quais os fundamentos do parecer do i. *expert*, seria válido para lhe convencer acerca da essencialidade do bem.

O Credor tem muito a contribuir nessa celeuma e mais, todo o interesse no aprofundamento da discussão, evitando assim, como no caso concreto, distorções fáticas capazes de causar ainda mais prejuízo às partes.

O objetivo do referido princípio é garantir que as partes envolvidas no processo tenham ciência e possam se manifestar sobre todos os argumentos e provas que serão considerados pelo juiz na decisão

final, evitando assim que sejam surpreendidas por uma decisão baseada em elementos dos quais não tiveram oportunidade de conhecer ou contestar. Isso reforça a garantia do contraditório, assegurando que o processo seja conduzido de forma justa e equitativa, permitindo que ambas as partes apresentem suas alegações e provas.

A aplicação desse princípio implica na própria fundamentação das decisões judiciais, que no caso em questão, repousou textualmente apenas nas alegações das recuperandas e do i. Administrador Judicial. O exercício desse dever, implica na melhor instrução do feito, com a possibilidade de requerimentos, esclarecimentos ou complementações às provas apresentadas, o que no tópico seguinte, ficará demonstrada a sua importância.

O princípio da vedação às decisões surpresa é fundamental para a integridade do processo judicial, contribuindo para a confiança das partes no sistema de justiça e para a legitimidade das decisões judiciais. Ele se enquadra num modelo processual que valoriza a participação ativa das partes e a construção dialógica da decisão judicial.

A existência de decisão baseada exclusivamente na versão de apenas uma das partes consiste em deficiência de fundamentação, nos termos do §1º do art. 489 do CPC e ofensa ao disposto do art. 9º do CPC, onde determina que não se proferirá decisão contra uma das partes sem que ela seja previamente ouvida, consagrando o princípio do contraditório.

Ante a ausência de intimação do banco Credor, tem-se o primeiro motivo de nulidade da decisão proferida pelo juízo, cabendo assim a sua reconsideração, para o fim de determinar que antes da declaração de essencialidade, seja oportunizado ao banco Credor, manifestar acerca do pedido das recuperandas e laudo elaborado pelo i. Administrador Judicial.

ii) ESSENCIALIDADE BASEADA EM ELEMENTOS SUPERFICIAIS

Em que pese à decisão não transcrever qualquer motivo pelo qual caberia a essencialidade do bem, essa cita o laudo formulado pelo i. Administrador Judicial de id. n.º 140055065, que emitiu parecer favorável à pretensão das recuperandas.

Pois bem, o primeiro ponto a ser observado é a incongruência apontada pelo próprio Administrador Judicial quanto à localização do bem e suposto “erro” cometido no “Laudo de Constatação Prévia”. O i. Administrador judicial inicia a sua manifestação pela declaração de essencialidade apontando a existência de “erro” cometido pela perita nomeada ao início do feito, sob o aspecto de que as áreas detêm localização geográfica diversa daquela indicada originalmente.

Nesse ponto, importante ressaltar que o Laudo de Constatação narra expressamente a diligência “in loco”, enquanto a manifestação do i. Administrador Judicial se baseia “em coordenadas geográficas extraídas das matrículas (com uso do Sistema Google Earth)”.

Sem qualquer intuito de denegrir a atividade, seja da perita inicialmente designada pelo juízo ou pelo próprio Administrador Judicial, fato é que a localização geográfica do bem dado em garantia fiduciária possui fundada dúvida criada pelo próprio serventuário do juízo, o que em tese compromete a primeira alegação das recuperandas, qual seja, utilização dessa para armazenamento de produção.

Observa-se que toda a manifestação do i. Administrador Judicial foi baseada nas informações fornecidas no Laudo de Constatação (destacados em vários trechos de sua manifestação), que segundo o referido *expert*, está errado!!! Ora, se errado está, por que novas diligências não foram efetivadas?

O i. Administrador Judicial sequer se dignou a se deslocar até o imóvel dado em garantia para constatar a alegação de utilização desse para produção, sua capacidade total e se está ativa, o que é imperioso para a declaração de essencialidade. Ademais, das doze laudas atribuídas ao trabalho, salta aos olhos que oito delas **FORAM DESTINADAS APENAS PARA DEMONSTRAR EVENTUAL EQUÍVOCO DE LOCALIZAÇÃO DO BEM!!!**

E se não bastasse tal situação, tem-se que a manifestação que elencou a produção da área, consistiu apenas nas informações prestadas pelas recuperandas. Ou seja, o juízo levou em consideração a manifestação das devedoras e a reprodução dessas por meio do laudo fornecido pelo i. Administrador Judicial. Conciliado isso tudo à

ausência de intimação do banco, qual o fundamento dessa essencialidade declarada pelo juízo de piso?

Desse modo, inexistem nos autos diligências e evidências capazes de constatar a suposta essencialidade do bem, o que lhe torna premissa rasa e inviável ao fim de que se destina, pois todos os elementos calcados na decisão do juízo para concluir acerca da necessária manutenção do bem ao devedor, sequer foram alvo de diligência aprofundada e imparcial, pois contaminada apenas pelas alegações das recuperandas.

Acaso o banco fosse intimado da decisão, certamente poderia acrescer ao juízo que **a área dada em garantia representa apenas 5,72% da área total de exploração da atividade das recuperandas, conforme própria avaliação das devedoras no documento de Id. 140516459 (em anexo), destacada no quadro abaixo:**

Relação de Imóveis Rurais							
Imóveis Rurais Próprios	Município/UF	Bioma	Área Total (ha)	Área Produtiva (ha)	Atividade	R\$/ha (FNP)	Total (R\$ Mil) FNP
Fazenda Araçongas	Nova Crixas/GO	Cerrado	2.914	2.331	Agropecuária	16.500	48.074
Fazenda Ferrão	São Felix Do Araguaia/MT	Amazonia/Cerrado	690	449	Pecuária	9.500	6.555
Fazenda N. Sra. Aparecida	Santa Cruz do Xingu/MT	Amazonia/Cerrado	5.815	3.780	Pecuária	9.500	55.241
Fazenda S. Judas Tadeu	Santa Cruz do Xingu/MT	Amazonia/Cerrado	4.177	2.715	Agropecuária	27.397	114.445
Fazenda São José	Santa Cruz do Xingu/MT	Amazonia/Cerrado	2.419	1.573	Agricultura	9.500	22.985
Fazenda S. Judas Tadeu III	Mundo Novo/GO	Cerrado	489	391	Agropecuária	16.500	8.073
Fazenda São Sebastião	Santa Cruz do Xingu/MT	Amazonia/Cerrado	200	130	Pecuária	9.500	1.900
Fazenda N. Sra. Aparecida II	Colniza/MT	Cerrado	2.100	1.680	Agricultura	16.000	33.600
Fazenda 2K	Santa Cruz do Xingu/MT	Amazonia/Cerrado	200	130	Pecuária	9.500	1.900
Fazenda Cartão	Crixas/GO	Cerrado	979	783	Agropecuária	16.500	16.146
Fazenda Cristo Rei	Santa Cruz do Xingu/MT	Amazonia/Cerrado	200	130	Pecuária	9.500	1.900
Faz. Maranhata	Vila Rica/MT	Amazonia/Cerrado	2.758	1.793	Pecuária	8.500	23.446
Fazenda Ipê	Novo São Joaquim/MT	Cerrado	4.642	3.713	Agricultura	48.500	225.113
Fazenda Celeste	Porto Alegre Do Norte/MT	Amazonia/Cerrado	1.751	1.138	Pecuária	10.000	17.514
Total - Áreas Próprias			29.334	20.736			576.891

Havendo a consolidação da propriedade e até a imissão de posse, não há como argumentar acerca da essencialidade da área

diante da vastidão de propriedades das recuperandas, sendo certo que os números consideraram apenas as áreas já em produção, sem contar aquelas aptas para abertura e novos empreendimentos.

Não bastasse isso, as Recuperandas, por ocasião da celebração do Contrato de Abertura de Limite de Crédito Rotativo com Garantia de Alienação Fiduciária de Imóvel nº 128”, declararam expressamente que o imóvel em questão, dado em alienação fiduciária ao Credor, não se consubstanciava em bem de capital para o desempenho de suas atividades empresariais. E, nesse sentido, reconheceu que em momento algum eventual declaração de essencialidade não produziria quaisquer efeitos.

Destaca-se da cláusula 8.19 do referido instrumento:

8.19. O CLIENTE e/ou o(s) GARANTIDOR(ES) declara(m), para todos os fins de direito, de forma irrevogável e irretroatável, que todos o(s) Imóvel(eis) e todo e qualquer direito dele(s) decorrente(s) são de sua exclusiva propriedade e encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, dívidas, responsabilidades, gravames ou pendências judiciais ou extrajudiciais de qualquer natureza, que possam afetar a Alienação Fiduciária aqui constituída, que detêm a posse legítima e plena do(s) Imóvel(eis) ora outorgado(s) em garantia. O CLIENTE e/ou o(s) GARANTIDOR(ES) declara(m), ainda, que o(s) imóvel(is) ora outorgado(s) em garantia em favor do

www.original.com.br • SAC 0800 744 0744 • Deficientes Auditivos e de Fala 0800 766 0766 • Cuiabá, MT, Brasil, segunda a sexta-feira, das 9h às 18h, exceto feriados.



13/20



BANCO não constitui(em) em qualquer modo ou condição, bem(ns) de capital essencial(is) para o desempenho e desenvolvimento de suas atividades empresariais, razão pela qual reconhece(m) que em momento algum, no presente e no futuro, eventual alegação quanto à sua essencialidade, seja em juízo ou fora dele, não produzirá qualquer efeito jurídico.

Ressalte-se que, se houvesse qualquer possibilidade de interpretação de que o imóvel objeto de garantia poderia consistir em bem de capital essencial para As recuperandas, o Credor não concederia financiamento de expressiva monta com amparo em tal garantia, justamente diante dos riscos de infundada alegação nesse sentido, o que fatalmente dificultaria a recuperação de seu crédito em caso de inadimplemento das obrigações. E é exatamente o que fazem as Recuperandas: se utilizam dessa infundada alegação de essencialidade do bem, mesmo correspondendo a uma parte mínima frente ao quantitativo pertencente às recuperandas, a tudo como forma de tirar proveito para si, em inequívoco prejuízo ao Credor.

Desse modo, seja pela fragilidade da manifestação do i. Administrador Judicial ou pela ínfima representatividade da área dada em garantia à instituição financeira, seja sobretudo pelo conteúdo da

declaração acima destacada, inexistente nos autos elementos capazes de aferir a necessidade de blindagem desse patrimônio, quando evidente que o crédito não é sujeito aos efeitos da recuperação judicial e mais, não permite qualquer prejuízo ao plano de soerguimento das recuperandas.

III) O CRÉDITO DO CREDOR NÃO SE SUJEITA AOS EFEITOS DA RECUPERAÇÃO JUDICIAL - A BLINDAGEM PELO *STAY PERIOD* VEDA APENAS A VENDA OU A RETIRADA DA POSSE DO DEVEDOR, O QUE NÃO SE CONFUNDE COM O ÓBICE AO DEVIDO PROCESSO LEGAL E CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE

Com o inadimplemento do devedor, nasce ao credor fiduciário o DIREITO de consolidar a propriedade resolúvel do bem dado em garantia, ato previsto na Lei 9.514/97.

O Original possui atualmente a propriedade fiduciária resolúvel sobre o imóvel, e detém para si, com o início do processo de consolidação, o exercício regular de direito, não havendo o que se falar em suspensão do procedimento, sem amparo legal e fundamento que lhe justifique.

Havendo a consolidação, a fase seguinte prevista no procedimento da Lei 9514/97 será a realização dos leilões e, na sequência, nasce ao credor ou terceiro arrematante novo direito, qual seja, o ato de imissão da posse, que por força do parágrafo único do art. 23 da Lei 9.514/1997, permite a retirada do bem do devedor fiduciante. **Mesmo que a essencialidade fosse declarada, ainda assim tal ato não possui o condão de suspender o procedimento de consolidação de propriedade,**

até a averbação da consolidação de propriedade em nome do credor fiduciário, caso não haja a purgação da mora, conforme previsão no §7º do artigo 26 de referida lei, pois, inexistente nesse momento ato de disposição do bem.

Como já salientado alhures, a garantia fiduciária transfere a propriedade resolúvel do bem, logo, enquanto perdurar a dívida, descabe ao devedor considerar como seu o patrimônio dado em garantia.

Destarte, a fase inicial da consolidação, não implica em ato de venda ou retirada de bem, pois esse, enquanto pendente o pagamento do débito, sequer é do devedor.

O §3º do art. 49 da Lei 11.101/2005, resguarda à recuperanda apenas a venda ou retirada do bem essencial, ou seja, se supostamente declarada a essencialidade, o que como vimos não é face o imóvel representar parcela ínfima do patrimônio das recuperandas, se a recuperanda não purgasse a mora já que a operação é extraconcursal, a legislação permite ao credor fiduciário seguir com a averbação da consolidação de propriedade.

Caso hipoteticamente seja mantida a essencialidade, tal efeito é temporário, pois mesmo havendo a possibilidade de prorrogação da blindagem legal, essa, não poderá exceder o prazo final de análise e votação, do plano de recuperação da empresa.

A propriedade resolúvel das garantias de alienação fiduciária é o principal motivo da sua não sujeição aos efeitos da recuperação da empresa, pois por regra, a propriedade do bem descabe ao devedor inadimplente, nesse sentido é o que dispõe o §3º do art. 49 da LRF:

Art. 49. Estão sujeitos à recuperação judicial todos os créditos existentes na data do pedido, ainda que não vencidos.

(...)

§ 3º **Tratando-se de credor titular da posição de proprietário fiduciário de bens móveis ou imóveis**, de arrendador mercantil, de proprietário ou promitente vendedor de imóvel cujos respectivos contratos contenham cláusula de irrevogabilidade ou irretratabilidade, inclusive em incorporações imobiliárias, ou de proprietário em contrato de venda com reserva de domínio, **seu crédito não se submeterá aos efeitos da recuperação judicial e prevalecerão os direitos de propriedade sobre a coisa e as condições contratuais**, observada a legislação respectiva, **NÃO SE PERMITINDO, CONTUDO, DURANTE O PRAZO DE SUSPENSÃO A QUE SE REFERE O § 4º DO ART. 6º DESTA LEI, A VENDA OU A RETIRADA DO ESTABELECIMENTO DO DEVEDOR DOS BENS DE CAPITAL ESSENCIAIS A SUA ATIVIDADE EMPRESARIAL.** (grifo nosso)

Entendendo o Credor que no caso em questão, mesmo diante da concessão do período de blindagem da empresa, **não há o que se falar em suspensão dos atos de consolidação da propriedade do imóvel, já que a mesma decorre da norma legal.**

Pelos documentos apresentados com a exordial, restaram inequivocamente provada a posse indireta do imóvel e a propriedade resolúvel, pelo Original, em virtude do contrato de alienação fiduciária regido pela Lei 9.514/1997, além da própria certidão da matrícula do imóvel. Anote-se, neste sentido, o teor do art. 23 da Lei de Regência:

Artigo 23. Constitui-se a propriedade fiduciária de coisa imóvel mediante registro, no competente Registro de Imóveis, do contrato que lhe serve de título.

Parágrafo único. Com a constituição da propriedade fiduciária, dá-se o desdobramento da posse, tornando-se o fiduciante possuidor direto e o fiduciário possuidor indireto da coisa imóvel.

Desse modo, o contrato de alienação fiduciária registrado atribuiu ao Original (credor fiduciário), a qualidade de possuidor indireto.

Nos termos do art. 22 da Lei 9.514/1997 “a alienação fiduciária regulada por esta Lei é o negócio jurídico pelo qual o devedor, ou fiduciante, com o escopo de garantia, contrata a transferência ao credor, ou fiduciário, da propriedade resolúvel de coisa imóvel.”

Do mesmo modo que se exclui o negócio envolvendo o contrato de venda com reserva de domínio, também, nos termos do §3º do art. 49 da Lei 11.101/2005, não sujeita aos efeitos da Recuperação Judicial a Alienação Fiduciária, pois, a transferência do domínio já ocorreu via negócio firmado entre as partes.

Desse modo, com a intimação do devedor para pagamento e, não havendo a purgação da mora, a averbação da consolidação da propriedade, é apenas um ato formal advindo do direito constitucional de ação (art. 5º, inciso XXXV da CF/88), a fim de gabaritar o ato de transferência de domínio.

A consolidação não implica em qualquer sentido em ato de expropriação e nem de venda ou retirada de bem essencial à atividade da recuperanda, pois nesse caso, a posse direta ainda é exercida pelo devedor.

Desse modo, muito embora o juízo fundamente sua decisão na essencialidade do bem, mister salientar que este é de propriedade fiduciária do credor e consiste em apenas 5,72% da área total de produção dos recuperandos, ou seja, uma parte insignificante da atividade produtiva, algo inclusive previsível ante o negócio firmado, mas nunca tornando imprestável para a recuperação empresarial.

O Egrégio Tribunal de Justiça já se debruçou de questões semelhantes, onde firmou o mesmo entendimento do Credor, nesse têm-se os seguintes julgados:

E M E N T A - RECURSO DE AGRAVO DE INSTRUMENTO – RECUPERAÇÃO JUDICIAL – SUSPENSÃO DA CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE - IMÓVEL DADO EM GARANTIA FIDUCIÁRIA – INADIMPLENTO – NOTIFICAÇÃO PARA PURGAÇÃO DA MORA REALIZADA PELO OFICIAL DO CARTÓRIO - AUSÊNCIA DE PURGAÇÃO DA MORA – DIREITO DE AVERBAÇÃO À MARGEM DA MATRÍCULA OBJETIVANDO A CONSOLIDAÇÃO DA

PROPRIEDADE EM NOME DO CREDOR FIDUCIÁRIO – ALEGAÇÃO DE ESSENCIALIDADE DO BEM – NÃO IMPEDIMENTO DA CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE E DOS DEMAIS PROCEDIMENTOS EXTRAJUDICIAIS - RECURSO PROVIDO. Tratando-se de credor titular da posição de proprietário fiduciário de bens móveis, seu crédito não se submeterá aos efeitos da recuperação judicial e prevalecerão os direitos de propriedade sobre a coisa e as condições contratuais, permanecendo a posse nas mãos do devedor fiduciante até o período do stay period ou da conclusão dos demais procedimentos extrajudiciais. Comprovada a inadimplência do devedor, a Lei nº 9.514/07 autoriza o credor fiduciário a consolidar em definitivo em seu nome a propriedade objeto da garantia fiduciária e demais procedimento extrajudicial, muito mais ainda quando o devedor fiduciante foi regularmente intimado pelo Oficial do Cartório para purgação da mora, todavia, permaneceu inerte. **A essencialidade do bem não é impedimento ao procedimento extrajudicial de consolidação da propriedade em mãos do credor fiduciário e demais atos subsequentes.** (N.U 1002402-54.2023.8.11.0000, CÂMARAS ISOLADAS CÍVEIS DE DIREITO PRIVADO, MARILSEN ANDRADE ADDARIO, Segunda Câmara de Direito Privado, Julgado em 31/05/2023, Publicado no DJE 05/06/2023)

Desse modo, resta demonstrado o *erro in judicando*, cometido pelo juízo, ao suspender o procedimento de consolidação, quando o correto seria, indeferir o pedido da recuperanda ou, no pior das hipóteses, se reconhecida a essencialidade, o que já vimos que não é o caso, apenas suspender a realização dos leilões e a posterior retirada da posse do bem após a conclusão do procedimento de consolidação e tão somente enquanto perdurar o período de stay, previsto no parágrafo 4º do artigo 6º da Lei 9514/97.



Face ao exposto, e tudo mais que dos autos consta, requer o Credor que Vossa Excelência digne-se acolher o pedido ora realizado, e diante dos seus fundamentos, declarar a **NULIDADE** da decisão que declarou a essencialidade do imóvel rural Fazenda São Judas, de matrícula nº 2.987 do CRI da comarca de Vila Rica/MT, ante a ausência de intimação do requerente para manifestar nos autos sobre o pedido das recuperandas, e, em regular juízo de retratação, ante a interposição de Agravo de Instrumento, conforme anexo, determinar a suspensão da decisão retro e permitir o regular andamento do pedido de consolidação de propriedade em trâmite junto ao CRI da comarca.

Cuiabá, 16 de fevereiro de 2024.

André Luiz C.N. Ribeiro
OAB/MT 12.560