



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PARANÁ
COMARCA DA REGIÃO METROPOLITANA DE MARINGÁ - FORO CENTRAL DE MARINGÁ
3ª VARA CÍVEL DE MARINGÁ - PROJUDI
Atrium Centro Empresarial - Avenida Pedro Taques, 294 - 1º andar - Torre Sul - Zona 07 - Maringá/PR - CEP:
87.030-008 - Fone: (44) 3472-2726 - E-mail: mael@tjpr.jus.br

Autos nº. 0025694-30.2022.8.16.0017

Vistos e examinados estes autos em epígrafe de Recuperação Judicial.

A devedora exibiu o **Plano de Recuperação** em mov. 79 e a Administradora Judicial apontou em mov. 90 potenciais falhas em determinadas cláusulas (4.1.3, 5.1.1, 5.1.2, 5.1.3, 5.1.4, 7.4, 7.5, 7.6, 8.6., 8,9), com probabilidade de nulidade, passível de ser declarada por este juízo recuperacional nos limites do controle da legalidade.

Por isso e a bem da boa fé processual, **assino 05 (cinco) dias** para que a devedora proceda a espontânea revisão do Plano, reapresentando-o, consertado.

Outrossim, a devedora protocolou petição anotando urgência, em mov. 96.1, para requerer a decretação de **essencialidade de bens** que envolvem o exercício de sua atividade rural. Elencou, neste sentido, as seguintes matrículas: 12.485, 12.901, 128.342, 135.111 e 56.832, todas do 1º CRI de Maringá, e 6.670, do 2º CRI de Astorga.

Noticiou a existência de leilão designado para 01/08/2023, junto ao processo de n. 19845-34.2009 perante a 1ª Vara Cível, tendo como objeto o lote de terras n. 28-B, com área de 7,5 alqueires paulistas, matriculado sob o n. 12.485 junto ao 1º CRI de Maringá. Ocorre que este imóvel não se encontra em nome da devedora, mas em nome de seu genitor Sr. Orandir Martins, o qual figura como executado naquele processo e teve seu pedido de processamento recuperacional indeferido (mov. 30). Nesse tanto, a devedora argumenta que o imóvel não mais pertence ao Sr. Orandir Martins, tendo sido objeto de partilha quando do falecimento de sua esposa, em 09/06/2003.

Como dito, os autos de n. 19845-34.2009 consistem em cumprimento de sentença movido por Comercio de Produtos Agrícolas Campos Verdes Ltda contra um terceiro: Orandir Martins. E a matrícula do bem em questão, por sua vez, confere ao executado naquele processo a titularidade sobre a totalidade do imóvel (mov. 96.2).

Relembro, oportunamente, que a ação de recuperação judicial foi inicialmente proposta contando com o Sr. Orandir Martins no polo ativo (mov. 1.1), dentre outros. A petição de emenda de mov. 24 reduziu o polo ativo ao empresário individual Orandir Martins – Pecuária (pessoa natural Orandir Martins com CNPJ 84.917.392/0001-48) e S. Martins Agropecuária (pessoa natural Simone Martins, com CNPJ 48.502.792/0001-29). Ambas pessoas naturais exercendo empresa.

Mas a decisão de mov. 30.1, entretanto, valorando os documentos trazidos na petição inicial e na petição de emenda capazes de comprovar o exercício da atividade rural regular pelo



tempo mínimo antecedente ao registro, entendeu que apenas a atividade declarada pela empresária individual **S. Martins Agropecuária (pessoa natural Simone Martins, com CNPJ 48.502.792/0001-29)** preenche condições para o deferimento do processamento do pedido de sua recuperação judicial.

É dizer: **o empresário individual ORANDIR MARTINS – PECUÁRIA (pessoa natural Orandir Martins com CNPJ 84.917.392/0001-48) não se encontra compreendido na suspensão de execuções e constrições deferidas em mov. 30.1.**

Desta forma e analisando a prova conhecida nos autos, há que se considerar, por agora, como área essencial à manutenção da atividade agrícola da devedora S. Martins Agropecuária tão apenas a região efetivamente por ela explorada e em termos. Dito de outro, não é possível obstar aludido leilão naquele processo nominado, mas tão somente ressaltar àquele MM. juízo que eventual arrematante respeite o contrato de arrendamento em favor da devedora por estes autos, pelo tempo e no que aqui comprovado. **A essencialidade da atividade rural no caso do imóvel objeto de leilão aprazado para 1/8/23 só protege direito vindo do arrendamento.**

Tanto que não há prova de nada além do arrendamento em favor da devedora por estes autos. Por assim dizer, eventual contestação da titularidade do bem por meio de Embargos de Terceiro ou mesmo a existência de formal de partilha tratando da transmissão da propriedade do imóvel não concernem ao juízo recuperacional.

Aliás, quanto ao arrendamento, em consulta aos autos em apenso de prestação de informações da Administradora Judicial e a bem do interesse coletivo de garantir equilíbrio obrigacional-patrimonial da devedora em crise, consta um **contrato de arrendamento envolvendo exatamente o lote 28-B (matrícula n. 12.485 do 1º CRI de Maringá)**, firmado entre Simone Martins e Wilson de Matos Silva, com prazo da safra de verão 2024/2025 (mov. 15.2, autos n. 12628-46.2023). E esta é a evidência que permite declaração de essencialidade da manutenção do direito da devedora arrendatária na fase do *stay period* e objetivamente pelo prazo daquela safra, assim se fazendo para garantir à devedora a tranquilidade necessária para a revisão do Plano de Recuperação (como ordenado supra) combinado ao tempo de negociação com os credores sujeitos à recuperação judicial e à construção do diálogo necessário para uma solução pacificada, com ou sem a realização de uma Assembleia Geral.

Garante-se, aqui, o cumprimento do arrendamento, em favor da devedora, pelo prazo certo: safra de verão 2024/2025 (mov. 15.2, autos n. 12628-46.2023). Tanto que se trata de pacto sobre a exploração da propriedade rural, que não se conecta ao direito de propriedade correspondente nem impede a alienação da propriedade, bastando que o licitante arrematante do bem respeite o prazo do cumprimento residual do contrato de arrendamento firmado com terceiro, no que a devedora destes autos. Ou seja, o contrato trata do uso da terra, enquanto o leilão atinge o campo do domínio. Embora as esferas estejam relacionadas, não são mutuamente excludentes.



Tanto que, segundo Relatório Inicial da Administradora Judicial (mov. 1.1, autos n. 12628-46.2023), a exploração por arrendamento localizada no lote 28-B compõe parte significativa de entradas no caixa da devedora, de modo que o encerramento abrupto do contrato resulta risco concreto à atividade econômica da devedora.

Declaro essencialidade do referido arrendamento ao objeto e limite deste processo recuperacional e **determino** que seja oficiado urgentemente o MM. juízo da 1ª Vara Cível para comunicar esta decisão e solicitar que proceda anotação de ressalva no leilão, com comunicação do sr. leiloeiro, de que caberá ao arrematante do bem respeitar o prazo final da safra de verão 2024/2025 do arrendamento no que em favor da devedora, o que faço por força do art. 49, §3º, da Lei 11.101/05, por analogia.

Ao depois, declaro prejudicados demais pedidos incidentais da devedora, no que adstrito a outros imóveis, porque não cabe ao Estado-juiz declarar, em abstrato, a existência ou inexistência da essencialidade patrimonial. A suspensão de atos expropriatórios foi determinada em mov. 30.1. Eventual e superveniente situação particular deverá ser verificada caso a caso, com prova concreta de exploração autônoma pela atividade empresarial da devedora e análise pontual quanto à essencialidade do bem.

Intimem-se, inclusive à Administradora Judicial e ao Promotor de Justiça.

Maringá, data da assinatura eletrônica.

JULIANO ALBINO MANICA

Juiz de Direito gbl

