

EXCELENTÍSSIMO JUÍZO DE DIREITO DA 4ª VARA EMPRESARIAL DA COMARCA DA CAPITAL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

Autos nr. 0204484-71.2020.8.19.0001

BANCO DO BRASIL S/A, já devidamente qualificado nos autos da **RECUPERAÇÃO JUDICIAL** em epígrafe, requerida por **SUMATEX PRODUTOS QUÍMICOS LTDA E OUTROS**, à luz do requerimento formulado pelas recuperandas em petição presente em indexador 4200 e ss., vem, respeitosamente, por seu advogado infra-assinado, expor e ao fim requerer o que segue.

I – BREVE RESUMO DA SITUAÇÃO

2. As sociedades recuperandas por intermédio de petição judicial protocolada no dia 25/08/2021 comunicam a premência da realização de alienação judicial da propriedade de bem imóvel de propriedade do Município de Volta Redonda, local onde instalada sua sede, no dia 23/08/2021, conforme consignado no Edital de concorrência pública nr. 003/2021, acostado em indexador 4208 destes autos, motivo pelo qual solicitam seja deferida autorização judicial para contratação de empréstimo DIP no valor de R\$ 5.160.000,00 (cinco milhões, cento e sessenta mil reais) para aquisição do imóvel em questão, possibilitando a manutenção de sua atividade empresária.

3. O negócio jurídico será formalizado por meio de Cédula de Crédito Bancário emitida pela empresa Cesbra Química Ltda – em recuperação judicial em favor de Money Plus Sociedade de Crédito ao Microempreendedor e à Empresa de Pequeno Porte Ltda, que posteriormente a endossará a favor de Red

Performance Fundo de Investimento em Direitos Creditórios NP. Em garantia do adimplemento da cédula ter-se-á por constituída a alienação fiduciária do bem imóvel adquirido.

4. Posteriormente, em nova manifestação acostada em indexador 4265 e ss., comunicam o adiamento do processo competitivo para o dia 03/09/2021.

III – DA SITUAÇÃO JURÍDICA DO IMÓVEL INDICADO

5. Para fundamentar sua pretensão jurídica, além da já citada cópia do edital concorrencial já mencionado, as recuperandas acostam aos autos em indexador 4242 o laudo de avaliação do bem, emitido pela empresa ENGEBANC, devidamente acompanhado de cópia da certidão de inteiro teor da matrícula nr. 30018, do Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Volta Redonda.

6. Ocorre que da leitura dos citados documentos não se observa o risco apontado pelas recuperandas à manutenção de sua atividade produtiva na hipótese de aquisição da propriedade imobiliária por terceira pessoa no processo competitivo público.


7. Como é possível constatar do Registro nr. 3 da citada certidão imobiliária, a sociedade empresária CESBRA QUÍMICA S.A. é titular do direito real de uso do bem imóvel nos termos do art. 1.225, inciso XII do Código Civil, adquirido após registro de sua cessão, conferida pela anteriormente detentora BRASCAN RECURSOS NATURAIS S.A.

8. Por sua vez, e ainda conforme a mencionada certidão, tal direito, previsto no art. 1.228 do CC, decorre da cisão da plena propriedade do bem, tendo sido conferido à então cedente por intermédio do negócio jurídico registrado sob nr. 02 da certidão imobiliária, firmado pelo Município de Volta Redonda em seu favor.

9. Portanto Excelência, estando a sociedade recuperanda atuando no imóvel indicado em pleno exercício de seu direito real de uso, devidamente

registrado em sua matrícula imobiliária, não procede o argumento de existência de risco de dano irreparável à sua atividade na hipótese de aquisição do bem imóvel em questão por terceira pessoa em eventual e futura alienação pública, o que se dará exclusivamente com relação à sua nua propriedade e sem prejuízo aos titulares de demais direitos reais originários daquele bem e que tenham sido por ventura alienados, hipótese do direito real de uso da recuperanda.

10. Excelência, a manutenção dos direitos reais detidos pela recuperanda e a possibilidade de sua oposição a terceiro que turbem seu exercício, além de encontrar amparo na própria legislação (art. 1.228 do CC), é de conhecimento da municipalidade alienante e dos investidores interessados em adquirir o bem, conforme pode ser observado do anexo I (indexador 4224) do Edital publicizado, que assim descreve seu objeto:

		Processo nº 7770/2021 Folha: _____ CGC Cone Pública nº 003/2021	
ESTADO DO RIO DE JANEIRO PREFEITURA MUNICIPAL DE VOLTA REDONDA GABINETE DE ESTRATÉGIA GOVERNAMENTAL CENTRAL GERAL DE COMPRAS			
ANEXO I PROJETO BÁSICO			
1 - DESCRIÇÃO DO OBJETO			
O objeto do presente procedimento administrativo é a alienação do TERRENO SITUADO A AVENIDA PAULO ERLEI ALVES ABRANTES, Nº 2500, DISTRITO INDUSTRIAL DE TRES POÇOS, VOLTA REDONDA/RJ , com área total de 58.324,83m² , conforme especificações abaixo relacionadas:			
ITEM	DESCRIÇÃO	LOCALIZAÇÃO	AVALIAÇÃO
01	Terreno – com área total de 58.324,83m ² , a área deverá ser utilizada para o fim de industrialização, mais especificamente, a produção e a comercialização de produtos químicos orgânicos, inorgânicos, de metais e soldas biodiesel, respeitando a Concessão de Direito Real de Uso já existente para o local.	Distrito Industrial de Três Poços	R\$ 5.160.000,00

11. Portanto, data máxima vênua ao pedido formulado pelas sociedades recuperandas, inexistente no caso concreto o alegado risco à continuidade da atividade empresarial, posto a ausência de qualquer alteração no direito real de uso já detido.

12. Assim, eventual interesse na aquisição do direito de propriedade sobre o imóvel registrado sob matrícula 30018 do Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Volta Redonda/RJ, com sua alienação fiduciária a investidor que subsidie materialmente os recursos para tal deve ser analisado no âmbito das disposições negociais previstas no Plano de Recuperação Judicial apresentado, de competência exclusiva da Assembleia-geral de Credores nos termos do art. 35, inciso I, alíneas “a” e “g”.

IV – CONCLUSÃO

13. **Ex positis**, ausente o prejuízo sustentado pelas recuperandas no caso concreto, pugna este credor pelo indeferimento do pedido de autorização para contratação de empréstimo DIP nos termos propostos e para a finalidade pleiteada, devendo a questão ser incluída nos termos do Plano de Recuperação Judicial apresentado e deliberada pela coletividade de credores em futuro conclave assemblear a ser convocado.

Termos em que, pede deferimento.
Rio de Janeiro (RJ), 30 de agosto de 2021

Assinatura eletrônica
JOÃO BAPTISTA DA SILVA NETO
OAB/RJ 183.519