



Registro: 2021.0000031275

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2010431-64.2020.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante ENTERPRISE CITY CENTER, são agravados PDG CONSTRUTORA LTDA., CHL LII INCORPORAÇÕES LTDA., ASTROEMÉRICA INCORPORADORA LTDA, AQUARELLE INCORPORADORA LTDA., AQUILEIA INCORPORADORA LTDA, ARARAJUBA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA., ARAXÁ PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A, ARENA PARK EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA., AROABA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, ASACORP EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, API SPE 55 - PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, API SPE 93 - PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., CHL CXLVIII INCORPORAÇÕES LTDA., CHL CXX INCORPORAÇÕES S/A, CHL CXXII INCORPORAÇÕES LTDA., CHL CXXVI INCORPORAÇÕES S/A, CHL DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S/A, CHL LI INCORPORAÇÕES LTDA., CHL CXLIX INCORPORAÇÕES LTDA., CHL LIII INCORPORAÇÕES LTDA., CHL LIV INCORPORAÇÕES LTDA., CHL LIX INCORPORAÇÕES LTDA., CHL LVI INCORPORAÇÕES LTDA., BENTO LISBOA PARTICIPAÇÕES S/A, AURORA INCORPORADORA SPE LTDA., AUSTRIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, BAGUARY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, BARÃO DE ITAPOAN INCORPORADORA LTDA., BARÃO DO TRIUNFO INCORPORADORA LTDA., ATMOS INCORPORADORA LTDA., BELLATRIX INCORPORADORA LTDA., BENTO LISBOA 106-A EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA., BENTO LISBOA 106-B EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA., API SPE 75 PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTD, BIG FIELD INCORPORAÇÃO S/A, BNI BALTICO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA., BOA VIAGEM EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA., BROTAS INCORPORADORA LTDA., API SPE 94 - PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., API SPE 56 - PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., API SPE 60 - PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., API SPE 64- PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., API SPE 67 - PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO DE EMPREENDIMENTOS

IMOBILIÁRIOS LTDA., ATP ADELAIDE PARTICIPAÇÕES LTDA, AGRE ARARAQUARA URBANISMO SPE LTDA., AGRA KAUI INCORPORADORA LTDA., AGRA MALIGAWA INCORPORADORA LTDA, AGRA MAUI INCORPORADORA LTDA, AGRA MOAB INCORPORADORA LTDA., AGRA PRADESH INCORPORADORA LTDA., AGRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S/A, AGRA SOROCABA INCORPORADORA LTDA., AGRA VERBIER INCORPORADORA LTDA., AGRE API EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A, AGRA JUNDIAÍ INCORPORADORA LTDA, AGRE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S A, AGRE KS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SA, AGRE RIBEIRÃO PRETO URBANISMO SPE LTDA., AGRE URBANISMO PARTICIPAÇÕES LTDA., AGIN EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES SPE LTDA., PDG REALTY S/A EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS, 31 DE JANEIRO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., ADÉLIA INCORPORADORA LTDA., AEC CLIENTES INCORPORADORA LTDA, CHL LVII INCORPORAÇÕES LTDA., CARCARÁ INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., CHL LVIII INCORPORAÇÕES S/A., CHL LX INCORPORAÇÕES LTDA., BRUXELAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA, CARLOS VICARI SPE EMPREENDIMENTOS LTDA., BRUXELAS INCORPORADORA LTDA., BULGARIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, CALICANTO INCORPORADORA LTDA., CALIOPE INCORPORADORA LTDA., CAPH INCORPORADORA LTDA, AGRA SINGOLARE INCORPORADORA LTDA., CHL CVII INCORPORAÇÕES LTDA., CCB - 1 INCORPORAÇÃO E CONSTRUÇÃO SPE LTDA., CÉSAR COPLE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., CESARIA INCORPORADORA LTDA., CHI DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA., CHL 133 DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA., CHL CII INCORPORAÇÕES LTDA., CHL CVI INCORPORAÇÕES LTDA., CHL LXII INCORPORAÇÕES LTDA., AGEST INCORPORADORA LTDA., PDG SP 71 PARTICIPAÇÕES LTDA., PDG SP 10 INCORPORAÇÕES SPE LTDA., PDG SP 15 INCORPORAÇÕES SPE LTDA., PDG SP 2 INCORPORAÇÕES SPE LTDA., PDG SP 4 INCORPORAÇÕES SPE LTDA., PDG SP 5 INCORPORAÇÕES SPE LTDA, PDG SP 6 INCORPORAÇÕES SPE LTDA., PDG SERVIÇOS IMOBILIÁRIOS LTDA., PDG SP 7 INCORPORAÇÕES SPE LTDA, PDG SP 70 PARTICIPAÇÕES LTDA., PDG SP 69 PARTICIPAÇÕES LTDA., PDG SP 72 PARTICIPAÇÕES LTDA., PDG SP 73 PARTICIPAÇÕES LTDA., PDG SP 74 PARTICIPAÇÕES LTDA., PDG SP 9 INCORPORAÇÕES SPE LTDA., PDG SPE 13 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., PDG LN 31 INCORPORAÇÃO E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., PDG COMPANHIA SECURITIZADORA S/A, PDG DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A, PDG INCORPORADORA, CONSTRUTORA, URBANIZADORA E CORRETORA LTDA., PDG LN 1 INCORPORAÇÃO E EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA., SPE

RANGEL PESTANA 256 INCORPORAÇÕES LTDA., ZMF 23 INCORPORAÇÕES LTDA., ZMF 5 INCORPORAÇÕES LTDA, ZMF 9 INCORPORAÇÕES LTDA., SPE MARQUÊS DE SÃO VICENTE 187 INCORPORAÇÕES LTDA., SPE VPA 144 INCORPORAÇÕES LTDA., SPE MARQUÊS DE SÃO VICENTE 2 INCORPORAÇÕES LTDA., SPE MOL 38 INCORPORAÇÕES LTDA., SPE PDG LN 11 INCORPORAÇÕES LTDA., SPE PDG MARECHAL RONDON EMPREENDIMENTOS S/A., PDG ARAXÁ INCOME LTDA., SPE RESERVA ECOVILLE/OFFICE - EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A., TERRAS DE BONITO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE 03 LTDA., SPE VPA 244 INCORPORAÇÕES LTDA., SPRINGS EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA., STELLA MARIS INCORPORADORA LTDA., STXROCK 10 DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A, TAGIPURU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., TALIA INCORPORADORA LTDA., TEIXEIRA DE BARROS INCORPORADORA LTDA., BARRA VILLE INCORPORADORA LTDA., PDG SPE 43 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., SALVADOR 2 INCORPORADORA LTDA., SANTA CRUZ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., SANTA GENEBRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S A, PDG SPE 17 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., PDG SPE 67 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., PDG SPE 18 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., PDG SPE 19 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, PDG SPE 34 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., PDG SPE 38 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., SAIPH INCORPORADORA LTDA., PDG SPE 61 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., POLI INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, PDG SPE INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES SPE S/A, PDG VENDAS CORRETORA IMOBILIÁRIA LTDA, PEREIRA BARRETO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE S/A, PINHEIRO INCORPORADORA LTDA., PIRACANTOS INCORPORADORA LTDA., PITUAÇU INCORPORADORA LTDA., GOLD POLÔNIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., PDG LN 28 INCORPORAÇÕES E EMPREENDIMENTO LTDA., RESERVA DE ALPHAVILLE SALVADOR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., PDG SERVICOS DE CONSULTORIA IMOBILIARIA LTDA, PDG LN 33 INCORPORAÇÃO E EMPREENDIMENTOS LTDA., PDG LN 34 INCORPORAÇÃO E EMPREENDIMENTOS LTDA., PDG LN 35 INCORPORAÇÃO E EMPREENDIMENTOS LTDA., PDG LN 37 INCORPORAÇÃO E EMPREENDIMENTOS LTDA., PDG LN 7 INCORPORAÇÃO E EMPREENDIMENTOS S/A, PDG LN 9 INCORPORAÇÃO E EMPREENDIMENTOS S.A, PDG SÃO PAULO INCORPORAÇÕES S.A., SANTANA INCORPORADORA LTDA., RIONEGRO INCORPORADORA LTDA., POMPEU INCORPORADORA LTDA., PRAIA NOVA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., PRIORE NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA., PROGRESSO

INCORPORADORA LTDA., RAGUSA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, RESERVA 3 INCORPORADORA S/A, POLIANA INCORPORADORA LTDA., RESERVA DE PIATÃ INCORPORADORA LTDA., RIO MADEIRA INCORPORADORA LTDA., WAURÁ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., DANCRUX INCORPORADORA LTDA., CICLAME INCORPORADORA LTDA, CLUB FELICITÁ EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO S.A., CLUB FLORENÇA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO S/A., COLINA DE PIATÃ INCORPORADORA LTDA., COLORE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE S.A., CONDESSA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., CIELO EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA, CORES DA LAPA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO S/A, CULT EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA, CONQUISTA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, DELAPORTE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA., DIAMANTINA INCORPORADORA LTDA., DINAMARCA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, DRACO INCORPORADORA LTDA., ECO LIFE BUTANTÃ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A., CHL LXXX INCORPORAÇÕES LTDA., CHL LXVIII INCORPORAÇÕES S/A, CHL LXXII INCORPORAÇÕES LTDA., CHL LXXIII INCORPORAÇÕES LTDA., CHL LXXIV INCORPORAÇÕES LTDA., CHL LXXV INCORPORAÇÕES LTDA., GOLD IRLANDA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA, GOLD OREGON EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., GOLD PANAMÁ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., GOLD PARAÍBA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., GOLD HERAKLIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA, GOLD JAPAO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA, GOL HOLAND EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, GOLD IKRÁLIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., GOLD INDIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA, GOLD INVESTIMENTOS S/A., CHL LXV INCORPORAÇÕES LTDA., GOLD JAMAICA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., GOLD LYON EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., GOLD LEROS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, GOLD LEUCADA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., GOLD LIMOGES EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., GOLD LINHARES EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., GOLD LISBOA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., GOLD LITUÂNIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., GOLD LOS ANGELES EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA, GOLD OCEANIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE S/A, ECOLIFE SANTANA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A., GOLD ACAPULCO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., GOLD ACRE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., GOLD ALASKA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, ECOLIFE

CAMPESTRE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A,, ELTANIN INCORPORADORA LTDA, ECOLIFE INDEPENDENCIA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO S/A, ECOLIFE PARQUE PRADO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A, ECOLIFE FREGUESIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A, ECOLIFE RECREIO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO S/A, GLIESE INCORPORADORA LTDA., ECOLIFE VILA LEOPOLDINA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A., GAN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., EP770 EMPREITEIRA LTDA., ETAGE BOTAFOGO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., EUCALIPTO INCORPORADORA LTDA., EXUBERANCE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA., FINLÂNDIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., FORTUNATO FERRAZ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., LN8 INCORPORAÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA, CHL LXXVI INCORPORAÇÕES LTDA., GDP 6 INCORPORAÇÕES SPE LTDA., CHL XXXVIII INCORPORAÇÕES LTDA., CHL LXXXVI INCORPORAÇÕES LTDA., CHL VIII INCORPORAÇÕES LTDA., CHL XCIX INCORPORAÇÕES LTDA., CHL XLIII INCORPORAÇÕES LTDA, CHL XLIV INCORPORAÇÕES LTDA.,, CHL XLIX INCORPORAÇÕES LTDA., CHL XXVI INCORPORAÇÕES LTDA., GOLD AMAPA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA, GERBERA INCORPORADORA LTDA, GARIBALDI INCORPORADORA LTDA., GC DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA., GDP 1 INCORPORAÇÕES SPE LTDA., GDP 16 INCORPORAÇÕES SPE LTDA., GDP 3 INCORPORAÇÕES SPE LTDA, GDP 4 INCORPORAÇÕES SPE LTDA., GAN SALVADOR INCORPORADORA LTDA., GEMINI INCORPORADORA LTDA., GERALDO MARTINS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., AGIN ANAPOLIS EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, ALVES PEDROSO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., API SPE 48 - PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., API SPE 49 - PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., API SPE 53 - PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO DE EMPREENDIMENTOSIMOBILIÁRIO LTDA., AGRELL CONSTRUÇÃO LTDA., AMSTERDÃ INCORPORADORA LTDA., ALDEBARAN INCORPORADORA LTDA., ALENCAR ARARIPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A., ALIVE MORUMBI EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO S.A., ALTAIR INCORPORADORA LTDA, API SPE 47- PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., AMANHÃ INCORPORADORA LTDA., API SPE 11 - PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, AMSTERDAN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., API SPE 02 - PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTOS DE EMPREENDIMENTOS

IMOBILIÁRIOS LTDA, API SPE 03 - PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, API SPE 04 PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., API SPE 07 - PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., API SPE 09 - PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., API SPE 10 - PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., GOLDPINK EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., GOLD FOLEGANDROS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, API SPE 30 - PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., AGRA CYRELA SPE LTDA, AGIN SÃO PAULO 11 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., AGIN SÃO PAULO 31 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., AGIN SÃO PAULO 37 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., AGIN VERGUEIRO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA., AGR PRAIA GRANDE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA., AGR AQUARELLE INCORPORADORA LTDA., AGR BERGEN INCORPORADORA LTDA., API SPE 54 - PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., API SPE 42 - PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., API SPE 17 - PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., API SPE 20 - PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., API SPE 21 - PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., API SPE 24 - PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., API SPE 26 - PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, API SPE 27 - PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., API SPE 15 - PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., API SPE 37 - PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., API SPE 39 - PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., GOLD NORUEGA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, GOLD NEVADA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, GOLD CUBA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, GOLD BÓSNIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., GOLD CALIFÓRNIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., GOLD CANADA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., GOLD CELESTINO BOURRUOL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., GOLD CHILE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, GOLD CHINA

EMPREENDEMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, GOLD COLOMBIA
EMPREENDEMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., GOLD AMORGOS
EMPREENDEMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., GOLD BLACK
EMPREENDEMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE S/A., GOLD MALI
EMPREENDEMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., GOLD MARÍLIA
EMPREENDEMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, GOLD MINAS
GERAIS EMPREENDEMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., GOLD
MILANO EMPREENDEMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., GOLD
MÔNACO EMPREENDEMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., GOLD
MONTANA EMPREENDEMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., GOLD
MADRI EMPREENDEMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., GOLD NEW
YORK EMPREENDEMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., GOLD
NIGERIA EMPREENDEMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, GOLD
DELOS EMPREENDEMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., GOLD GRAY
EMPREENDEMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., GOLD EGITO
EMPREENDEMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., GOLD ESCÓCIA
EMPREENDEMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., GOLD ESPIRITO
SANTO EMPREENDEMENTOS E PARTICIPAÇÕES, GOLD FIJI
EMPREENDEMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., GOLD FLÓRIDA
EMPREENDEMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., GOLD CUIABA
EMPREENDEMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., GOLD FRANÇA
EMPREENDEMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., GOLD GANA
EMPREENDEMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA PDG, GOLD GENEVA
EMPREENDEMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., GOLD BEIGE
EMPREENDEMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., GOLD
GROELANDIA EMPREENDEMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.,
GOLD HAITI EMPREENDEMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., GOLD
HAVAÍ EMPREENDEMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., GOLD
HAVANA EMPREENDEMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., GOLD
BLUE EMPREENDEMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., GOLD
ANGOLA EMPREENDEMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., GOLD
ARGÉLIA EMPREENDEMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE S/A., GOLD
ARGENTINA EMPREENDEMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., GOLD
BAHAMAS EMPREENDEMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., SPE
ALMIRANTE BALTAZAR 131 INCORPORAÇÃO LTDA, SPE DOM HELDER
CÂMARA 3152 INCORPORAÇÕES LTDA., SPE CHL XL
INCORPORAÇÕES LTDA., GRAND LIFE BOTAFOGO
EMPREENDEMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., ITAPAGIPE
INCORPORADORA LTDA., SPE DALCÍDIO JURANDIR 255
INCORPORAÇÕES LTDA., INPAR - AGRA - PROJETO RESIDENCIAL
SANTO AMARO SPE LTDA., MARUBO EMPREENDEMENTOS
IMOBILIÁRIOS LTDA - PDG, GOLD SENEGAL EMPREENDEMENTOS
IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., MATHEUS LEÃO EMPREENDEMENTOS
IMOBILIÁRIOS LTDA, SPE CHL XCII INCORPORAÇÕES LTDA., INPAR
- ABYARA - PROJETO RESIDENCIAL AMÉRICA SPE LTDA., GOLD
SÃO PAULO EMPREENDEMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., SPE

ESTRADA CABUÇU DE BAIXO INCORPORAÇÕES LTDA., SPE CHL XCIV INCORPORAÇÕES LTDA., MUTINGA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, MONSENHOR EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, SPE DONA MARIANA 187 INCORPORAÇÕES LTDA., OSCAR FREIRE INCORPORADORA LTDA, GOLDFARB 5 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA., JARDIM DAS VERTENTES INCORPORADORA SPE LTDA., MARIZ E BARROS 821 INCORPORAÇÕES LTDA., GREENVILLE B INCORPORADORA LTDA., SPE CHL XCVI INCORPORAÇÕES LTDA., GOLDFARB PDG 2 IMOBILIÁRIOS LTDA, SPE CHL XII INCORPORAÇÕES LTDA., PDG BARÃO GERALDO INCORPORAÇÕES SPE LTDA., SPE LUCIO COSTA 1700 INCORPORAÇÕES LTDA., GOLD SANTA CATARINA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., MINTAKA INCORPORADORA LTDA., HORIZONTE INCORPORADORA SPE LTDA., SPE LARGO DO MACHADO 21 INCORPORAÇÕES LTDA., GOLD SALVADOR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., SPE JAIME POGGI INCORPORAÇÕES LTDA., HELICÔNIA INCORPORADORA LTDA, MOEMA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., SIRIUS INCORPORADORA LTDA., GREENVILLE INCORPORADORA LTDA., GOLD RORAIMA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., INCORPORADORA IPITANGA LTDA., SPE ESTRADA DO MONTEIRO 323 INCORPORAÇÃO LTDA., MATIPU EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, SPE ESTRADA DO MAGARÇA 1870 INCORPORAÇÕES LTDA., GOLD SANTORINI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., IMPERATRIZ LEOPOLDINA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS, JLO BROOKLIN EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA., MIGUEL DE FRIAS 156 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., SPE GC ESTRADA DO RIO GRANDE 1320 INCORPORAÇÕES S/A., ILHAS GREGAS INCORPORADORA SPE LTDA., GOLD SANTIAGO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., SPE GENERAL MITRE 137 INCORPORAÇÕES LTDA., SÃO BERNARDO 2 SPE LTDA., OURO PRETO INCORPORADORA LTDA., PARISIENSE INCORPORADORA LTDA., GOLDFARB 16 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA., GOLDFARB SERVIÇOS FINANCEIROS IMOBILIÁRIOS, MADRI INCORPORADORA LTDA., GOLDFARB 17 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA., GOLDFARB 13 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIO LTDA, GOLDFARB PDG 5 INCORPORAÇÕES LTDA., GOLDFARB 19 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA, OSWALDO LUSSAC EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A, GOLDFARB 2 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA., MAIORUNA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., GOLDFARB 49 EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO, GOLDFARB VILA GUILHERME CONSTRUÇÕES LTDA., GOMES FREIRE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., GONDER

INCORPORADORA LTDA., PCL INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, GRAJAÚ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, MARIA MÁXIMO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., LUXEMBURGO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, GOLDFARB 12 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA, PARTEX INCORPORAÇÕES LTDA., GOLDFARB 22 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA., GOLDFARB TATUAPÉ CONSTRUÇÕES LTDA., PARQUE DO SOL EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA, GOLDFARB 6 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA., NOVA ÁGUA RASA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, MARCIAL INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., GOLDFARB 31 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA., NOVA MOÓCA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., GOLDFARB 8 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA., GOLDFARB 35 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA., GOLD VENICE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., MAREAS EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA., GOLDFARB 36 EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA, GOLDFARB 7 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA., NILMA INCORPORADORA LTDA., GOLDFARB 38 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA., OSLO INCORPORADORA LTDA., MARCIA INCORPORADORA LTDA., GOLDFARB 20 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA., GOLDFARB 41 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA., MOSCOU INCORPORADORA LTDA., GOLDFARB INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES S/A, GOLDFARB 29 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA., GOLDFARB 25 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA, OROZIMBO INCORPORADORA SPE LTDA, GOLDFARB 27 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, GOLDFARB BUTANTÃ CONSTRUÇÕES LTDA., NOVA TATUAPÉ NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA., LUAU DO RECREIO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., KALAPALO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., LAGOA ALPHA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., VILLAGE RECREIO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, SPE BARONESA DE POCONÉ 222 INCORPORAÇÕES LTDA., GOLD SUIÇA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., GOLD PORTO VELHO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., LBC EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA., GOLD SIKINOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., SPE BANDEIRANTES EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., KAMAYURA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., VILLAGIO SPLENDORE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO S.A, SPE ASSIS BUENO 30 INCORPORAÇÕES LTDA., LN 39 INCORPORAÇÃO E EMPREENDIMENTOS LTDA., GOLD WITHE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, GOLD PORTUGAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., VASSOURAL EMPREENDIMENTOS

IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, GOLD SUDÃO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., SPE ABELARDO BUENO 3600 INCORPORAÇÕES LTDA., LONDRES INCORPORADORA LTDA., TIRADENTES INCORPORADORA LTDA., KANTARURE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, TOQUIO INCORPORADORA LTDA., GOLDFARB 10 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA., GOLDFARB 1 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA., KIRMAYR NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., GOLD TURQUIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., VIRGINIA INCORPORADORA LTDA., GOLD TURQUOISE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., VEGA INCORPORADORA LTDA., SPE BMI 600 INCORPORAÇÕES LTDA., KOCHAB INCORPORADORA LTDA, SÃO BERNARDO 1 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., GOLD RED EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., GOLD TEXAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., SPE CESÁRIO DE MELO 3600 INCORPORAÇÕES S/A, KSC 2 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA., VICENTE FERRER INCORPORADORA LTDA., GOLD PORTO ALEGRE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., GOLD YELLOW EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE S/A, JULIANA INCORPORADORA LTDA., JURITI INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, SERRA BELLA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO S/A., GREENVILLE I INCORPORADORA S/A., GREENVILLE H INCORPORADORA LTDA., SÃO JOÃO CLIMACO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., ICARAI VILLAGE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., PDG 64 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/A, GOLD RECIFE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, SCORPIUS INCORPORADORA LTDA., VITELIUS INCORPORADORA LTDA., GOLD SIDNEY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, SCORPIO INCORPORADORA LTDA., GOLD UBERABA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., SAVELLI EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., GREENVILLE E INCORPORADORA LTDA., VITALITY EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA., LORDELLO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, GOLD PROPERTIES VILA GUILHERME S.A., KAIAPÓ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., SPASSO MOOCA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LIMITADA, GOLD VALENCE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., GOLD VIENA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., SPE CHL LXXXII INCORPORAÇÕES LTDA., GOLD SINGAPURA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., GOLD VIRGÍNIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., VITAL PALACIO DE MIRAFLORES INCORPORADORA LTDA e GOLD PURPLE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA..

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 2ª Câmara



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Reservada de Direito Empresarial do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ARALDO TELLES (Presidente sem voto), MAURÍCIO PESSOA E GRAVA BRAZIL.

São Paulo, 22 de janeiro de 2021.

SÉRGIO SHIMURA

Relator

Assinatura Eletrônica



VOTO Nº 25823

AI n. 2010431-64.2020.8.26.0000

Comarca: São Paulo (Foro Central 1ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais)

Agravante: ENTERPRISE CITY CENTER

Agravadas: JURITI INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. E OUTROS ("GRUPO PDG") - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL

Interessado: PRICEWATERHOUSECOOPERS ASSESSORIA EMPRESARIAL LTDA (ADMINISTRADOR JUDICIAL)

Juiz: Dr. João de Oliveira Rodrigues Filho

Autos de origem: 1016422-34.2017.8.26.0100

RECUPERAÇÃO JUDICIAL – GRUPO "PDG" – ALIENAÇÃO JUDICIAL DE "UPI" – INEXISTÊNCIA DE SUCESSÃO DO ARREMATANTE – ART. 60, LRJ - IMPUGNAÇÃO AO EDITAL DE LEILÃO DE UNIDADES PRODUTIVAS ISOLADAS (UPIs), CONFORME PREVISÃO DO PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL – ALIENAÇÃO JUDICIAL CUJO OBJETO FICA LIVRE DE ÔNUS – INEXISTÊNCIA DE SUCESSÃO PELO ARREMATANTE PELOS DÉBITOS DA RECUPERANDA – Inconformismo do credor agravante, que alega a nulidade do edital, em razão de (i) prever que a alienação das UPIs se daria sem sucessão do adquirente por quaisquer dívidas e obrigações do Grupo PDG, inclusive despesas condominiais; (ii) não mencionar as diversas execuções movidas pelo credor para a cobrança de referidos débitos condominiais, que maculam o imóvel – Não acolhimento – Conforme já deliberado pelas Câmaras de Direito Empresarial, inclusive em agravo de instrumento anterior

envolvendo as mesmas partes, os créditos referentes às taxas condominiais têm caráter concursal – Interpretação do art. 49, Lei nº 11.101/2005 (LRJ) - A despeito de se constituir obrigação de natureza “propter rem”, é certo que, pelo art. 49, LRJ, a taxa condominial não está elencada como crédito extraconcursal – Não bastasse, o art. 60, § único da Lei nº 11.101/05, bem como o próprio plano de recuperação judicial, preveem que a alienação se dará sem sucessão do adquirente nas obrigações do devedor, incluindo-se, portanto, os débitos condominiais do imóvel – Nesse ponto, o art. 60, parágrafo único, LRJ, constitui exceção à regra prevista no art. 1.345, Código Civil, visto que a não sucessão pelos débitos condominiais é uma forma de estimular a aquisição por meio de alienação judicial de bens de empresa em recuperação judicial – Por fim, não há nulidade do edital no que se refere à menção das ações intentadas pela agravante, considerando que referidas execuções não são motivo para invalidar a alienação das “UPIs”, tampouco atingir os direitos dos adquirentes, na medida em que os débitos exequendos continuaram sendo de responsabilidade das alienantes – **Decisão mantida – RECURSO DESPROVIDO.**

Trata-se de Agravo de Instrumento interposto por CONDOMÍNIO ENTERPRISE CITY CENTER contra a r. decisão que rejeitou sua impugnação ao edital de leilão de imóveis das recuperandas.

O recorrente sustenta, em resumo, a

nulidade do edital pelas seguintes razões: primeiro, que o edital prevê que a alienação das UPIs se daria sem sucessão do adquirente por quaisquer dívidas e obrigações do Grupo PDG, inclusive despesas condominiais; no entanto, despesas condominiais são encargos do próprio bem (“propter rem”), podendo ser cobradas do adquirente das unidades. Subsidiariamente, pede que se permita a sucessão do débito pelo adquirente, ao menos, em relação às quotas condominiais vencidas após o ajuizamento da recuperação judicial, por se tratar de débitos extraconcursais.

Além disso, o edital também padece de nulidade em razão da ausência de indicação, pelas recuperandas, da existência de débitos relativos a despesas condominiais, bem como por não haver menção às execuções de referidas dívidas, ajuizadas pela agravante e que estão vinculadas às unidades leiloadas.

Pugna pelo reconhecimento da possibilidade de sucessão de todos débitos condominiais detidos pelo Enterprise, vinculados as unidades objeto do Edital, e, por consequência, seja anulada sua cláusula 6.2; subsidiariamente, seja ao menos reconhecida a possibilidade de sucessão em relação aos débitos extraconcursais detidos pelo Enterprise vinculados às Unidades objeto do Edital, reconhecendo-se que a aplicação do item 6.2 do Edital fique restrita apenas aos débitos concursais; em ambos os casos, seja anulada a arrematação das Unidades, pelo reconhecimento da ilegalidade do item 6.2 do Edital, e por violação ao art. 886, VI, do CPC, determinando-se a intimação das agravadas para que apresentem novo edital de leilão das Unidades, alertando os arrematantes acerca da existência dos débitos

condominiais relativos às Unidades a serem alienadas, bem com o sobre a possibilidade da sua responsabilização por tais débitos.

Indeferido o pedido de efeito suspensivo, sobrevieram resposta recursal e manifestação do Administrador Judicial (fls. 905/922; 963/971). A D. Procuradoria Geral de Justiça manifestou-se pelo desprovimento do recurso (fls. 946/948).

Houve oposição ao julgamento virtual (fls. 901 e 903).

É o relatório.

Julgamento virtual. A despeito da oposição ao julgamento virtual, é preciso considerar os efeitos da pandemia gerada pelo “Covid-19” (coronavírus), com o represamento de centenas de feitos aguardando a designação das sessões presenciais ou telepresenciais. Além disso, impõe-se conferir maior celeridade, sob pena de ofensa à garantia constitucional da “razoável duração do processo” (art. 5º, LXXVIII, CF, c.c. art. 4º, CPC). Dessa forma, contando com a cooperação das partes e principalmente de seus nobres Advogados, o presente recurso é de ser julgado em **sessão virtual**.

Infere-se dos autos que, em 05/12/2019, no bojo da recuperação judicial do “GRUPO PDG”, foi instaurada audiência e abertura de propostas para aquisição de Unidade Produtiva Isolada (UPI).

Importante ressaltar que a alienação judicial de UPIs faz parte do plano de recuperação judicial das

empresas do GRUPO PDG, como forma de pagamento de créditos de credores com garantia real.

Um dos credores com garantia real é a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, que optou, para ver satisfeito seu crédito, receber ativos em dação em pagamento, conforme previsão do plano, o que se operacionalizaria via alienação de unidades produtivas isoladas.

Pois bem. Com a opção da Caixa Econômica Federal (CEF) por essa modalidade de pagamento, foi elaborado edital de leilão dos referidos imóveis (UPIs) (fls. 225.185/225.191 dos autos de origem; 289/295 do agravo de instrumento).

O credor, ora agravante, CONDOMÍNIO ENTERPRISE CITY CENTER apresentou impugnação ao edital, arguindo nulidades, notadamente no que tange à previsão de alienação das unidades sem sucessão do adquirente aos débitos condominiais; bem como a ausência de indicação de referidos débitos ao edital (fls. 226.888/226.890 dos autos de origem; 296/298 do agravo de instrumento).

Na audiência do dia 05/12/2019, sobreveio a r. decisão agravada, que indeferiu a impugnação da ENTERPRISE ao Edital, conforme constou em ata: "*(...) Presentes os representantes da Enterprise City Center, manifestaram no sentido de impugnação ao edital tempestivamente apresentada a este Juízo, que ainda não foi analisada. Dado vista ao Administrador Judicial e passada a palavra, disse que 'a administradora judicial entende ser improcedente a impugnação formulada pela Enterprise City Center, uma vez que a venda dos imóveis objeto das UPI's,*

na forma dos arts. 60 e 142 da Lei 11.101/05 se dá sem a sucessão do adquirente. Acrescentando que as dívidas condominiais permanecem como sendo de responsabilidade da PDG, sendo elas dívidas concursais ou extraconcursais, a depender da data de seu fato gerador. Pela recuperanda e pela CEF mantendo-se o entendimento do administrador judicial foi acrescentado que a ausência de sucessão encontra-se posta, ainda, na cláusula 6.3 do plano. Pela MM. Juíza foi dito que: utilizo como razão de decidir a linha argumentativa apresentada pelo ilustre administrador judicial, reconhecendo não assistir razão ao pleito da parte impugnante. Com efeito, tanto a lei quanto o plano são claros no sentido da ausência de sucessão do adquirente. Ademais, resta caracterizado que as dívidas condominiais são de reponsabilidade do grupo PDG” (fls. 231.774/231.775 dos autos de origem; 304/305 do agravo de instrumento).

Nesse contexto, o recurso não comporta provimento.

Da previsão de não sucessão dos adquirentes. Despesas condominiais. Em relação à alegação da agravante, de que deve haver sucessão dos adquirentes das unidades nas despesas condominiais, não lhe assiste razão.

Em verdade, a Agravante que cobrar seu crédito, referente às despesas condominiais, do adquirente das unidades.

Todavia, apesar de a obrigação ser de natureza “propter rem”, devida em razão da existência do próprio imóvel, é certo que no regime da recuperação judicial, o art. 49,

Lei nº 11.101/2005 (LRJ) não prevê a extraconcursabilidade das despesas condominiais vencidas antes da apresentação do pedido de recuperação judicial. Em outros termos, a despesa condominial já constituída, não estando elencada no rol de créditos extraconcursais do art. 49, §3º, LRJ, é de ser tratada como concursal.

Neste sentido, a jurisprudência desta Corte tem firmado entendimento no sentido de que se trata de crédito **concursal** e, portanto, submetido à recuperação judicial.

“Falência. Decisão que indeferiu pedido de credor quirografário para que lhe fossem conferidas unidades condominiais da massa falida como dação em pagamento. Agravo de instrumento do credor. Pretensão que viola a "par conditio creditorum", a ordem legal de pagamentos do art. 83 e o procedimento do art. 111, ambos da Lei 11.101/2005. Tratamento paritário entre credores que é uma das pedras angulares do direito concursal. Credor que admite, em sua minuta recursal, que o que busca é sua diferenciação em relação aos outros titulares de créditos. De resto, **o crédito por despesas condominiais, se vencidas anteriormente à quebra, não goza de qualquer privilégio decorrente de, em sua gênese, ter natureza "propter rem"**. Manutenção da decisão agravada. Agravo de instrumento desprovido” (AI 2150814-97.2017.8.26.0000; Rel. Des. CESAR CIAMPOLINI, 1ª Câmara Reservada de Direito Empresarial; j. 29/11/2017) (g/n).

“AGRAVO DE INSTRUMENTO – FALÊNCIA – Insurgência contra decisão que indeferiu pedido de levantamento de valores referentes a cotas condominiais e honorários

advocatícios de sucumbência, formulado por Condomínio credor – Cotas condominiais antecedentes ao decreto da quebra – Crédito concursal, que deverá ser habilitado na falência, para pagamento conforme o art. 83 da Lei 11.101/2005 – Cotas condominiais vencidas após o decreto da falência – Crédito extraconcursal, cujo pagamento independe da homologação do quadro geral de credores – Pagamento precedente, que deverá observar a ordem do art. 84 da Lei 11.101/2005 – Honorários advocatícios de sucumbência – Equiparação a crédito trabalhista, para fins de habilitação em falência – Crédito de natureza concursal, que deverá observar as regras do art. 83 da Lei falimentar – Entendimento consolidado no julgamento pelo STJ, do REsp nº 1.152.218 – RS, julgado para fins do art. 543-C, do CPC/1973 – Decisão reformada em parte - Recurso parcialmente provido” (AI 2062807-66.2016.8.26.0000, Rel. Des. CAIO MARCELO MENDES DE OLIVEIRA, 2ª Câmara Reservada de Direito Empresarial; j. 13/03/2017) (g/n).

“CUMPRIMENTO DE SENTENÇA - DESPESAS CONDOMINIAIS - Insurgência contra decisão que suspendeu o feito por 180 dias – Recuperação judicial – Obrigação *propter rem* que onera a própria coisa – Direito real – Crédito extraconcursal - Crédito que não se sujeita aos efeitos da recuperação judicial – Inadmissibilidade - **Débito condominial constituído em data anterior ao decreto da recuperação judicial - Crédito condominial que não se enquadra nas exceções previstas no artigo 49 da Lei 11.101/05 – Sujeição aos efeitos da recuperação judicial** – Manutenção da suspensão - Decisão mantida – Recurso desprovido” (AI 2220300-72.2017.8.26.0000, Rel. Des. CLAUDIO HAMILTON, 25ª Câmara de Direito Privado; j. 09/04/2018).

“AGRAVO DE INSTRUMENTO. DESPESAS DE CONDOMÍNIO. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. COTAS CONDOMINIAIS EM ATRASO. EXECUTADA EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL. ALEGAÇÃO DO EXEQUENTE DE QUE O CRÉDITO NÃO ESTÁ SUJEITO À REGRA DO CONCURSO ENTRE OS CREDORES, IMPONDO ORDEM DE RECEBIMENTO DIFERENCIADA. TESE AFASTADA. CRÉDITO QUE ESTÁ SUJEITO À RECUPERAÇÃO JUDICIAL. INTELIGÊNCIA DOS ARTS. 49 E 84 DA LEI Nº 11.101/2005. SUSPENSÃO DA EXECUÇÃO INDIVIDUAL. RECURSO IMPROVIDO. No caso, os atos de execução individual promovidos para a satisfação do crédito pelo exequente não prevalecem após o início posterior da recuperação judicial da executada, pois todos os créditos existentes na data do pedido de recuperação judicial, ainda que não vencidos, estão sujeitos a ela. Além disso, nos termos do art. 84 da Lei nº 11.101/2005, o crédito perseguido pelo exequente não é considerado extraconcursal e, portanto, não sujeito à exceção da regra do concurso que prevê privilégio na ordem de recebimento” (AI 2082785-58.2018.8.26.0000, Rel. Des. ADILSON DE ARAUJO, 31ª Câmara de Direito Privado, j. 11/05/2018).

Vale consignar que esse entendimento já foi exarado por este Relator e confirmado pela C. Câmara julgadora, quando da apreciação do Agravo de Instrumento nº 2256164-40.2018.8.26.0000, interposto pela ora agravante, em que pretendeu discutir a extraconcursalidade dos débitos condominiais.

No tocante às despesas **vencidas após** o pedido de recuperação judicial, em princípio é extraconcursal.

Entretanto, se houver alienação judicial de unidades produtivas isoladas (UPI), o arrematante fica livre de ônus sobre bem, não sucedendo as dívidas da empresa em recuperação judicial (art. 60, parágrafo único, LRJ: “Se o plano de recuperação judicial aprovado envolver alienação judicial de filiais ou de unidades produtivas isoladas do devedor, o juiz ordenará a sua realização, observado o disposto no art. 142 desta Lei. Parágrafo único. O objeto da alienação estará livre de qualquer ônus e não haverá sucessão do arrematante nas obrigações do devedor, inclusive as de natureza tributária, observado o disposto no § 1º do art. 141 desta Lei”) (g/n).

Nesse ponto, o art. 60, parágrafo único, LRJ, constitui exceção à regra prevista no art. 1.345, Código Civil, visto que a não sucessão pelos débitos condominiais é uma forma de estimular a aquisição por meio de alienação judicial de bens de empresa em recuperação judicial.

É dizer, independentemente da concursabilidade do crédito, como quer fazer crer o agravante, o arrematante não se responsabiliza pelas dívidas do imóvel, como as dívidas condominiais, que devem ficar a cargo das recuperandas.

Nesse sentido: “Recuperação judicial. Crédito por encargos condominiais. Hasta pública de bens imóveis de propriedade das devedoras. Pretensão do condomínio credor de suspensão das praças até o julgamento do pedido de habilitação de crédito por ele formulado, relativo aos encargos condominiais dos imóveis levados à hasta pública, ou, quando não, de inclusão, nos

respectivos editais, de informação quanto à existência de débitos em aberto e à vinculação do adquirente à sua liquidação. Descabimento. **Obrigação propter rem. Art. 1.345 do Código Civil. Assunção pelo adquirente, em regra geral, da responsabilidade pelas obrigações condominiais. Art. 60, parágrafo único, da Lei nº 11.101/2005, que todavia excepciona dessa regra geral. Alienação a ser feita livre de qualquer ônus e sem a sucessão do arrematante nas obrigações do devedor. Atenuação da natureza propter rem da obrigação condominial.** Decisão agravada, que indeferiu pedido de inclusão, no edital de hasta pública, de informação quanto à existência de débitos condominiais em aberto, confirmada. Agravo de instrumento do condomínio não provido” (AI 2092410-53.2017.8.26.0000, Rel. Des. Fabio Tabosa, 2ª Câmara Reservada de Direito Empresarial, j. 29/10/2018).

“RECUPERAÇÃO JUDICIAL. **Decisão que homologa deliberação da Assembleia Geral de Credores sobre a alienação de Unidade Produtiva Isolada** (UPI Forjaria). Manutenção. Destinação de UPI ao pagamento do passivo e soerguimento da empresa. Procedimento de arrematação realizado em consonância com os ditames previstos nos artigos 60 e 142 da Lei nº 11.101/2005. Injeção de recursos na atividade empresarial fundada na alienação de uma UPI que, em tese, pode até mesmo potencializar os ganhos das devedoras e, com isso, elevar o capital de giro e os lucros. **Afastada, pelo edital, a sucessão do adquirente nas obrigações das recuperandas. Inteligência do art. 60, parágrafo único, da LRF.** Discussão sobre o montante da arrematação a ser vertido aos credores. Pendente de julgamento incidente que versa sobre a natureza de parte do crédito da agravante e, mais, se está, ou não, sujeito aos

efeitos da recuperação. Validade da deliberação assemblear não se confunde com o adimplemento da obrigação. Cláusula arbitral relativamente ao contrato celebrado entre as recuperandas e a adquirente da UPI. Ausência de ilegalidade. Homologação da deliberação pela alienação não ofende a paridade no tratamento de credores. Créditos extraconcursais, e respectivas garantias, podem ser livremente executados. Criação de subclasses não ofende disposição de norma cogente. Ativos de outras Unidades Produtivas Isoladas também se prestam à satisfação de direitos creditórios. Recurso desprovido” (AI 2247257-47.2016.8.26.0000, Rel. Des. Francisco Loureiro, 1ª Câmara Reservada de Direito Empresarial, j. 31/05/2017).

Vale acrescentar, ainda, que o próprio plano de recuperação judicial, ao dispor sobre a venda de unidades produtivas isoladas, prevê, em sua Cláusula 6.3, que não haverá sucessão do adquirente (fls. 484/485 do agravo de instrumento), de modo que, seja em razão de lei, seja em razão do plano, não há que se falar em ilegalidade de tal previsão no Edital de Leilão.

Da menção aos débitos e execuções relativas às unidades leiloadas. Por fim, sustenta a agravante a nulidade do Edital em razão de constar, de forma inverídica, em seu item 1.5, que as unidades *“integrantes desta oferta pública são do estoque do Grupo PDG e não estão compromissadas à venda, bem como não são objeto de ação judicial que possa comprometer, afetar, levar ao desfazimento, ineficácia ou nulidade da arrematação”*.

Afirma que a informação não corresponde à realidade, porque já ajuizou diversas ações para cobrança dos

débitos, o que deve ser informado no Edital para conhecimento dos adquirentes, bem como pela possibilidade de eles serem responsabilizados.

Porém, considerando que, como exposto, não há sucessão do adquirente em referidos débitos condominiais reclamados pela agravante, tais ações, de fato, não constituem óbice para a alienação das unidades, uma vez que os débitos continuarão sob responsabilidade do alienante – no caso, o GRUPO PDG.

É dizer, não há que se falar em nulidade do Edital, porque, de fato, as execuções intentadas pela agravante não são capazes de macular a alienação, tampouco atingir os direitos dos adquirentes.

Nesse sentido também se manifestou o administrador judicial: *"(...) a PwC considera não haver informação inverídica contida na cláusula 1.5 do Edital. Isso porque, as ações ajuizadas para a cobrança dos débitos condominiais não são aptas a desfazer a arrematação e afetar a alienação realizada, considerando a ausência de sucessão dos referidos débitos, por força dos arts. 60 e 142 da LRE"* (fls. 970).

Fica mantida, portanto, a decisão agravada por seus próprios e jurídicos fundamentos.

Ante o exposto, pelo meu voto, **nego provimento** ao recurso.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

SÉRGIO SHIMURA
Relator