



**Poder Judiciário**  
**Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul**  
**Vara Regional Empresarial da Comarca de Santa Rosa**

Rua Buenos Aires, 919 - Bairro: Centro - CEP: 98780735 - Fone: (55) 3512-5837 - Email: frsantrosa1jzvre@tjrs.jus.br

**RELATÓRIO FALIMENTAR Nº 5008490-06.2025.8.21.0028/RS**

**RELATANTE:** SENTINELA ADMINISTRACAO DE FALENCIAS E EMPRESAS EM RECUPERACAO LTDA

**NÃO CONSTA:** LEONIDES GROSS

**NÃO CONSTA:** ADRIANO FERNANDO GROSS

**NÃO CONSTA:** LEONIDES GROSS

**NÃO CONSTA:** ADRIANO FERNANDO GROSS

**DESPACHO/DECISÃO**

Vistos.

**1. Essencialidade do imóvel matriculado com o n.º 1.813, RI AJURICABA/RS:**

Conforme o parecer da administração judicial no evento 16, PET1, relativo ao pedido do evento 137, PET1 dos autos principais, os recuperandos foram notificados para purgar a mora, sob pena de consolidação da propriedade em favor do credor fiduciário CRESOL. Apontou que o crédito não está sujeito à recuperação judicial, mas que o imóvel alienado é essencial à atividade empresarial.

**É o breve relatório.**

**Decido.**

O processamento da recuperação judicial foi deferido em 03/06/2025 (evento 55, DESPADEC1), estando, portanto, vigente o *stay period*.

Estando o credor dito extraconcursal livre dos efeitos da recuperação judicial, como é o caso dos créditos do credor titular da posição de proprietário fiduciário de bens móveis ou imóveis (credores proprietários em geral), ou o crédito fiscal, **não há se falar em suspensão da respectiva execução ou da ação de busca e apreensão.**

Inobstante, o juízo recuperacional mantém a competência para **"para determinar a suspensão dos atos de constrição que recaiam sobre bens de capital essenciais à manutenção da atividade empresarial durante o prazo de suspensão"** (art. 6º, § 7º-A, LRF).

Além disso, outro aspecto a ser considerado é o de que a avaliação sobre a essencialidade (ou não) do bem de capital é competência do juízo da recuperação judicial, conforme deliberado no último congresso do FONAREF: *"Incumbe ao juízo da recuperação judicial, quando provocado, o reconhecimento da essencialidade do bem de capital, mediante a análise das circunstâncias do caso"*<sup>1</sup>.

Acerca do bem de capital essencial, define Sérgio Campinho<sup>2</sup>:

*Por bem de capital essencial, parece-nos que deva ser entendido **tudo aquele que serve a mais de um ciclo produtivo ou operacional do devedor, não acompanhando o produto final, mas permanecendo na posse do devedor e encontrando-se apto a ingressar em um novo ciclo econômico, sendo, desse modo, necessário à manutenção da atividade produtiva.** (grifei)*

Conforme o critério adotado por este juízo (neste e em outros processos, diga-se), a suspensão de atos de constrição deve estar amparada não apenas na **essencialidade** do ativo, mas também na iminência da retirada da posse (interesse processual).

Uma vez demonstrada e declarada a **essencialidade, eventual levantamento ou suspensão de restrição será operado mediante cooperação jurisdicional**, nos termos dos arts. 67-68 do Código de Processo Civil. Sobre as formas de cooperação entre juízos:

*Art. 69. O pedido de cooperação jurisdicional deve ser prontamente atendido, prescinde de forma específica e*

pode ser executado como:

I - auxílio direto;

II - reunião ou apensamento de processos;

III - prestação de informações;

IV - atos concertados entre os juízes cooperantes. (...)

Pois bem.

Na situação narrada pelos requerentes, há prova da notificação emitida pelo registro de imóveis para a purga da mora, conforme a documentação juntada no evento 137, OUT2:

SERVIÇO REGISTRAL e  
TABELIONATO DE PROTESTO  
Rua 1º de Maio, 78 – 98750-000 Ajuricaba-RS – (55) 3387-1145

Ajuricaba-RS, 27 de agosto de 2025.

Prezados Senhores:

Bel. LUCAS SOUZA DOS SANTOS, Oficial Registrador do Registro de Imóveis de Ajuricaba-RS, no uso das atribuições que lhe são conferidas pelo Art. 26 da Lei 9.514/97, em atenção ao que foi requerido pelo credor da Cédula de Crédito Bancário nº5002021-2024.015307-3, emitida em 08/07/2024, registrada sob o nºR-11, na matrícula nº1.813, deste Cartório, referente ao imóvel situado na Linha Madereira, neste município de Nova Ramada-RS, com saldo devedor de responsabilidade de Vs. Sªs, vem intimá-los para fins de cumprimento das obrigações contratuais relativos aos encargos vencidos e não pagos, cujo valor, posicionado em 13/08/2025, corresponde a R\$735.271,76 (setecentos e trinta e cinco mil, duzentos e setenta e um reais e setenta e seis centavos), referente à uma (01) parcela vencida em 08/07/2025, sujeita aos juros convencionais, as penalidades e os demais encargos contratuais, os encargos legais, inclusive os tributos, as contribuições condominiais imputáveis ao imóvel, despesas de cobrança e de intimação, somando-se também as prestações que vencerem no prazo desta intimação, nos valores previstos na intimação em anexo.

Ainda, conforme destacado pelo administrador, há efetiva exploração da atividade agrícola ( evento 16, ANEXO2):

Bens imóveis – Matrícula 1.813 RI de Ajuricaba/RS

SENTINELA

Matrícula 1.813 RI Ajuricaba/RS (doc. anexo)

Produtor rural: Adriano Fernando Gross

Área: 9,37 hectares

Garantia de alienação fiduciária ao Cresol, com notificação de consolidação de propriedade e pedido dos Recuperandos de suspensão da mesma (Evento 137 – RJ).

Essencial: Sim

Justificativa: A totalidade da área é destinada ao plantio, seguindo o ciclo planejado a seguir, que vem sendo prejudicado no que diz respeito as médias do verão em virtude da estiagem:

Ano 1 inverno: canola 32 sc/ha = 297 sc

Ano 1 verão: soja 35 sc/ha = 325 sc

Ano 2 inverno: mix de cobertura

Ano 2 verão: milho 140 sc/ha = 1302 sc

Ano 2 verão: safrinha soja 40 sc/ha = 372 sc

Ano 3 inverno: trigo 48 sc/ha = 446 sc

Ano 3: soja 55 sc/ha = 511 sc

Grupo Gross "Em Recuperação Judicial"

Diante de tal quadro, tenho por impositivo o deferimento da declaração da essencialidade da área indicada pelos requerentes.

Tratando-se de atividade agrícola, é lógico que, sem as áreas de plantio, não há empresa. Ainda que restem outras áreas para exploração, são grandes as despesas para o custeio do preparo, plantio, tratamentos, colheita, etc., de forma que a retirada de alguma das áreas já importaria severo comprometimento ao faturamento do grupo e à margem de lucros, que é essencial ao reinvestimento dos valores para a geração de novas riquezas e o almejado soerguimento.

Assim, tenho que o imóvel objeto da matrícula indicada amolda-se ao conceito de bem de capital essencial à atividade empresária de que trata a lei, devendo ser mantido na posse do produtor rural até o encerramento do stay period.

Consequentemente, o procedimento de consolidação da propriedade iniciado pelo credor CRESOL deve ser imediatamente suspenso, incluindo, logicamente, eventuais leilões aprazados.

Conforme já decidiu o TJRS:

*AGRAVO DE INSTRUMENTO. CONCURSO DE CREDORES RECUPERAÇÃO JUDICIAL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. **SUSPENSÃO DOS ATOS DE CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE POR PARTE DA CREDORA FIDUCIÁRIA. POSSIBILIDADE.** ESTACIONAMENTO. PARQUE TEMÁTICO. BEM ESSENCIAL. - De regra os bens objeto de alienação fiduciária em garantia não se submetem aos efeitos da recuperação judicial, nos termos do art. 49, §3º da Lei 11.101/2005. No entanto, no caso em comento, resta evidenciada a essencialidade do estacionamento para a prestação da atividade comercial do parque temático SNOWLAND em Gramado/RS, sendo que a competência para esta análise é do Juízo da recuperação judicial, mesmo que se refira a alienação fiduciária em garantia. - **Resta comprovada a essencialidade dos bens ao desempenho da atividade da recuperanda, com base no princípio da preservação da empresa - art. 47 da Lei 11.101/2005, bem como com fulcro no art. 49, §3º da Lei 11.101/2005, de modo que vai mantida a declaração de essencialidade do estacionamento em questão, neste momento processual.** AGRAVO DE INSTRUMENTO DESPROVIDO. UNÂNIME.(Agravado de Instrumento, Nº 52983261320238217000, Sexta Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Gelson Rolim Stocker, Julgado em: 27-06-2024) (grifei)*

Inclusive, analisando caso similar, o TJRS já decidiu no seguinte sentido:

*AGRAVO DE INSTRUMENTO. RECUPERAÇÃO JUDICIAL E FALÊNCIA. TUTELA CAUTELAR ANTECEDENTE À RECUPERAÇÃO JUDICIAL. **IMÓVEL DADO EM GARANTIA DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. BEM ESSENCIAL ÀS ATIVIDADES DAS RECUPERANDAS. SUSPENSÃO DO LEILÃO EXTRAJUDICIAL.** ARTIGOS 6º, § 12 E 49, § 3º DA LEI N. 11.101/2005. 1.Cuida-se de Agravo de Instrumento contra a decisão proferida no autos da Tutela Cautelar Antecedente à Recuperação Judicial que indeferiu o pedido da credora fiduciária, ora agravante, de revogação da medida liminar concedida, a fim que possa dar seguimento na busca de seu crédito, mantendo-se o leilão extrajudicial do imóvel dado em garantia de alienação fiduciária. 2.O credor titular da posição de proprietário fiduciário de bens móveis ou imóveis não se submete aos efeitos da recuperação judicial, porém, cabe ao juízo da recuperação avaliar se o bem é indispensável ou não à atividade produtiva da recuperanda, não permitindo a venda ou a retirada do estabelecimento do devedor dos bens de capital essenciais à sua atividade empresarial (art. 49, §3º, da Lei 11.101/05), durante o stay period. **3.Caso dos autos em que o juízo reconheceu a essencialidade do bem, haja vista que o imóvel matriculado sob o n. 122.990 (cédula de crédito bancário de n. 7159658) trata-se da sede da recuperanda.** NEGARAM PROVIMENTO AO AGRAVO DE INSTRUMENTO.(Agravado de Instrumento, Nº 52576399120238217000, Sexta Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Eliziana da Silveira Perez, Julgado em: 23-11-2023)*

Por isso, merece acolhida a pretensão do grupo devedor.

**ISSO POSTO**, com base no art. 6º, § 7º-A, da Lei n.º 11.101/2005, neste incidente derivado do processo de recuperação judicial n.º 50021261820258210028, **DEFIRO** o pedido para o fim de **reconhecer a essencialidade do imóvel matriculado com o n.º 1.813 do RI AJURICABA/RS**, declarando-o bem de capital essencial e vedando a consolidação da propriedade e/ou retirada da posse por parte do credor fiduciário CRESOL.

**Serve a presente decisão como ofício** para ser apresentado pelos recuperandos no Cartório de Registro de Imóveis.

As demais matrículas citadas pelo administrador judicial no evento 16, PET1 deverão ser objeto de pedidos específicos pelo recuperandos, se for do seu interesse, desde que demonstrado o efetivo risco de perda da posse.

## 2. Manifestação credora SICREDI das Culturas RS/MG - evento 139, PET1:

Como visto no evento 140, DESPADEC1, a credora arguiu a desproporcionalidade da manutenção da essencialidade sobre a totalidade dos imóveis dados em garantia.

O administrador judicial, no evento 16, PET1, opinou pelo desacolhimento do pleito.

Efetivamente, não haveria muito sentido em levantar parte da essencialidade sobre os imóveis explorados pelo recuperando, já que isso comprometeria a própria razão de existir do instituto. Conforme já destacado, sem as áreas, não há empresa. A retirada de parte delas, por sua vez, comprometeria o soerguimento do empresário, já que acarretaria sensível diminuição no faturamento.

Assim, fica mantida a decisão do evento 21, DESPADEC1 até o encerramento do período de *stay*.

No mais, aguarde-se pelos próximos relatórios e/ou pedidos.

---

1. <https://www.cnj.jus.br/2o-congresso-do-fonaref-aprova-4-enunciados-para-a-recuperacao-de-empresas/>  
2. Curso de Direito Comercial - Falência e Recuperação de Empresa - 12. ed. - São Paulo: SaraivaJur, 2022. (fl. 189)

5008490-06.2025.8.21.0028

10093401711 .V7