



Número: **0082275-08.2019.8.17.2001**

Classe: **Recuperação Judicial**

Órgão julgador: **Seção B da 24ª Vara Cível da Capital**

Última distribuição : **26/11/2019**

Valor da causa: **R\$ 22.530.178,82**

Assuntos: **Administração judicial**

Nível de Sigilo: **0 (Público)**

Justiça gratuita? **NÃO**

Pedido de liminar ou antecipação de tutela? **SIM**

Partes	Advogados
G. C. EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A. (REQUERENTE)	
	RODRIGO CAHU BELTRAO (ADVOGADO(A)) ANGELO ALBERTO DE CASTRO SILVA (ADVOGADO(A))
C P P COMERCIO E EMPREENDIMENTOS S A (REQUERENTE)	
	RODRIGO CAHU BELTRAO (ADVOGADO(A)) ANGELO ALBERTO DE CASTRO SILVA (ADVOGADO(A))
DELTA PARTICIPACOES & EMPREENDIMENTOS LTDA (REQUERENTE)	
	RODRIGO CAHU BELTRAO (ADVOGADO(A)) ANGELO ALBERTO DE CASTRO SILVA (ADVOGADO(A))
SIFAHY PARTICIPACOES S.A. (REQUERENTE)	
	RODRIGO CAHU BELTRAO (ADVOGADO(A)) ANGELO ALBERTO DE CASTRO SILVA (ADVOGADO(A))
CONCRETTA PARTICIPACOES S.A (REQUERENTE)	
	RODRIGO CAHU BELTRAO (ADVOGADO(A)) ANGELO ALBERTO DE CASTRO SILVA (ADVOGADO(A))
CONCRETTA BOULEVARD DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIOS LTDA (REQUERENTE)	
	RODRIGO CAHU BELTRAO (ADVOGADO(A)) ANGELO ALBERTO DE CASTRO SILVA (ADVOGADO(A))
ADELINO MARTINS DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIOS LTDA (REQUERENTE)	
	RODRIGO CAHU BELTRAO (ADVOGADO(A)) ANGELO ALBERTO DE CASTRO SILVA (ADVOGADO(A))
DTT CONSTRUCOES S.A. (REQUERENTE)	
	RODRIGO CAHU BELTRAO (ADVOGADO(A)) ANGELO ALBERTO DE CASTRO SILVA (ADVOGADO(A))
CONCRETTA LUXEMBURGO DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIOS LTDA (REQUERENTE)	
	RODRIGO CAHU BELTRAO (ADVOGADO(A)) ANGELO ALBERTO DE CASTRO SILVA (ADVOGADO(A))
TENORIO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S/A (REQUERENTE)	

	RODRIGO CAHU BELTRAO (ADVOGADO(A)) ANGELO ALBERTO DE CASTRO SILVA (ADVOGADO(A))
TENORIO INCORPORACOES E EMPREENDIMENTOS S / A (REQUERENTE)	
	RODRIGO CAHU BELTRAO (ADVOGADO(A)) ANGELO ALBERTO DE CASTRO SILVA (ADVOGADO(A))
HELIO FALCAO EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA (REQUERENTE)	
	RODRIGO CAHU BELTRAO (ADVOGADO(A)) ANGELO ALBERTO DE CASTRO SILVA (ADVOGADO(A))
CONCRETTA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S. A. (REQUERENTE)	
	RODRIGO CAHU BELTRAO (ADVOGADO(A)) ANGELO ALBERTO DE CASTRO SILVA (ADVOGADO(A))
ARCELORMITTAL BRASIL S.A. (REQUERIDO(A))	

Outros participantes	
ARMANDO LEMOS WALLACH (PERITO(A))	
DILIGENCE ADMINISTRACAO EM RECUPERACAO JUDICIAL E FALENCIA LTDA. - EPP (ADMINISTRADOR(A) JUDICIAL)	
	PAULO ROBERTO DE SOUZA JUNIOR (ADVOGADO(A))
2º Promotor de Justiça Cível da Capital (FISCAL DA ORDEM JURÍDICA)	

Documentos			
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
243506788	11/06/2026 11:23	Decisão	Decisão



Tribunal de Justiça de Pernambuco
Poder Judiciário
Seção B da 24ª Vara Cível da Capital

Avenida Desembargador Guerra Barreto - Fórum do Recife, S/N, Ilha Joana Bezerra, RECIFE - PE - CEP: 50080-900 - F:()

Processo nº **0082275-08.2019.8.17.2001**

REQUERENTE: G. C. EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A., TENORIO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S/A, TENORIO INCORPORACOES E EMPREENDIMENTOS S / A, C P P COMERCIO E EMPREENDIMENTOS S A, SIFAHY PARTICIPACOES S.A., HELIO FALCAO EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA, DELTA PARTICIPACOES & EMPREENDIMENTOS LTDA, DTT CONSTRUÇOES S.A., CONCRETTA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S. A., CONCRETTA PARTICIPACOES S.A, CONCRETTA BOULEVARD DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIOS LTDA, CONCRETTA LUXEMBURGO DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIOS LTDA, ADELINO MARTINS DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIOS LTDA

REQUERIDO(A): ARCELORMITTAL BRASIL S.A.

D E C I S Ã O

Vistos, etc.

GC EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A e demais empresas integrantes do Grupo Tenório, qualificadas nos autos, por meio de seus advogados habilitados, requereram a concessão de **Recuperação Judicial** nos termos da Lei n.º 11.101/2005, distribuída em 26 de novembro de 2019, com valor da causa de R\$ 22.530.178,82 (vinte e dois milhões, quinhentos e trinta mil, cento e setenta e oito reais e oitenta e dois centavos). As recuperandas são empresas do setor de incorporação imobiliária e buscaram o soerguimento econômico-financeiro do grupo, apresentando Plano de Recuperação Judicial (PRJ) homologado em 30 de julho de 2025.

Atualmente, o grupo pleiteia o encerramento da recuperação judicial, sob o argumento de superação da crise e necessidade de acesso a crédito e restabelecimento de imagem no mercado.

Com a petição inicial e no curso do processo, foram colacionados os seguintes documentos: (i) contratos e atos constitutivos identificadores do Grupo Tenório e suas coligadas; (ii) Certidões de Imóveis (Doc. 01 e 02), referentes aos apartamentos n.º 1901 e 2103 do Edifício Praia de Ibicuí, constando indisponibilidades oriundas da 11ª Vara Federal (Medida Cautelar Fiscal n.º 0015238-92.2012.4.05.83000); (iii) Instrumentos de Transação Tributária (ID 190186354) e Negócio Jurídico Processual (ID 234076673), firmados com a PGFN para parcelamento de débitos, fundamentando o pedido de suspensão da exigibilidade tributária e baixa de constrições; e (iv) guia de custas (ID 242359233), referente ao pedido de certidão de objeto e pé formulado em 02 de junho de 2026.

O Egrégio Tribunal de Justiça de Pernambuco, em sede de Agravo de Instrumento n.º 0015760-72.2021.8.17.9000 (decisão



interlocutória ID 18175381, proferida em 19 de outubro de 2021), tendo como Relator o Eminentíssimo Desembargador Stênio Neiva Coêlho, deferiu a tutela antecipada recursal para determinar a baixa imediata de indisponibilidades e penhoras fiscais incidentes sobre imóveis em estoque, ativo circulante das recuperandas, com fundamento na competência do Juízo Universal para deliberar sobre atos constitutivos que comprometam a preservação da empresa e o fluxo de caixa, nos termos do art. 47 da Lei n.º 11.101/2005, citando, ainda, a Súmula 480 do Superior Tribunal de Justiça.

O Condomínio do Edifício Praia de Ibicuí manifestou-se nos autos em 28 de maio de 2026 (ID 241828494), na qualidade de credor, sustentando: (i) que seus créditos, representados por taxas condominiais, não se sujeitam à recuperação judicial, pois o imóvel foi arrematado em leilão judicial antes do pedido recuperacional, tendo os débitos se sub-rogado no preço da arrematação; e (ii) que há demora superior a um ano na apreciação dos Embargos de Declaração ID 158789112, o que gera incerteza e prejuízo financeiro à coletividade condominial.

A Administradora Judicial manifestou-se em 31 de março de 2026 (ID 235542672), nos seguintes termos: (i) quanto aos Embargos de Declaração (ID 158789112), opinou pelo não acolhimento, alegando caráter infringente e ausência de omissão na decisão ID 157816712; (ii) quanto ao encerramento da recuperação judicial, opinou pelo indeferimento, com fundamento na homologação recente do PRJ (30 de julho de 2025) e na necessidade de respeito ao prazo bienal de fiscalização judicial previsto no art. 61 da Lei n.º 11.101/2005, especialmente porque os pagamentos aos credores ainda não se iniciaram de forma efetiva; e (iii) manifestou-se favoravelmente à liberação de gravames sobre ativos circulantes, visando a continuidade da atividade imobiliária.

O Ministério Público, em 12 de maio de 2026 (ID 239491204), coadunou integralmente com o parecer da Administradora Judicial, pugnando pelo indeferimento do encerramento da recuperação judicial e requerendo que as habilitações retardatárias de crédito sejam processadas em incidentes apartados.

Há, ainda, pendentes de apreciação: (i) Embargos de Declaração opostos pelas recuperandas (ID 158789112, datado de 23 de janeiro de 2024), nos quais alegam omissão quanto ao entendimento do STJ no REsp 2.002.590/SP, pleiteando efeito suspensivo para obstar o levantamento de R\$ 47.105,14 pelo Condomínio e a retificação da decisão para que o valor seja revertido em favor das recuperandas; e (ii) pedido de baixa de indisponibilidades fiscais incidentes sobre os apartamentos 1901 e 2103 do Edifício Praia de Ibicuí (ID 235460994, datado de 31 de março de 2026), com fundamento na transação firmada com a PGFN e na imprescindibilidade da comercialização do estoque para o cumprimento do PRJ.

É o relatório. DECIDO.

In casu, cuida-se de recuperação judicial de grupo econômico do setor imobiliário com diversas petições objeto de deliberação por este Juízo, a saber: pedidos de habilitação de crédito no corpo dos autos; Embargos de Declaração para liberação de valor decorrente de leilão de imóvel pertencente às recuperandas; pedido de baixa de indisponibilidades promovidas em ação cautelar fiscal; pedido de encerramento da recuperação judicial; e pedido de expedição de certidão. Sobre os pedidos, manifestaram-se a Administradora Judicial e o Ministério Público. Passo à análise de cada pedido, por tópico.

i. HABILITAÇÕES DE CRÉDITO FORMULADAS NO CORPO DOS AUTOS

Os pedidos de habilitação de crédito formulados diretamente no corpo dos autos da recuperação judicial já foram decididos reiteradamente por este Juízo no sentido de seu indeferimento, porquanto devem ser protocolados em incidente processual autônomo, por distribuição vinculada, nos termos do art. 10 e seguintes da Lei n.º 11.101/2005, a fim de evitar o tumulto processual do feito



principal.

A adoção do rito incidental é imperativo de ordem prática e processual, assegurando a regular instrução das habilitações e a oitiva dos demais interessados, preservando, assim, o princípio da igualdade entre os credores, que informa o Direito Falimentar e Recuperacional (*par condicio creditorum*).

Assim sendo, indefiro os pedidos de habilitação de crédito formulados no corpo dos autos da recuperação judicial.

ii. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO (ID 158789112) E LEVANTAMENTO DE VALOR PELO CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO PRAIA DE IBICUÍ

As recuperandas opuseram Embargos de Declaração (ID 158789112), alegando omissão na decisão ID 157816712 quanto ao entendimento firmado pelo Superior Tribunal de Justiça no REsp 2.002.590/SP, que reconhece a natureza concursal das despesas condominiais anteriores ao pedido de recuperação judicial. Requereram, ainda, o deferimento de efeito suspensivo para obstar o levantamento de R\$ 47.105,14 pelo Condomínio, além da retificação da decisão para que o valor seja revertido em favor das recuperandas.

O Condomínio do Edifício Praia de Ibicuí sustenta que o imóvel foi objeto de arrematação judicial em data anterior ao pedido recuperacional, de modo que as taxas condominiais vinculadas à respectiva unidade se sub-rogaram no preço da arrematação, afastando, portanto, a sujeição dos créditos ao regime da recuperação judicial, nos termos do art. 60, parágrafo único, da Lei n.º 11.101/2005, e do art. 908 do Código de Processo Civil.

A Administradora Judicial opinou pelo não acolhimento dos embargos, aduzindo que a insurgência possui caráter nitidamente infringente e que a decisão embargada não apresenta omissão, contradição ou obscuridade passíveis de correção pela via declaratória.

Com efeito, os embargos de declaração não se prestam à rediscussão do mérito da decisão embargada, mas tão somente à supressão de vícios de omissão, contradição, obscuridade ou erro material, nos termos dos arts. 1.022 e 1.023 do Código de Processo Civil.

Acontece que a decisão não tratou expressamente sobre a tese fixada no STJ, sob a ótica da natureza concursal ou extraconcursal do crédito decorrente do leilão de imóvel pertencente à empresa recuperanda.

Nesse ponto, presente a omissão, necessário conhecer dos embargos de declaração para suprimir a matéria de direito.

De início, cumpre esclarecer que o crédito condominial possui natureza *propter rem* e serve à conservação do próprio imóvel, razão pela qual, a princípio, prefere a todos os outros, inclusive ao tributário.

Nesse sentido, como regra geral aplicada às execuções de taxas condominiais, destaca-se o entendimento jurisprudencial consolidado:

"PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. COBRANÇA DE DESPESAS CONDOMINIAIS. ARREMATAÇÃO DO IMÓVEL GERADOR DO DÉBITO. LEVANTAMENTO PELO CREDOR OBSTADO EM RAZÃO DE RESERVA DE VALORES. INADMISSIBILIDADE. CRÉDITO CONDOMINIAL QUE PREFERE A TODOS OS DEMAIS. SÚMULA Nº 478, STJ. ORDEM DE PREFERÊNCIA DE CRÉDITOS ESTABELECIDADA PELO EDITAL DE HASTA PÚBLICA. DECISÃO REFORMADA.

1. O crédito condominial tem natureza "propter rem" e serve à conservação do próprio imóvel, razão por que, a princípio, prefere a todos os outros.



2. O artigo 186 do Código Tributário Nacional estabelece que o crédito tributário prefere a qualquer outro, seja qual for sua natureza ou o tempo de sua constituição, ressalvados os créditos decorrentes da legislação do trabalho ou do acidente de trabalho. Nada obstante, o privilégio do crédito tributário não pode ser oposto aos credores particulares em toda e qualquer situação, porquanto o direito de preferência da Fazenda Pública subsiste apenas em caso de prévio ajuizamento de execução fiscal e multiplicidade de constringções. Não demonstrada a existência de anterior execução fiscal nem de constringção originada de débito fiscal sobre o imóvel arrematado, não tem incidência a preferência do crédito tributário sobre o condominial."

(TJ-SP - AI: 20442745920168260000 SP 2044274-59.2016.8.26.0000, Relator: Artur Marques, Data de Julgamento: 03/10/2016, 35ª Câmara de Direito Privado)

Acontece que, na origem, o promissário comprador ADALBERTO VINCENTE ALVES DE CARVALHO do apartamento 1603, Tipo 2, do Edifício Praia de Ibicuí, pertencente à TENÓRIO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, promoveu AÇÃO DECLARATÓRIA DE RESOLUÇÃO INVOLUNTÁRIA DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA CUMULADA COM RESTITUIÇÃO DE PRESTAÇÕES PAGAS, ora em fase de cumprimento de sentença NPU 0016140-78.2011.8.17.0001, na 23ª Vara Cível da Capital – Seção A, cuja sentença condenatória determinou a restituição dos valores pagos ao autor.

Vê-se, pois, que o credor do título judicial exequendo é o Sr. ADALBERTO e não o Condomínio do Edf. Praia de Ibicuí, o qual se habilitou nos autos para pleitear o levantamento do débito condominial vinculado ao imóvel arrematado pelo Sr. Augusto José de Souza Carvalho, tudo conforme consulta ao citado processo no PJe.

Registre-se que, ao ID 132430412 do CumpSent. NPU 0016140-78.2011.8.17.0001, o credor ADALBERTO concordou com o pleito do Condomínio para levantar os valores de débitos condominiais do saldo da arrematação.

Acontece que, a concordância do autor da ação ordinária e credor no título judicial exequendo não altera a natureza jurídica do crédito, pois se trata de título judicial de restituição de parcelas pagas no contrato de compra e venda de imóvel rescindido, ou seja, o bem imóvel voltou a integrar o patrimônio da empresa em recuperação judicial.

Prestados estes esclarecimentos sobre a origem do valor obtido na arrematação do bem imóvel, volta-se à questão da natureza jurídica do crédito, concursal ou extraconcursal, quanto ao saldo das taxas condominiais pleiteadas pelo Condomínio nos autos do cumprimento de sentença promovido pelo autor da ação ordinária.

No tocante ao pleito condominial, a Administrador Judicial opinou pela liberação do valor constringido em favor do Condomínio, sendo acompanhada pela manifestação do Ministério Público. Com a devida vênia, vislumbro hipótese jurídica diversa para fundamentar a decisão dos embargos de declaração.

Como transcrito em aresto acima, a regra geral seria em favor do pleito do condomínio nas execuções de taxas condominiais inadimplidas. Porém, o caso concreto envolve a empresa em recuperação judicial, hipótese em que o Superior Tribunal de Justiça – STJ tem posicionamento distinto, com tese vinculante.

Segundo tese jurídica fixada no Tema nº 1051/STJ, dando interpretação ao *caput* do art. 49 da Lei nº 11.101/05, para o fim de submissão aos efeitos da recuperação judicial, considera-se que a existência do crédito é determinada pela data em que ocorreu o seu fato gerador.

Por oportuno, o citado REsp 2.002.590/SP nos embargos de declaração esclareceu a diferenciação dos créditos na ação falimentar e



da recuperação judicial, observando-se o recorte temporal do fato gerador, para fins de submissão ou não à recuperação judicial. Eis o aresto:

RECURSO ESPECIAL. RECUPERAÇÃO JUDICIAL. CRÉDITO TITULARIZADO POR CONDOMÍNIO, ADVINDO DE DESPESAS CONDOMINIAIS INADIMPLIDAS POR EMPRESA EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL. NATUREZA. OBSERVÂNCIA DO CORTE TEMPORAL ESTABELECIDO NO ART. 49, CAPUT, DA LRF. APLICAÇÃO ANALÓGICA DO ART. 88, III, DA LRF, PARA QUALIFICÁ-LO COMO EXTRACONCURSAL NO BOJO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL. DESCABIMENTO, POR QUALQUER MÉTODO HERMENÊUTICO QUE SE ADOTE. CORREÇÃO DE RUMOS NA JURISPRUDÊNCIA DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. NECESSIDADE. RECURSO ESPECIAL IMPROVIDO. 1. A controvérsia posta no presente recurso especial centra-se em saber se, no âmbito do processo de recuperação judicial (no caso, de Sociedade de Propósito Específico, que atua na atividade de incorporação imobiliária), o crédito titularizado por condomínio, advindo de despesas condominiais inadimplidas pela recuperanda, deve ser considerado extraconcursal, independentemente da observância do marco temporal estabelecido no art. 49, caput, da Lei n. 11.101/2005, com base no art. 84, III, do mesmo diploma legal - tal como defende o ora recorrente -, ou o aludido dispositivo legal tem aplicação unicamente ao processo falimentar, do que não se cogita na hipótese retratada nos autos, conforme compreenderam as instâncias ordinárias. 2. Os julgados desta Corte de Justiça, ao abordar e decidir a mesma questão em exame, têm aplicado, inadvertidamente, posicionamento jurisprudencial edificado especificamente em processo falimentar (segundo o qual "os débitos condominiais estão compreendidos no conceito de despesas da massa, necessárias à administração do ativo, enquadrando-se como crédito extraconcursal"), em interpretação a regramento próprio, o qual, em princípio, não incide no processo de recuperação judicial, podendo, inclusive, redundar na indesejada inobservância da tese vinculante firmada pela Segunda Seção do Superior Tribunal de Justiça no Tema 1.051. Por conseguinte, seja para confirmar a diretriz hoje adotada, lastreada, doravante, em julgado específico a esse propósito, seja para proceder a uma correção de rumos - o que, em última análise, mostra-se sempre salutar ao aprimoramento das decisões judiciais -, revela-se indispensável o enfrentamento pontual da matéria posta por esta Turma julgadora. 3. Não se concebe, por qualquer método hermenêutico que se adote, importar, simplesmente, a definição de créditos extraconcursais estabelecida para o processo falimentar (art. 84 da LRF) ao da recuperação judicial, ignorando sua disciplina específica (art. 49), sem prejuízo às finalidades e à coerência do sistema legal em exame. 4. Na falência, os créditos extraconcursais são aqueles originados, em regra, após a decretação da quebra, relacionados, de um modo geral, às despesas do processo falimentar (referentes à arrecadação, liquidação dos ativos da massa e pagamentos de credores desse período). Os titulares desse crédito são, portanto, credores da massa falida, e não do empresário ou da sociedade empresarial falida, razão pela qual devem receber precedentemente aos credores destes (do falido), elencados, em ordem de recebimento, no art. 83. Também entram nessa categoria (de créditos extraconcursais) os créditos originados após o ajuizamento da recuperação judicial e que, posteriormente, tenha sido convolada em falência. A lei, ao assim dispor, teve o claro objetivo de conferir àqueles que se dispuseram a conceder financiamentos ao empresário em situação declarada de crise financeira, viabilizando a manutenção da fonte produtora (arts. 69-A a 69-F), ou aos que estabeleceram relações contratuais com a recuperanda, permitindo a manutenção do fornecimento de bens e serviços, a prerrogativa, em caso de convalidação de falência, de receber antes dos credores do falido. 4.1 Em todas as situações estabelecidas no art. 84 da LRF, a prioridade de pagamento decorre de uma razão objetiva: tais créditos existem justamente em razão da falência. Sobressai clara, desse modo, a impropriedade conceitual de se considerar o débito condominial de empresa em recuperação judicial como encargo da massa, se



ausente o decreto falencial. Logo, somente podem ser compreendidas como encargos da massa as despesas condominiais posteriores ao pedido de recuperação judicial que veio a ser convolada em falência, do que não se cogita na hipótese retratada nos autos. 5. Na recuperação judicial, as razões e as finalidades que levaram o legislador a estabelecer quais créditos não se submeteriam ao processo recuperacional não guardam nenhum paralelo com os eleitos no processo falimentar. Nos termos do art. 49, caput, da Lei n. 11.101/2005, estão sujeitos à recuperação judicial todos os créditos existentes na data do pedido, ainda que não vencidos. Trata-se, pois, de um critério puramente objetivo que não comporta flexibilização por parte do intérprete. Dessa disposição legal sobressaem dois aspectos essenciais à concretude da finalidade precípua do instituto da recuperação judicial, que é propiciar, a um só tempo, o soerguimento da empresa em crise, bem como a satisfação dos créditos. 5.1 A par do critério temporal, a Lei n. 11.101/2005 elegeu, ainda, o critério material, para, em relação a específicos e determinados créditos (art. 6º, § 7º-B; art. 49, §§ 3º, 4º, 6º, 7º 8º e 9º; e art. 199, §§ 1º e 2º), independentemente da cronologia de sua constituição, afastá-los dos efeitos da recuperação judicial. Nesse rol legal (incluídas, aí, as previsões em leis especiais), o qual também não comporta ampliação pelo intérprete, não se insere o crédito titularizado por condomínio, advindo das despesas condominiais inadimplidas pela empresa em recuperação judicial (ainda que considerada a sua natureza *propter rem*). 6. Em conclusão, a submissão ou não à recuperação judicial do crédito titularizado pelo condomínio recorrente, advindo de despesas condominiais inadimplidas pela recuperanda, será definida com base, unicamente, no corte temporal estabelecido no art. 49, *caput*, da Lei n. 11.101/2005. 6. 1 **Os créditos atinentes às despesas condominiais anteriores ao pedido de recuperação judicial são concursais e, como tal, haverão de ser pagos nos exatos termos definidos no plano de recuperação judicial, aprovado pela assembleia de credores e homologado judicialmente.** A execução individual de crédito concursal eventualmente ajuizada deve ser suspensa durante o *stay period* e, uma vez concedida a recuperação judicial, a operar a novação da obrigação representada no título executivo, deve ser extinta. 6.2 Por sua vez, os créditos atinentes às despesas condominiais posteriores ao pedido de recuperação judicial são, estes sim, extraconcursais, razão pela qual a correlata execução individual deve prosseguir normalmente em direção à satisfação do direito creditício titularizado pelo condomínio recorrente. 6.3 A linha de entendimento ora propugnada, como não poderia deixar de ser, se adequa, detidamente, à tese jurídica vinculante firmada pela Segunda Seção do Superior Tribunal de Justiça no Tema 1.051: "Para o fim de submissão aos efeitos da recuperação judicial, considera-se que a existência do crédito é determinada pela data em que ocorreu o seu fato gerador". 7. Recurso especial improvido. (STJ - REsp: 2002590 SP 2022/0140725-4, Relator.: Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Data de Julgamento: 12/09/2023, T3 - TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: DJe 14/09/2023) – **(GRIFO NOSSO)**.

Vê-se que o atual entendimento do Superior Tribunal de Justiça – STJ determina que, mesmo o crédito condominial (*propter rem*) deve ser considerado concursal se a data do fato gerador é anterior à recuperação judicial.

Ao ID 138113597 do Cumprimento de Sentença NPU 0016140-78.201.8.17.0001 (23ª Vara Cível da Capital – Seção A), o Condomínio apresenta planilha das taxas condominiais inadimplidas, sendo todas as parcelas mensais com vencimentos anteriores ao pedido de recuperação judicial, corroborando a tese de se tratar de crédito concursal, a ser submetido ao plano aprovado e homologado.

Ressalte-se que o Condomínio não é o titular do cumprimento de sentença, porquanto, não há falar em exequente, pois o titular da ação ordinária é o Sr. Adalberto.

Busca o Condomínio, apenas, valer-se do saldo da arrematação para satisfação dos débitos das taxas condominiais, sem que tenha



promovido a execução autônoma.

Não há conflito jurisprudencial, mas uma distinção do STJ quando a execução do crédito condominial é em face de empresa em recuperação judicial, com o recorte da data do fato gerador em relação ao pedido de recuperação judicial, para fins de decidir se é concursal.

Resta claro que, seja como crédito em nome do Sr. Adalberto ou, por necessidade de debate para o deslinde da questão jurídica, admitir-se por hipótese ser crédito do próprio Condomínio, a natureza jurídica permanece concursal, pois o fato gerador é anterior ao pedido de soerguimento do Grupo das Empresas Recuperandas, impondo-se a sua submissão ao plano de recuperação aprovado e homologado em juízo.

Diante disso, o valor residual existente da arrematação deverá ser disponibilizado pelo juízo da 23ª Vara Cível da Capital – Seção A, para conta judicial da presente recuperação judicial, impondo-se a expedição de ofício para estes fins, com urgência.

Isto posto, conheço e **acolho** os Embargos de Declaração (ID 158789112), para suprir a omissão apontada consoante art. 1.022 do Código de Processo Civil, atribuir efeito infringente, para que o valor de R\$ 47.105,14 (quarenta e sete mil, cento e cinco reais e quatorze centavos) seja colocado à disposição da recuperação judicial do Grupo Tenório.

iii. LIBERAÇÃO DE VALORES DEPOSITADOS EM CONTAS JUDICIAIS

Os valores depositados em contas judiciais, indicados na petição do Grupo das Empresas Recuperandas (ID 205692236), devem ser liberados em seu benefício, a fim de viabilizar o fiel cumprimento das obrigações constantes no Plano de Recuperação Judicial homologado em 30 de julho de 2025.

A manutenção de numerário constrito, sem utilidade à satisfação de credores ou à garantia de débitos exigíveis, vai de encontro ao princípio da preservação da empresa e ao objetivo central do processo recuperacional, que é o soerguimento econômico-financeiro do devedor, a manutenção da fonte produtora, do emprego dos trabalhadores e do interesse dos credores, na forma do art. 47 da Lei n.º 11.101/2005.

Assim, defiro a liberação dos valores depositados em contas judiciais em favor das recuperandas, para fins de cumprimento do Plano de Recuperação Judicial. Expeçam-se os alvarás necessários.

iv. BAIXA DE PENHORAS E INDISPONIBILIDADES SOBRE IMÓVEIS DAS RECUPERANDAS (INCLUSIVE DE NATUREZA FISCAL)

As recuperandas requerem a baixa de gravames incidentes sobre os apartamentos n.º 1901 e 2103 do Edifício Praia de Ibicuí, alegando que a regularidade fiscal foi atingida por meio da Transação Tributária (ID 190186354) e do Negócio Jurídico Processual (ID 234076673) firmados com a PGFN, e que a manutenção das restrições inviabiliza a comercialização do estoque, essencial para o cumprimento do PRJ.

De igual sorte, deve ser acolhido o pedido de baixa da penhora incidente sobre o apartamento 2603 do Edf. Praia de Itaoca, determinado pelo juízo da 16ª Vara Cível da Capital – Seção B, no processo 0031057-49.2004.8.17.0001, consoante ID 161978413.

A matéria SIMILAR já foi objeto de pronunciamento pelo Egrégio Tribunal de Justiça de Pernambuco no Agravo de Instrumento n.º 0015760-72.2021.8.17.9000, cujo Relator, Desembargador Stênio Neiva Coêlho, deferiu tutela antecipada recursal para determinar a



baixa imediata de indisponibilidades e penhoras fiscais sobre imóveis em estoque das recuperandas, reconhecendo a competência do Juízo Universal para deliberar sobre atos constitutivos, inclusive de natureza fiscal, que comprometam a preservação da empresa e o fluxo de caixa, nos termos do art. 47 da Lei n.º 11.101/2005 e da Súmula 480 do Superior Tribunal de Justiça.

A Súmula 480 do STJ consagra que *"o juízo da recuperação judicial não é competente para decidir sobre a constrição de bens não relacionados no processo de recuperação judicial"*, reforçando, a contrário senso, que o Juízo Universal é competente para deliberar sobre bens do ativo das recuperandas que integrem o processo, notadamente aqueles necessários à continuidade da atividade empresarial.

Ademais, a celebração do Instrumento de Transação Tributária e do Negócio Jurídico Processual com a PGFN resultou na suspensão da exigibilidade dos créditos tributários, na forma do art. 151, inciso III, do Código Tributário Nacional, tornando desprovida de fundamento a manutenção dos gravames fiscais que recaem sobre os imóveis em estoque das recuperandas.

A Administradora Judicial e o Ministério Público manifestaram-se favoravelmente à baixa dos gravames incidentes sobre ativos circulantes, em alinhamento com os fundamentos ora acolhidos.

Determino a baixa imediata de todas as penhoras e indisponibilidades incidentes sobre os imóveis das recuperandas, cuja individualização foi apontada nas petições ora apreciadas, inclusive as de natureza fiscal promovidas nos autos da Medida Cautelar Fiscal n.º 0015238-92.2012.4.05.83000 perante a 11ª Vara Federal, especialmente sobre os apartamentos n.º 1901 e 2103 do Edifício Praia de Ibicuí. Expeçam-se os ofícios necessários ao cumprimento desta determinação.

v. ENCERRAMENTO DA RECUPERAÇÃO JUDICIAL

As recuperandas requerem o decreto de encerramento da recuperação judicial, sob o argumento de superação da crise econômico-financeira e necessidade de pleno acesso ao crédito e de restabelecimento da imagem no mercado.

O encerramento da recuperação judicial, nos termos do art. 63 da Lei n.º 11.101/2005, pressupõe o cumprimento de todas as obrigações previstas no plano que se vencerem até dois anos após a concessão da recuperação judicial, bem como o transcurso do período de fiscalização previsto no art. 61 da mesma lei.

O art. 61 da Lei n.º 11.101/2005 dispõe que, proferida a sentença de concessão da recuperação judicial, o devedor permanecerá em recuperação judicial até que se cumpram todas as obrigações previstas no plano que se vencerem até dois anos depois da concessão da recuperação. Trata-se de norma cogente, de caráter protetivo aos credores, insuscetível de afastamento por mera conveniência da devedora.

No caso concreto, o Plano de Recuperação Judicial foi homologado em 30 de julho de 2025, há menos de um ano, e os pagamentos aos credores ainda não se iniciaram de forma efetiva, conforme informado pela Administradora Judicial. Ademais, o Instrumento de Transação Tributária e o Negócio Jurídico Processual com a PGFN foram firmados recentemente, não havendo como aferir, neste momento, o regular cumprimento das obrigações assumidas perante a Fazenda Pública.

O encerramento prematuro da recuperação judicial, antes do transcurso do prazo bienal e sem a demonstração do cumprimento das obrigações do plano, implicaria supressão da fiscalização judicial e do controle da Administradora Judicial, em manifesto prejuízo aos credores e à coletividade.



A Administradora Judicial e o Ministério Público manifestaram-se pelo indeferimento do pedido, no que são integralmente acolhidos.

Indefiro, pois, o pedido de encerramento da recuperação judicial, por ser prematuro e por não estarem satisfeitos os requisitos previstos nos arts. 61 e 63 da Lei n.º 11.101/2005.

vi. EXPEDIÇÃO DE CERTIDÃO DE OBJETO E PÉ

As recuperandas requereram a expedição de certidão de objeto e pé (certidão narrativa ou de inteiro teor) dos presentes autos, conforme guia de custas juntada ao ID 242359233, com referência ao ID 242359232.

O pedido é cabível e está devidamente instruído com o recolhimento das custas pertinentes, razão pela qual merece acolhimento.

Defiro o pedido de expedição de certidão de objeto e pé (certidão narrativa de inteiro teor), reportada ao ID 242359232. Providencie a serventia a expedição da certidão requerida.

Posto isto, em suma, ficam inteiramente apreciados os pedidos formulados nos autos do processo de Recuperação Judicial do Grupo Tenório (n.º 0082275-08.2019.8.17.2001), para:

a) indeferir os pedidos de habilitação de créditos retardatários formulados no corpo dos autos (IDs 172044094, 183866013, 184524893, 194267127, 203691647 e 206374963), devendo as partes interessadas protocolar incidente processual autônomo, por distribuição vinculada;

b) acolher os Embargos de Declaração (ID 158789112), para suprir a omissão apontada consoante art. 1.022 do Código de Processo Civil, atribuir o efeito infringente, para que o valor de R\$ 47.105,14 (quarenta e sete mil, cento e cinco reais e quatorze centavos), com as devidas atualizações da conta judicial vinculada ao CumSent. NPU 0016140-78.2011.8.17.0001, em trâmite na 23ª Vara Cível da Capital – Seção A, seja colocado à disposição da presente recuperação judicial do Grupo Tenório;

c) deferir a liberação dos valores depositados em contas judiciais em favor das recuperandas, para fins de cumprimento do Plano de Recuperação Judicial, devendo a Diretoria Cível expedir os alvarás necessários, com as atualizações;

d) determinar a baixa imediata de todas as penhoras e indisponibilidades incidentes sobre os imóveis das recuperandas, inclusive as de natureza fiscal decorrentes da Medida Cautelar Fiscal n.º 0015238-92.2012.4.05.83000, especialmente sobre os apartamentos n.º 1901 e 2103 do Edifício Praia de Ibicuí, bem como do apartamento 2603 do Edf. Praia de Itaoca, determinado pelo juízo da 16ª Vara Cível da Capital – Seção B, no processo 0031057-49.2004.8.17.0001, em razão da competência do Juízo Universal, nos termos do art. 47 da Lei n.º 11.101/2005, da Súmula 480 do STJ e da suspensão da exigibilidade dos créditos tributários decorrente da transação firmada com a PGFN, nos termos do art. 151, inciso III, do Código Tributário Nacional;

e) indeferir o pedido de encerramento da recuperação judicial, por ser prematuro e por ausência dos requisitos previstos nos arts. 61 e 63 da Lei n.º 11.101/2005, tendo em vista que o PRJ foi homologado em 30 de julho de 2025 e que os pagamentos aos credores ainda não se iniciaram de forma efetiva; e

f) deferir o pedido de expedição de certidão de objeto e pé (certidão narrativa ou inteiro teor), reportada ao ID 242359232, devendo a serventia providenciar a expedição no prazo de 5 (cinco) dias úteis.



Expeçam-se os respectivos alvarás e ofícios necessários ao cumprimento desta decisão, comunicando-se aos Juízos competentes, inclusive à 11ª Vara Federal e à PGFN, acerca da determinação de baixa dos gravames fiscais.

Intime-se a Administradora Judicial para ciência e cumprimento.

Publique-se para ciência de credores.

P. I.

Frederico de Moraes Tompson

Juiz de Direito

Datado e assinado eletronicamente

