

## BATISTA PEREIRA & OLIVEIRA ADVOGADOS ASSOCIADOS

Excelentíssimo(a) Senhor(a) Doutor(a) Juiz(a) de Direito da Vara Cível da Comarca de Maringá/PR.

**URGENTE**  
**Com pedido de sigilo de justiça**

**KADIMA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES S/A**, pessoa jurídica de direito privado, devidamente inscrita no CNPJ sob nº 00.073.485/0001-43, com sede na Av. São Paulo, nº 1099, Garage01/D03, Zona 01, CEP 87.013-931, município de Maringá/PR (**doc. 02**); **MGF PROMOCOES E EVENTOS LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, devidamente inscrita no CNPJ sob nº 04.566.746/0001-18, com sede na Av. São Paulo, nº 1099, Garage01/D03, Zona 01, CEP 87.013-931, município de Maringá/PR (**doc. 03**); **M P S C ADMINISTRADORA E LOCADORA DE BENS LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, devidamente inscrita no CNPJ sob nº 20.164.511/0001-56, com sede na Av. São Paulo, nº 1099, Garage01/D03, Zona 01, CEP 87.013-931, município de Maringá/PR, neste (**doc. 04**); **SKIPTON S/A**, pessoa jurídica de direito privado, devidamente inscrita no CNPJ sob nº 03.405.796/0001-50, com sede na Av. Sete de Setembro, nº 5402, Conjunto nº 1602, Bairro Centro, CEP 80.240-000, município de Curitiba/PR, todas neste ato representada na forma do contrato ou estatuto social por **Glogerley Amashta**, inscrita no CPF nº 404.807.479-20, portadora da Cédula de Identidade no 3.303.372-9 SSP/PR, residente e domiciliada na Rua dos Gangoas, 319, Jurerê Internacional, em Florianópolis/SC (**doc. 05**); os quais compõem o **GRUPO DE PROPRIETÁRIOS DO MARINGÁ PARK SHOPPING CENTER** por meio de seus advogados constituídos, conforme instrumento de mandato em anexo (**doc. 01**), vem, respeitosamente, perante Vossa Excelência, ingressar com pedido de

### TUTELA CAUTELAR ANTECEDENTE

na forma do **art. 305 do Código de Processo Civil c/c art. 20-B, I e IV** e §1º, arts. 6º, §º 12º, 47 e 48 da Lei 11.101/2005, visando assegurar o resultado útil do procedimento de mediação tanto em relação aos credores concursais quanto em relação aos credores extraconcursais, bem como futura recuperação judicial ou extrajudicial, além de



antecipar o *stay period* de futuro processo recuperacional, e, ainda que provisoriamente, antecipando o controle de atos constitutivos sobre os bens das Requerentes, seja com a declaração de essencialidade dos imóveis que compõem o shopping, evitando, ainda, a rescisão e/ou o vencimento antecipado de obrigações contratuais e viabilizando que a retomada do fluxo financeiro evite a rescisão de parcelamentos especiais de créditos tributários, como se verá nas razões a seguir deduzidas:

**I – PRELIMINARMENTE:**

**NECESSIDADE DA TRAMITAÇÃO DO FEITO EM SEGREDO DE JUSTIÇA**

Os Requerentes constituem um grupo de empresas autônomas que atuam entre si de forma coordenada, observando cada um seu objeto social, tendo suas receitas provenientes da atividade do Shopping Park Maringá.

O Shopping Park Maringá é um relevante complexo comercial da cidade de Maringá que, no dia a dia, atende milhares de consumidores e tem o compromisso de oferecer um centro de conveniência ao público da região e colaborar com o desempenho de seus lojistas.

Diante estrutura organizacional implantada para desenvolvimento do shopping, diversos são os contratos celebrados com terceiros, especialmente lojistas e prestadores de serviço, os quais incluem informações sigilosas.

Isto significa que, para melhor compreensão dos fatos que interessam à demanda, será necessário apresentar documentos que contêm dados sensíveis de terceiros, além de informações protegidas por sigilo fiscal ou bancário.

Indiretamente, também é possível se inferir dados sensíveis, tais como o faturamento de lojistas, eis que entre as condições comerciais peculiares dos contratos de locação há previsão de pagamento de um aluguel calculado proporcionalmente ao faturamento do lojista. A divulgação de tais dados poderia provocar, inadvertidamente, concorrência desleal entre os lojistas e demais empresas do mesmo segmento.

Ademais, não se pode olvidar que o pedido cautelar antecedente visa, nesta fase embrionária, tanto avançar na mediação com seus credores, cujas balizas



são norteadas pelo princípio da confidencialidade (art. 166, do CPC)<sup>1</sup>, quanto evitar o vencimento antecipado de obrigações protegidas pelo sigilo bancário (art. 1º, da LC 105/2000)<sup>2</sup> e fiscal (art. 198, do CTN)<sup>3</sup>.

Na mesma toada, a Lei Geral de Proteção de Dados (Lei n. 13.709/2018) resguarda a divulgação de dados sensíveis dos terceiros, credores, prestadores de serviços terceirizados e funcionários (dados pessoais identificáveis, como CPF, nome de sócios, e-mails, remuneração, etc) com os quais as Requerentes se relacionam, de modo que, se não for decretada a tramitação sigilosa, terceiros terão seus dados revelados a partir da leitura de documentos anexados com a exordial.

Portanto, a publicização desta demanda, especialmente na mídia local, pode piorar o estado de crise econômico-financeira que se pretende combater, revelar dados sensíveis de terceiros e, em efeito reverso ao pretendido pela lei, causar consequências negativas aos lojistas e funcionários.

Assim, para compatibilizar os interesses envolvidos sem violar o direito à intimidade de terceiros ou provocar desnecessário alarde social, o art. 189, I e II do CPC autoriza a tramitação de processos em segredo de justiça, quando o interesse público ou social exigirem, bem como quando a demanda contempla dados protegidos pelo direito constitucional da intimidade, aqui, também traduzido, no sigilo de bancário, fiscal e informações sensíveis envolvendo terceiros, especialmente lojistas e prestadores de serviços, protegidos pela Lei de Proteção de Dados (LGPD).

Portanto, impõe-se, o que se requer, a determinação judicial para que o presente pedido cautelar tramite em segredo de justiça.

## II – CONTEXTUALIZAÇÃO:

<sup>1</sup> CPC Art. 166. A conciliação e a mediação são informadas pelos princípios da independência, da imparcialidade, da autonomia da vontade, da confidencialidade, da oralidade, da informalidade e da decisão informada. § 1º A confidencialidade estende-se a todas as informações produzidas no curso do procedimento, cujo teor não poderá ser utilizado para fim diverso daquele previsto por expressa deliberação das partes.

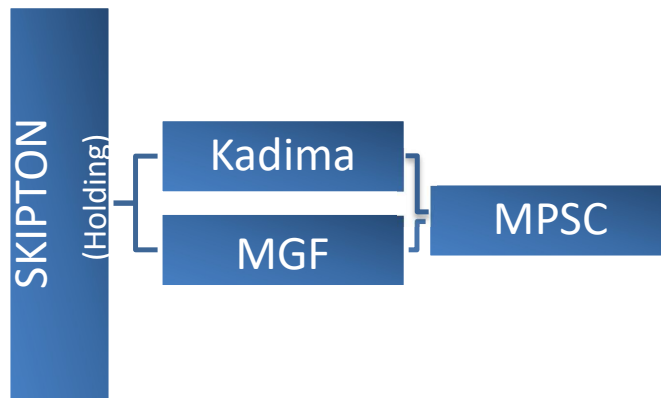
<sup>2</sup> LC 105/2001 - Art. 1º As instituições financeiras conservarão sigilo em suas operações ativas e passivas e serviços prestados."

<sup>3</sup> CTN - Art. 198. Sem prejuízo do disposto na legislação criminal, é vedada a divulgação, por parte da Fazenda Pública ou de seus servidores, de informação obtida em razão do ofício sobre a situação econômica ou financeira do sujeito passivo ou de terceiros e sobre a natureza e o estado de seus negócios ou atividades.



## AS RAZÕES DA CRISE E AS MEDIDAS ÚTEIS PARA SUPERÁ-LA

Os Requerentes são empresas autônomas, mas que atuam de maneira coordenada, tendo uma influência direta na organização e resultado da outra, existindo garantia cruzada em muitas operações, uma vez que seus resultados são diretamente influenciados pela atividade do **Shopping Maringá Park**, conforme organograma a seguir:



O Shopping Maringá Park conta atualmente com **5º pavimentos contendo 105 lojas**, sub-solo com **330 vagas de estacionamento**, gera em torno de **1200 empregos diretos**, e atende um fluxo mensal de aproximadamente **400 mil pessoas**, entre turistas e moradores locais, que se beneficiam da conveniência de encontrarem em um só lugar uma variedade de produtos, serviços, entretenimento e lazer, conjugado com um amplo centro de eventos e uma torre de salas comerciais, como ilustra a imagem a seguir:

Vista aérea



Vista interna



BP&O

5

Portanto, o próprio shopping center (o funcionamento organizado do conjunto de lojas) corresponde à principal atividade empresarial que atrai e dá sustentação aos resultados particulares para cada uma das empresas que participam diretamente da organização (proprietários das unidades e administradores), bem como dos lojistas/inquilinos e, indiretamente, os estabelecimentos comerciais da redondeza que, obviamente, beneficiam-se da maior circulação de pessoas nas imediações do ponto comercial onde o shopping está instalado.

Apesar da grandeza do empreendimento e da relevante função social que desempenha, o regular desenvolvimento da atividade empresarial do Shopping Maringá Park está ameaçado por **DUAS CRISES PONTUAIS** que, embora sejam superáveis com o tempo, estão produzindo efeitos nefastos e demandam a adoção de contramedidas cautelares urgentes para evitar prejuízos irreparáveis ou de difícil reparação.

A **PRIMEIRA CRISE ECONÔMICO-FINANCEIRA** foi causada - e seus efeitos deletérios e prolongados são sentidos até hoje - pela pandemia mundial da COVID-19 que culminou com a decretação de estado de calamidade e provocou o fechamento do shopping center e que, por se tratar de um ambiente fechado de grande circulação de pessoas, mesmo após a reabertura demorou para retomar a normalidade do fluxo de pessoas.

Para superar a crise provocada pela COVID-19, as Requerentes realizaram uma operação financeira com a tomada de crédito lastreados em **Certificados de Recebíveis Imobiliários "CRI"** na ordem de R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) e, com isso, vêm mantendo até os dias atuais, em sucessivas operações financeiras, a manutenção das atividades empresariais do shopping.

Com a operação financeira realizada no final de 2020, foi possível redimensionar dívidas anteriores e suportar a drástica redução do faturamento do shopping.

A "operação do CRI" é um negócio de securitização complexo que envolve em sua estruturação a celebração de 11 (onze) contratos conexos, denominados de "documentos da operação", quais sejam: i) Escritura de Emissão de CCI Kadima; ii) Escritura de Emissão de CCI MPSC; iii) Contrato de Cessão; iv) Cessão Fiduciária de Recebíveis Locação; v) Cessão Fiduciária de Recebíveis Sublocação; vi)



BP&O

6

Alienação Fiduciária de Imóveis; vii) Termo de Securitização, viii) Contrato de Distribuição; ix) Boletins de Subscrição; x) Contrato de Prestação de Serviços da Certificadora de Créditos Imobiliários; xi) Contrato de Conta Centralizadora.

Em que pese o elevado número de instrumentos envolvidos, a obrigação contratada, em última análise, pode ser resumida como uma operação financeira em que, mensalmente, na medida de seu vencimento, os recebíveis imobiliários são depositados em conta centralizadora movimentada pela Securitizadora True, a quem compete amortizar as despesas da operação, manter fundo de reserva, remunerar os investidores (titulares do CRI), amortizar proporcionalmente o principal e devolver às Requerentes o saldo excedente, depositando-o em contas de livre movimentação, tal como descrevem as cláusulas 3.6 e 5.20, do termo de securitização (**doc. 06**), *in verbis*:

**Cláusula 3.6:** "Em decorrência da celebração do Contrato de Cessão, todos e quaisquer recursos correspondentes aos Créditos Imobiliários pagos pelos Lojistas serão recebidos nas Contas Centralizadoras, na forma prevista no Contrato de Cessão."

**Cláusula 5.20:** Ordem de Alocação dos Recursos: A partir da Data de Emissão dos CRI até o pagamento integral dos CRI, a Securitizadora obriga-se a utilizar os recursos decorrentes do recebimento dos Créditos Imobiliários obedecendo a seguinte ordem: (i) pagamento das Despesas Gerais, incluindo provisionamento de despesas oriundas de ações judiciais propostas contra a Emissora, em função dos Documentos da Operação, e que tenham risco 35 de perda provável conforme relatório do assessor legal contratado às expensas do Patrimônio Separado; (ii) pagamento dos encargos moratórios, multas e penalidades em atraso; (iii) pagamento dos Juros Remuneratórios referentes aos CRI vincendos no respectivo mês do pagamento; (iv) pagamento do principal dos CRI, relativo ao respectivo mês de pagamento; (v) pagamento aos CRI em caso de eventual Resgate Antecipado; (vi) recomposição do Fundo de Reserva, se for necessário; e (vii) disponibilização dos eventuais recursos remanescentes nas Contas Livre Movimento.

Em garantia das operações, a securitizadora True possui a cessão fiduciária dos recebíveis futuros e a alienação fiduciária dos imóveis que compõem o shopping center, como se verifica nas respectivas matrículas imobiliárias (matrículas 3.621 R-14; 3.622 R-13; 3.623 R-13, 3.624 R-16; 6.316 R-16; 6.317 e R-5.902 R-16 - **doc. 07**) conforme dispõe a cláusula 5.16.1 do termo de securitização que dispõe: "**Em garantia das Obrigações**



BP&O

7

**Garantidas, as Cedentes alienaram fiduciariamente os Imóveis em favor da Securitizadora, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, celebrado entre as Cedentes e a Securitizadora."**

Portanto, a operação com o CRI envolve a alienação fiduciária dos imóveis onde o shopping está instalado e a cessão fiduciária dos recebíveis (alugueis pagos pelos lojistas), os quais são depositados em conta centralizadora controlada pela securitizadora que, por sua vez, faz as retenções dos valores contratados e devolve o excedente em conta de livre movimentação das Requerentes.

Deste modo, a primeira crise seria superada, exclusivamente, com a securitização envolvendo a emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários "CRI", não fosse o surgimento de uma nova crise que ameaça o inadimplemento da securitização e retomada de **100% dos recebíveis e dos imóveis alienados fiduciariamente e que ameaça a consolidação da propriedade fiduciária dos imóveis que compõem o shopping.**

A **SEGUNDA CRISE** recentemente instalada, agrava a primeira e diz respeito à potencial **frustração dos eventos de liquidez (operações financeiras)** do shopping por influência de um incidente de desconsideração da personalidade jurídica que visa responsabilizar os atuais proprietários do shopping e uma de suas sócias por uma suposta dívida que seria devida pelos antigos proprietários do imóvel à época em que o prédio ainda estava em construção, nos idos de 1995.

À época do início das obras os imóveis pertenciam a outro grupo de investidores, os quais após restarem inadimplentes tiveram seus bens executados por instituições financeiras até que, por subrogação do crédito das instituições financeiras, um novo grupo assumiu o empreendimento.

Em que pese a construtora não ter concluído a obra, a antiga construtora (Habitação Construções e Empreendimentos Ltda), executou a nota promissória em seu valor total, sem ressaltar o valor equivalente de grande parte do projeto inicial do shopping que deixou de construir, acarretando, assim, no ajuizamento de uma pretensão excessiva contra os investidores da época, conforme autos de execução n. 0000032-26.1996.8.16.0001 em trâmite perante a 3ª Vara Cível de Curitiba.



BP&O

8

Em 2024, naquele feito, a atual exequente, DM Construtora de Obras Ltda, sucessora da antiga construtora, deu continuidade à execução mediante o ajuizamento do incidente de desconsideração da personalidade jurídica, o qual foi autuado sob n. 0007236-42.2024.8.16.0001, com a pretensão de incluir no pólo passivo da execução, entre outros, os Requerentes por serem os atuais proprietários do shopping.

Malgrado a pretensa responsabilização e a ausência dos requisitos ensejadores de responsabilização seja tema a ser esclarecido e resolvido no Juízo onde tramita o referido processo incidente, ao que interessa para o presente feito, são os efeitos deletérios que aquela demanda está causando para além das partes envolvidas naquele incidente. Isto porque, a construtora obteve uma medida liminar de arresto determinando a indisponibilidade de todos os bens dos proprietários atuais do shopping, o que inclui o caixa das Requerentes, para garantia de uma suposta dívida em torno de **R\$ 177 milhões**.

A **ordem de bloqueio de ativos e de indisponibilidade de bens**, apesar de provisória e passível de reversão, tem prejudicado o plano de reestruturação do shopping, repercutindo negativamente para além dos limites daquele incidente, notadamente no que respeita a operação financeira lastreada nos Certificados de Recebíveis Imobiliários que servem para equalizar o endividamento do shopping realizado durante o período da pandemia e envolve pagamentos periódicos de diversos credores.

O referido arresto que estava suspenso em grau recursal, teve seus efeitos restaurados e implicou no bloqueio (até o momento) de **R\$ 545.000,00** aproximadamente (**doc. 08**), o que em 02/2025 deu início ao colapso financeiro das Requerentes e está provocando danos de difícil reparação.

Some-se ainda ao bloqueio de ativos financeiros, a indisponibilidade dos imóveis que impede a repactuação com os parceiros financeiros em situação mais vantajosas mediante a oneração de ativos e a desmobilização para quitação de dívidas.

De se ressaltar, ainda, que, apesar dos efeitos desastrosos causados, não há decisão judicial de mérito que reconheça a DM Construtora Ltda como credora das Requerentes, nem mesmo eventual responsabilização que viesse a ser concluída no



incidente de desconsideração da personalidade jurídica (o que se admite apenas por hipótese) teria o condão de prejudicar a busca legítima de preservação e soerguimento do shopping. Ao contrário, na hipótese de responsabilização, o pretense crédito da antiga construtora, com origem em fatos ocorridos no ano de 1995, estaria sujeito aos efeitos da recuperação judicial.

Neste contexto, a crise de liquidez já causou o atraso no pagamento de obrigações com os reais credores (as notificações de cobrança em anexo comprovam este cenário- **doc. 09**) e, via de consequência, está **sujeitando as Requerentes ao vencimento antecipado de suas obrigações e rescisão de contratos** (neste sentido vide a cláusula 13ª da Cédula de Crédito Bancário 1011096 celebrado com a SICOOB - Cooperativa de Crédito Sul e demais contratos bancários **doc. 10**)<sup>4</sup>, os quais, paradoxalmente, tratam a recuperação judicial ou extrajudicial como um evento que pode ser considerado como causa de antecipação da obrigações vincendas, nos termos da cláusula 5.4.1 do Termo de Securitização<sup>5</sup> (doc. 06): **paralisação da prestação de serviços ou campanhas promocionais** (em razão da inadimplência do fundo de promoções – **doc. 11**)<sup>6</sup>; **rescisão de parcelamentos fiscais com perda dos benefícios** a eles inerentes<sup>7</sup> (desconto de encargos moratórios) e impedimento de nova adesão por

<sup>4</sup> 12.1 - Além das hipóteses previstas em lei e nesta CCB, a dívida oriunda desta Cédula será considerada vencida antecipadamente, de pleno direito, a exclusivo critério da CREDORA, independentemente de qualquer aviso ou notificação judicial ou extrajudicial, tornando-se exigível, desde logo, a dívida então existente e não paga ou amortizada, se o (s) EMITENTE (S) e/ou AVALISTA (S) e/ou TERCEIRO (S) GARANTIDOR (ES): **d) se o CEDENTE FIDUCIANTE e/ou qualquer sociedade que seja ligada ou coligada, seja por estes controlada ou seu controlador ou que esteja sob seu controle comum (afiliadas) requererem ou tiverem solicitada a sua falência, recuperação judicial ou extrajudicial ou, ainda, quaisquer outros procedimentos de natureza similar;**

<sup>5</sup> Eventos de Aquisição Compulsória Automática: Nos termos da Cláusula 3.5 do Contrato de Cessão, as Cedentes deverão adquirir, automática e compulsoriamente, independentemente da deliberação em Assembleia Geral de Titulares de CRI, a totalidade dos Créditos Imobiliários, conforme o caso, e **ficarão obrigadas a pagar à Securitizadora, de forma definitiva, irrevogável e irretroatável, o correspondente Valor de Aquisição Compulsória**, sob pena de execução e/ou excussão das Garantias, caso ocorra qualquer um dos seguintes eventos ("Eventos de Aquisição Compulsória Automática"): (...) (iv) **as Cedentes ou qualquer sociedade controladora ou que seja controlada pelas Cedentes, direta ou indiretamente, ou que esteja sob o mesmo controle direto ou indireto das Cedentes, incluindo a MPSC: (a) requerem recuperação judicial ou extrajudicial** a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial de referido requerimento; (b) requerem sua falência; (c) tenham sua falência ou insolvência civil requerida ou decretada por terceiros; ou (d) estejam sujeitas a qualquer forma de concurso de credores;

<sup>6</sup> Estatuto do Fundo de Promoções Coletivas do Shopping:  
Art. 2 - O FUNDO tem por finalidade planejar e executar a publicidade e a promoção institucional do MARINGÁ PARK SHOPPING CENTER, como polo de atração e desenvolvimento comercial, com suas características de conforto, facilidade, segurança e de ofertas que oferecem melhor confronto de oportunidade e seleção para o consumidor e - também - sua atuação como participante do desenvolvimento urbano.

<sup>7</sup> Transação Excepcional: redução de 65% do total; PERT, III, b, possibilita a quitação parcial com prejuízo fiscal;

Lei 13.988/20 - Art. 4º (...) § 4º Aos contribuintes com transação rescindida é vedada, pelo prazo de 2 (dois) anos, contado da data de rescisão, a formalização de nova transação, ainda que relativa a débitos distintos.



2 anos, conforme se infere dos relatórios fiscais e da Lei n. 13.988/2020 (**doc.12**), **além do avanço de execuções individuais de maneira mais gravosa e onerosa** (a exemplo do cumprimento de sentença 0020624-71.2018.8.16.0017 referente a credor de honorários advocatícios que persegue a penhora e liquidação das cotas pertencentes à Kadima no quadro social da MPSC – **doc. 13**<sup>8</sup> e da posição manifestada recentemente pelo SICOOB no reclamação pré-processual que ao defender a extraconcursalidade de seus créditos força um estado de inadimplência que poderia em um ambiente de consenso ser solucionado com utilização de parte de aplicações financeiras atualmente bloqueadas – **doc. 14**)<sup>9</sup>.

O **passivo em apuração** está na ordem de **R\$ 114 milhões**, conforme tabela resumo reproduzida a seguir:

<b>Passivo financeiro</b>	<b>70.435.112,52</b>
Sicoob	4.955.894,05
Cresol	6.136.395,91
CEF	252.804,10
CRI	51.484.493,00
FNG	3.120.918,58
Giulyana	1.562.258,22
Giulyana	2.922.348,66
<b>Condomínio</b>	<b>507.750,66</b>
<b>Honorários contratuais</b>	<b>190.664,51</b>
<b>Honorários sucumbenciais</b>	<b>6.025.648,41</b>
<b>Funcionários</b>	<b>47.111,24</b>
<b>Tributos</b>	<b>36.451.919,39</b>
<b>Terceiros (prestadores de serviços)</b>	<b>321.560,14</b>
<b>TOTAL</b>	<b>113.979.766,87</b>

<sup>8</sup> Autos 0020624-71.2018.8.16.0017 - mov. 487.1 (...) II - Com fulcro nos arts. 861 e seguintes do Código de Processo Civil, intime-se pessoalmente a pessoa jurídica MPSC ADMINISTRADORA E LOCADORA DE BENS LTDA., para que, no prazo de 60 dias: a) apresente balanço especial, na forma da lei; b) ofereça as quotas ou as ações da executada KADIMA aos demais sócios, observado o direito de preferência legal ou contratual; e c) não havendo interesse dos sócios na aquisição das ações, proceda à liquidação das quotas ou das ações, depositando em juízo o valor apurado, em dinheiro.

<sup>9</sup> O SICOOB informa a existência de prestações vencidas que totalizam R\$ 566.448,67 e de garantia de aplicação financeira da SKIPTON de mais de R\$ 1.688.376,44, a qual poderia, em ambiente de consenso na construção de um plano de soerguimento, ser utilizada para regularização das prestações em atraso.



BP&O

Diante da crise de liquidez, as Requerentes estão convocando seus reais credores para repactuação das dívidas. Para tanto, chegaram a instaurar reclamação pré-processual em relação aos parceiros financeiros (**doc. 15**) com sessões de conciliação já designadas para 15/07/25 a 29/09/2025<sup>10</sup> e também estão em busca de negociação com demais credores.

Entretanto, não há tempo hábil para se aguardar o desfecho das sessões de conciliação. A continuidade dos ataques individuais (judicial e/ou extrajudicialmente) provocados pela crise de liquidez apenas agravam, e não resolvem o problema; prejudicam a superação da crise e embaraçam a construção de uma solução consensual visando a quitação dos débitos sem causar danos irreversíveis à atividade empresarial.

Reprise-se: o colapso que a crise de liquidez está causando, é possível se inferir dos pedidos de mediação/conciliação feito pelas Requerentes, nos relatórios fiscais que apontam o atraso em prestações de parcelamentos fiscais e no avanço de execuções individuais na via judicial e extrajudicial.

**Daí decorre que, na ponderação dos valores jurídicos em tensão, a preservação do Shopping Maringá e o interesse da coletividade de credores se sobrepõem ao interesse e ataque individuais, mormente quando o estopim da crise é provocado por empresa (DM Construtora) que sequer pode ser considerada credora.**

Sob esta ótica, a tutela cautelar pretendida é um instrumento legal que ao **suspender atos cobrança**, propicia que as Requerentes busquem uma melhor solução comum à continuidade dos negócios conciliando o interesse daqueles fornecedores e parceiros-financeiros que, efetivamente, são credores das Requerentes e colaboraram de alguma forma para o empreendimento.

Outrossim, em atenção à competência deste Juízo para controle, dos atos constritivos dos bens que podem afetar a continuidade dos negócios, busca-se o **desbloqueio ou transferência para o presente feito** dos valores bloqueados em outra demanda, os quais são indispensáveis para purgação da mora, evitando que a crise seja ampliada com o vencimento antecipado da dívida e com a rescisão de diversos contratos.

<sup>10</sup> Autos 0010807-36.2025.8.16.0017 – SICOOB - sessão de conciliação designada para 15/07/25;  
Autos 0013408-15.2025.8.16.0017 – CRESOL - sessão de conciliação designada para 26/08/2025;  
Autos 0013430-73.2025.8.16.0017 – Capitânia Invest S/A - sessão de conciliação designada para 29/09/2025.



Na mesma linha, além da presente cautelar, eventual recuperação judicial (ou extrajudicial) também são instrumentos legais, úteis e complementares ao enfrentamento da crise econômico-financeira que se somam às soluções consensuais que, paralelamente, possam ser construídas em conjunto com os credores.

Neste contexto, a pertinência da presente medida salta aos olhos, estando presentes os requisitos para deferimento como se verá a seguir.

Conseqüentemente, à luz da Lei n.º 11.101/2005, serve o presente para numa visão sistêmica, proteger, cautelarmente, todos os agentes econômicos afetados com as atividades das Requerentes e assegurar a continuidade da atividade empresarial, evitando prejuízos maiores que possam prejudicar a coletividade de credores, funcionários e lojistas.

## II - DO DIREITO

### II.I. DO CABIMENTO E ADEQUAÇÃO DA TUTELA CAUTELAR ANTECEDENTE E A PRESENÇA DOS REQUISITOS PARA DEFERIMENTO DA MEDIDA

O código de processo civil e a lei de recuperação de empresas contém instrumentos de natureza cautelar e antecipatória que visam assegurar o resultado útil da prestação jurisdicional. A propósito, prescrevem o art. 305 do CPC e o art. 20-B, § 1º, da Lei n. 11.101/2005:

“CPC –

**Art. 300.** A tutela de urgência será concedida quando houver elementos que evidenciem a probabilidade do direito e o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo. (...)

**Art. 305.** A petição inicial da ação que visa à prestação de tutela cautelar em caráter antecedente indicará a lide e seu fundamento, a exposição sumária do direito que se objetiva assegurar e o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo.

Parágrafo único. Caso entenda que o pedido a que se refere o caput tem natureza antecipada, o juiz observará o disposto no art. 303.”

“Lei 11.101/2005 –

Art. 6º A decretação da falência ou o deferimento do processamento da recuperação judicial implica:

§12. Observado o disposto no art. 300 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015 (Código de Processo Civil), o juiz poderá antecipar



total ou parcialmente os efeitos do deferimento do processamento da recuperação judicial.

Art. 20-B: Art. 20-B. Serão admitidas conciliações e mediações antecedentes ou incidentais aos processos de recuperação judicial, notadamente:

I - nas fases pré-processual e processual de disputas entre os sócios e acionistas de sociedade em dificuldade ou em recuperação judicial, **bem como nos litígios que envolverem credores não sujeitos à recuperação judicial, nos termos dos §§ 3º e 4º do art. 49 desta Lei,** ou credores extraconcursais;

III - na hipótese de haver créditos extraconcursais contra empresas em recuperação judicial durante **período de vigência de estado de calamidade pública,** a fim de permitir a continuidade da prestação de serviços essenciais;

IV - na hipótese de negociação de dívidas e respectivas formas de pagamento **entre a empresa em dificuldade e seus credores, em caráter antecedente ao ajuizamento de pedido de recuperação judicial.**

§ 1º Na hipótese prevista no inciso IV do caput deste artigo, será facultado às empresas em dificuldade que preencham os requisitos legais para requerer recuperação judicial **obter tutela de urgência cautelar, nos termos do art. 305 e seguintes da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015 (Código de Processo Civil), a fim de que sejam suspensas as execuções contra elas propostas pelo prazo de até 60 (sessenta) dias, para tentativa de composição com seus credores,** em procedimento de mediação ou conciliação já instaurado perante o Centro Judiciário de Solução de Conflitos e Cidadania (Cejusc) do tribunal competente ou da câmara especializada, observados, no que couber, os arts. 16 e 17 da Lei nº 13.140, de 26 de junho de 2015.

*In casu*, os requisitos previstos nos arts. 300 e 305, do CPC e no §1º, do art. 20-B, da Lei n. 11.101/2005 estão presentes. Confira-se:

A **exposição sumária das razões da crise** e dos **danos que ela (crise) causa** à atividade empresarial são extraíveis do tópico anterior, em que se evidenciou a atual crise de liquidez decorrente **do bloqueio de ativos financeiros** já realizados na ordem de R\$ 545.000,00 e futuros (novo SISBAJUD e penhora de faturamento) bem como de **indisponibilidade de bens que afetou o caixa das Requerentes** e lhes retirou a possibilidade de alienar ou onerar ativos, o que **está causando danos de difícil reparação** em decorrência do atraso no pagamento de dívidas com os reais credores, do risco de vencimento antecipado de cédulas de créditos bancários e de rescisão de contratos com parceiros financeiros, rescisão de parcelamentos fiscais especiais, execução de garantias fiduciárias, avanço de execuções individuais, prejuízo ao cumprimento de obrigações condominiais e no atraso no pagamento de prestações de serviços que mantém o regular desenvolvimento do empreendimento, além de



BP&O

14

sujeitar as Requerentes ao evento de aquisição compulsória dos certificados de recebíveis imobiliários, caso a Securitizadora entenda que a busca por uma solução global via recuperação judicial ou extrajudicial lhe imponha o vencimento antecipado das obrigações vincendas.

Outrossim, não se pode olvidar que pretendem as Requerentes avançar na negociação com seus reais credores, mas para tanto **se faz urgente a preservação da atividade empresária e que se evite o agravamento da situação de crise.**

Com este enfoque, salta aos olhos no caso em apreço o perigo que causa à atividade do shopping a demora (*periculum in mora*) na adoção de medidas de contenção que propiciem o retorno do fluxo de caixa das Requerentes, a fim de regularizar pendências e evitar o vencimento antecipado de dívidas e a rescisão de contratos com credores extraconcursais, bem como evitar os ataques individuais de credores concursais ou a paralização de serviços que comprometam o resultado útil de futura recuperação judicial ou extrajudicial.

Soma-se ao perigo da demora a **evidência do direito das Requerentes** a verem preservada a atividade do shopping que desenvolvem em conjunto mediante a busca, no processo coletivo, de um ponto de equilíbrio que permita a superação da crise e o pagamento dos reais credores.

O reconhecimento da atividade do shopping como atividade empresária decorre da teoria da empresa (art. 966, do CC)<sup>11</sup> uma vez que se extrai do empreendimento uma atividade organizada pelas Requerentes visando à circulação de bens e serviços.

Outrossim, considerando que o empreendimento deriva da atuação coordenada das Requerentes, o art. 69-G, da Lei n.º 11.101/2005, aplicável também à tutela cautelar, autoriza que a pretensão recuperacional seja deduzida por uma, ou mais, empresas de um grupo econômico de direito<sup>12</sup>.

*In casu*, a atividade das Requerentes está diretamente ligada à preservação da atividade do shopping center e, cada uma, nos limites do respectivo

<sup>11</sup> Art. 966. Considera-se empresário quem exerce profissionalmente atividade econômica organizada para a produção ou circulação de bens ou de serviços.

<sup>12</sup> Art. 69-G. Os devedores que atendam aos requisitos previstos nesta Lei e que integrem grupo sob **controle societário comum** poderão requerer recuperação judicial sob consolidação processual.



objeto social e dos bens que titularizam, complementam-se, criando uma atividade conjunta mais eficiente e rentável para todos.

Reprise-se que o sucesso do empreendimento vai além da mera locação de espaços, uma vez que exige um planejamento estratégico para construir um ambiente agradável, de conveniência, que atraia o público e concilie o interesse dos lojistas. Ou seja, trata-se de uma atuação coordenada que visa otimizar resultados, criando, no mesmo local, uma diversidade desejável no comércio de produtos, de prestação de serviços e na promoção de eventos que se ajuste ao perfil do público que visa alcançar.

Deste modo, pertencendo às Requerentes ao mesmo grupo de direito e preenchendo cada uma, os requisitos previstos no art. 48, da Lei nº 11.101/2005, nada obsta o processamento da demanda em conjunto, na forma da consolidação processual.

Noutro giro, o direito à preservação dessa atividade decorre da Lei nº 11.101/2005 que ao enfatizar seu objetivo no art. 47, consagra o direito da empresa em crise de buscar por meio do processo coletivo a superação da situação de crise econômico-financeira, a fim de permitir a manutenção da fonte produtora, do emprego dos trabalhadores e dos interesses dos credores, promovendo, assim, a preservação da empresa, sua função social e o estímulo à atividade econômica.

Comentando os desígnios da Lei de Recuperação de empresas, Marcelo Barbosa Sacramone esclarece que *“Diante de uma crise econômico-financeira do empresário devedor, a Lei n. 11.101/2005 procurou criar instrumentos para que os diversos interesses envolvidos na condução da atividade empresarial, sejam eles do devedor, dos credores, dos consumidores, da nação, pudessem se comportar para obter a melhor solução comum a todos.”*<sup>13</sup>

Ademais, atendem as Requerentes os pressupostos do art. 48, da Lei n. 11.101/2005<sup>14</sup> para ingresso da recuperação judicial, uma vez que possuem inscrição no

<sup>13</sup> SACRAMONE, Marcelo Barbosa. *In* Comentários à Lei de Recuperação de Empresas e Falência – 4 ed. São Paulo: SaraivaJur, 2023, p. 208.

<sup>14</sup> Art. 48. Poderá requerer recuperação judicial o devedor que, no momento do pedido, exerça regularmente suas atividades há mais de 2 (dois) anos e que atenda aos seguintes requisitos, cumulativamente:



órgão de registro de comércio e têm exercício da atividade empresária há pelo menos dois anos, não tiveram falência decretada, nem obtiveram anteriormente a concessão de recuperação judicial como se infere das certidões anexas (**docs.16 e 17**).

Portanto, a atividade do shopping se amolda à teoria da empresa e merece a proteção da Lei n. 11.101/2005, a fim de viabilizar o retorno de seu fluxo de caixa para propiciar soluções negociadas que conciliem o pagamento dos credores e, ao mesmo tempo, permitam a manutenção da atividade empresarial, sendo a medida cautelar instrumento cabível para antecipação de medidas de salvaguarda da atividade empresarial.

**II.II. DAS MEDIDAS CAUTELARES E ANTECIPATÓRIAS NECESSÁRIAS PARA EVITAR O AGRAVAMENTO DA CRISE E QUE PRESERVAM A ATIVIDADE EMPRESÁRIA, ASSEGURANDO O RESULTADO ÚTIL DE FUTURO PROCESSO RECUPERACIONAL, A REACTUAÇÃO E/OU A REGULARIZAÇÃO DE OBRIGAÇÕES EXTRACONCURSAIS**

Em prol do melhor desenvolvimento do shopping, as Requerentes contraíram determinadas obrigações financeiras - algumas sujeitas e outras não sujeitas à recuperação judicial em razão das garantias que lhes foram exigidas - bem como se comprometeram junto com os lojistas a colaborar com o fundo de promoções do shopping para melhoramento do espaço e impulsionamento das vendas.

A adoção de medidas de superação da crise, em tese, interessa a todos os credores, concursais ou não, assim como efetivamente interessa às Requerentes. Afinal, as medidas de recuperação visam o cumprimento de todas as obrigações assumidas e/ou a reactuação em condições que viabilizem ou antecipem o quanto possível o seu cumprimento em cenário mais favorável que a execução individual ou de falência, além de preservar o empreendimento com potencial geração de novos negócios.

I – não ser falido e, se o foi, estejam declaradas extintas, por sentença transitada em julgado, as responsabilidades daí decorrentes;

II – não ter, há menos de 5 (cinco) anos, obtido concessão de recuperação judicial;

III – não ter, há menos de 8 (oito) anos, obtido concessão de recuperação judicial com base no plano especial de que trata a Seção V deste Capítulo;

III - não ter, há menos de 5 (cinco) anos, obtido concessão de recuperação judicial com base no plano especial de que trata a Seção V deste Capítulo; [\[Redação dada pela Lei Complementar nº 147, de 2014\]](#)

IV – não ter sido condenado ou não ter, como administrador ou sócio controlador, pessoa condenada por qualquer dos crimes previstos nesta Lei.

[\[Incluído pela Lei nº 12.873, de 2013\]](#)



Nada obstante, para retornar ao estado de normalidade ou promover repactuações em condições mais adequadas à superação da crise econômico-financeira, impõe-se, antes de tudo, a adoção de medidas que preservem a atividade empresária e evitem o agravamento da crise.

Entre as situações que agravam a crise de liquidez que se pretende superar, destaque-se a possibilidade de: **(i)** vencimento antecipado de prestações que já estavam redimensionadas e com pagamento programado a médio e longo prazo; **(ii)** a perda de incentivos da transação tributária; **(iii)** a restrição de crédito no mercado financeiro; **(iv)** restrição na autonomia para alienação ou oneração de ativos visando o pagamento de credores; **(v)** a constrição de ativos financeiros que afetam o fluxo de caixa das Requerentes **(vi)** ordem de indisponibilidade de bens. Senão vejamos:

Em momentos de instabilidade financeira, o que um devedor mais precisa é de **tempo e flexibilidade** para reorganizar suas finanças e gerar nova riqueza. No entanto, a cláusula de **vencimento antecipado de dívida** — se acionada pelo atraso de algumas poucas prestações — pode transformar uma situação difícil em um colapso financeiro ainda maior.

Quando ocorre o vencimento antecipado, **toda a dívida se torna imediatamente exigível**. Isso significa que, ao invés de lidar com parcelas mensais, o devedor se vê diante da obrigação de quitar **todo o saldo devedor de uma só vez** — algo que, em um cenário de crise, é praticamente impossível.

Além disso, o vencimento antecipado **elimina a possibilidade de renegociação amigável**, empurrando o devedor para o litígio.

E mais: o vencimento antecipado das obrigações e a rescisão contratual se mostra ainda mais grave quando a previsão contratual está baseada no simples pedido de recuperação judicial ou extrajudicial, como é o caso da cláusula 5.4.1 do Termo de Securitização e da cláusula 12.1 da Cédula de Crédito Bancário 1011096, *in verbis*:

**Termo de Securitização - 5.4.1** Eventos de Aquisição Compulsória Automática: Nos termos da Cláusula 3.5 do Contrato de Cessão, as Cedentes deverão adquirir, automática e compulsoriamente, independentemente da deliberação em Assembleia Geral de Titulares de CRI, a totalidade dos Créditos Imobiliários, conforme o caso, e **ficarão obrigadas a pagar à Securitizadora, de forma**



BP&O

18

**definitiva, irrevogável e irretroatável, o correspondente Valor de Aquisição Compulsória**, sob pena de execução e/ou excussão das Garantias, caso ocorra qualquer um dos seguintes eventos (“Eventos de Aquisição Compulsória Automática”): (...) (iv) **as Cedentes ou qualquer sociedade controladora ou que seja controlada pelas Cedentes, direta ou indiretamente, ou que esteja sob o mesmo controle direto ou indireto das Cedentes, incluindo a MPSC: (a) requeiram recuperação judicial ou extrajudicial** a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial de referido requerimento; (b) requeiram sua falência; (c) tenham sua falência ou insolvência civil requerida ou decretada por terceiros; ou (d) estejam sujeitas a qualquer forma de concurso de credores;

#### **Cédula de Crédito Bancário 1011096**

12.1 - Além das hipóteses previstas em lei e nesta CCB, a dívida oriunda desta Cédula será considerada vencida antecipadamente, de pleno direito, a exclusivo critério da CREDORA, independentemente de qualquer aviso ou notificação judicial ou extrajudicial, tomando-se exigível, desde logo, a dívida então existente e não paga ou amortizada, se o (s) EMITENTE (S) e/ou AVALISTA (S) e/ou TERCEIRO (S) GARANTIDOR (ES): (...) **d) se o CEDENTE FIDUCIANTE e/ou qualquer sociedade que seja ligada ou coligada, seja por estes controlada ou seu controlador ou que esteja sob seu controle comum (afiliadas) requererem ou tiverem solicitada a sua falência, recuperação judicial ou extrajudicial ou, ainda, quaisquer outros procedimentos de natureza similar;**

A gravidade de tais previsões contratuais vão para além do prejuízo econômico que provocam, pois inibem o acesso ao Judiciário e neutralizam integralmente o sistema recuperacional, prejudicando interesse legítimo não só dos devedores mais dos demais agentes econômicos que com ele se relacionam. A previsão contratual que autoriza o vencimento antecipado de obrigações e/ou a rescisão contratual exclusivamente pelo ajuizamento de pedido recuperacional ou procedimento similares, afronta o princípio constitucional de acesso à Justiça (art. 5º, XXXV, da CF), a norma cogente da Lei nº 11.101/2005 que instituiu o sistema recuperacional como modelo legítimo para superação da crise e aos princípios da boa-fé e função social do contrato (art. 421, do CC)<sup>15</sup>.

<sup>15</sup> Art. 421. A liberdade contratual será exercida nos limites da função social do contrato. [\[Redação dada pela Lei nº 13.874, de 2019\]](#)

Parágrafo único. Nas relações contratuais privadas, prevalecerão o princípio da intervenção mínima e a excepcionalidade da revisão contratual.



BP&O

Neste sentido é a jurisprudência:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. CAUTELAR ANTECEDENTE. **RECURSO CONTRA DECISÃO QUE SUSPENDEU A EFICÁCIA DAS CLÁUSULAS QUE PERMITAM A RESCISÃO CONTRATUAL FUNDADA EXCLUSIVAMENTE NA RECUPERAÇÃO JUDICIAL DA EMPRESA OU O VENCIMENTO ANTECIPADO DA DÍVIDA. RECURSO DESPROVIDO.** 1. Trata-se de agravo de instrumento interposto contra a decisão de ID 44532251, ratificada pelo provimento judicial de ID 49913036, do pedido de Tutela Cautelar Antecedente nº 0809863-36.2023.8.19.0001, requerida por Oi S/A e outros, proferidas pelo MM Juízo de Direito da 7ª Vara Empresarial da Comarca da Capital, que **determinou a suspensão de toda e qualquer cláusula que, em razão do pedido de recuperação judicial e/ou das circunstâncias inerentes ao seu estado de crise, imponha o vencimento antecipado das dívidas e/ou dos contratos celebrados pelas Requerentes**, e/ou autorize a suspensão e/ou a rescisão de contratos com fornecedores de produtos e serviços essenciais para o Grupo Oi. 2. A recuperação judicial tem como escopo principal a preservação da empresa e sua função social, possibilitando a superação de crise econômico-financeira, a fim de permitir a manutenção da fonte produtora, do emprego dos trabalhadores e da circulação de riquezas. 3. **Mais do que recuperar a empresa em crise, a Lei nº 11.101/05 visa atender aos interesses coletivos (sociais e credores) envolvidos nessa relação jurídica.** 4. A superação da crise econômico-financeira da sociedade empresária demanda uma confluência de esforços e sacrifícios impostos não somente ao devedor, mas que devem ser repartidos por todos aqueles que nela tenha qualquer interesse, a fim de que se efetivem os princípios informadores da ordem econômica. 5. O sistema brasileiro de recuperação judicial de empresas é orientado no sentido de que devedores e credores alcancem uma solução negociada para a superação da crise da sociedade, preservando-se, assim, a atividade empresarial e sua função social. 6. Destarte, o princípio da preservação da empresa viável e de sua função social devem permear e balizar todo o processo de reestruturação da sociedade empresária em crise. 7. **Não há dúvida de que a cláusula contratual que permite a rescisão do contrato escorada no fato, por si só, do ajuizamento de pedido de recuperação judicial ou decretação da falência, ainda que nenhuma obrigação tenha sido inadimplida, não dialoga com o princípio da função social dos contratos, à luz do que dispõe o art.**



BP&O

**421 do Código Civil.** 8. O exercício dos direitos subjetivos e potestativos devem ser balizados pelos vetores orientadores da função social do contrato, de modo que se observe a boa-fé objetiva e a preservação do pacto. 9. O processo de recuperação judicial se encontra balizado pelos princípios da função social, da boa-fé e da preservação da empresa, cuja manutenção da atividade (interesse coletivo) se sobrepõe ao interesse individual do devedor e dos credores, coibindo, dessa forma, qualquer atuação que comprometa o fim colimado e os objetivos traçados pela Lei nº 11.101/05, que é a superação do estado de crise econômico-financeira da empresa em recuperação. 10. Todos os sujeitos inseridos dentro do processo recuperacional serão atingidos em suas esferas jurídicas e serão obrigados a sacrificar parte de seus interesses em prol de um objetivo comum, que é a recomposição econômico-financeira da empresa devedora. 11. O interesse do credor deve dialogar com o disposto no artigo 47, da Lei nº 11.101/05, a fim de possibilitar o êxito da recuperação e evitar que se estabeleça o pior cenário para todas as partes envolvidas, que será a decretação de falência da sociedade empresária. 12. Nesse viés, não remanesce dúvidas de que a rescisão unilateral dos contratos firmados pelos credores, por força do ajuizamento da Recuperação Judicial, inviabilizará a atividade econômica das empresas devedoras e, por conseguinte, seu processo de reestruturação, tendo em vista que impedirá a prestação de serviços essenciais e contínuos por estas, agravando a sua crise econômico-financeira. 13. A existência de cláusula resolutiva expressa em caso de requerimento da recuperação conflita, diretamente, com vetores axiológicos encampados pela Lei 11.101/2005, se revelando incompatível com todo o sistema recuperacional, devendo o princípio da preservação da empresa prevalecer em relação ao pacta sunt servanda. 14. Ademais, o § 2º do art. 49 da LFRE determina que "as obrigações anteriores à recuperação judicial observarão as condições originalmente controladas ou definidas em lei, inclusive no que diz respeito aos encargos, salvo se de modo diverso ficar estabelecido no plano de recuperação judicial", o que evidencia a necessidade de manutenção dos contratos e suas obrigações. 15. **Portanto, não se vislumbra qualquer ilegalidade na decisão antecipatória que determinou a sustação dos efeitos de toda e qualquer cláusula que imponha o vencimento antecipado das dívidas e/ou dos contratos celebrados pelas Requerentes, fundada exclusivamente na**



BP&O

21

**condição de empresa em recuperação judicial, uma vez que tal providência se coaduna com o princípio da preservação da empresa e sua função social, bem como dialoga com a urgência e utilidade da medida a fim de que não seja inviabilizada a atividade empresarial e ceifada a prestação dos serviços essenciais.** 16.

Recurso conhecido e desprovido.

(TJ-RJ, AI 0025327-39.2023.8.19.0000 – Re. Des. Mônica Maria Costa, julg. em 23/11/2023)

Outra consequência nefasta que se busca evitar com a suspensão dos atos constritivos que recaem sobre o faturamento das Requerentes diz respeito à possibilidade de **perda de parcelamentos fiscais** que desempenham um papel crucial no planejamento financeiro das Requerentes, pois não são meros privilégios: são **instrumentos de fôlego financeiro** que colaboram com o aumento da capacidade de pagamento das Requentes.

As Requerentes celebraram parcelamentos fiscais em modalidade de transação tributária que previram a concessão de descontos de juros e multa. Isto significa dizer que se não for protegido o fluxo de caixa das Requerentes neste momento e sobrevier a rescisão do parcelamento, a dívida tributária antes redimensionada será aumentada. E mais: a rescisão da transação tributária, nos termos do art. 4º, §4º da Lei nº 13.988/2020<sup>16</sup>, impede que as Requerentes celebrem nova transação por pelo menos 2 anos, o que além de aumentar o endividamento, fomentará o litígio, os transtornos e os custos inerentes às execuções fiscais.

Em outras palavras: o que antes era um planejamento financeiro viável, torna-se um **rombo orçamentário**.

Outrossim, ressalte-se que o apontamento no atraso de obrigações contratuais conduz à restrição de acesso a novos créditos dificultando sobremaneira a reestruturação das dívidas e a manutenção das atividades essenciais.

Quando instituições financeiras ou fornecedores impõem **restrições severas ao crédito**, o que era uma ponte para a recuperação se transforma em um **abismo ainda maior**.

<sup>16</sup> Lei 13.988/20 - Art. 4º (...) § 4º Aos contribuintes com transação rescindida é vedada, pelo prazo de 2 (dois) anos, contado da data de rescisão, a formalização de nova transação, ainda que relativa a débitos distintos.



BP&O

22

Soma-se a isso o engessamento à atividade empresarial que o ajuizamento de débitos ou a execução extrajudicial das garantias provoca. Além do aumento dos débitos, a constrição e expropriação forçada de patrimônio, impede que as Requerentes encontrem soluções ágeis de oneração ou desmobilização de ativos que viabilizem a quitação de dívidas de maneira menos onerosa e mais vantajosa para todos os envolvidos.

Adicionalmente, cumpre ressaltar que a manutenção de valores bloqueados das Requerentes via SISBAJUD em pedido incidente de uma empresa que sequer pode ser considerada credora das Requerentes é medida inútil e deveras prejudicial. Os valores bloqueados na ordem de aproximadamente R\$ 545.000,00 estão indisponíveis tanto às Requerentes quanto ao pretense beneficiário.

Por outro lado, o bloqueio dos ativos financeiros impede a regularização ou repactuação com os reais credores, o que tem provocado o avanço de atos individuais de cobrança com os custos e transtornos daí decorrentes, sem que seja atacado a "raiz do problema".

Observe-se que na execução individual de um credor de honorários advocatícios foi determinada a penhora e liquidação das cotas sociais de uma das Requerentes (doc. 13) sem qualquer efetividade para superação da crise com preservação da empresa e um dos credores financeiros (SICOOB) embora tenha claramente identificado que possui garantia de aplicação financeira em valor superior ao valor das prestações em atraso, movimentou-se de forma desnecessária e gravosa para excussão de imóvel alienado fiduciariamente.

A inadimplência do fundo de promoções do shopping, embora não tenha ocasionado ainda atos de cobrança, não deixa de ser de importante regularização, uma vez que as campanhas promocionais e as melhorias do condomínio impulsionam as vendas, ou seja, potencializam a geração de caixa para regularização do passivo.

Neste contexto, as medidas cautelares e antecipatórias úteis à preservação da atividade empresarial e tendentes a criar um ambiente favorável à soluções consensuais com os reais credores na superação da crise consiste na **suspensão de todos os atos de cobrança contra as Requerentes, inclusive em relação**



**aos créditos com garantia fiduciária, antecipando, assim, o stay period na forma do art. 20-B da Lei n. 11.101/2005, bem como evitando a rescisão de contratos com base na existência deste pedido cautelar ou de futuro pedido recuperacional, assegurando a preservação de bens essenciais à geração de caixa e regular desenvolvimento das atividades do shopping.**

Ressalte-se, ainda, que as medidas cautelares e antecipatórias pretendidas são reversíveis, não causarão prejuízo aos credores e manterão as atividades da Requerentes sob supervisão judicial constante. Por isso, além de não causarem prejuízo aos credores, as medidas visam recuperar a capacidade de pagamento das Requerentes e, conseqüentemente, regularizar as obrigações pendentes.

Portanto, para tutelar situações como a experimentada pelas Requerentes, manter empregos, gerar riquezas e ter um olhar amplo sobre o negócio, sem restringir a tutela ao interesse individual de determinados credores, a legislação confere às empresas em crise o direito à recuperação judicial mediante o cumprimento dos requisitos formais.

Ainda, em situações urgentes, autoriza a concessão da tutela de urgência e a instauração de procedimento pré-recuperacional com foco a antecipação das tratativas de conciliação, sob a mediação do Poder Judiciário, determinando a suspensão das execuções contra as empresas e devedores solidários.

É o que se extrai dos artigos 20-B e ss da Lei 11.101/2005, *in verbis*:

Art. 20-B. Serão admitidas conciliações e mediações antecedentes ou incidentais aos processos de recuperação judicial, notadamente:

I - nas fases pré-processual e processual de disputas entre os sócios e acionistas de sociedade em dificuldade ou em recuperação judicial, **bem como nos litígios que envolverem credores não sujeitos à recuperação judicial, nos termos dos §§ 3º e 4º do art. 49 desta Lei**, ou credores extraconcursais;

III - na hipótese de haver créditos extraconcursais contra empresas em recuperação judicial durante período de vigência de estado de calamidade pública, a fim de permitir a continuidade da prestação de serviços essenciais;

IV - na hipótese de negociação de dívidas e respectivas formas de pagamento **entre a empresa em dificuldade e seus credores, em caráter antecedente ao ajuizamento de pedido de recuperação judicial**.



BP&O

24

§ 1º Na hipótese prevista no inciso IV do caput deste artigo, será facultado às empresas em dificuldade que preencham os requisitos legais para requerer recuperação judicial **obter tutela de urgência cautelar, nos termos do art. 305 e seguintes da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015 (Código de Processo Civil), a fim de que sejam suspensas as execuções contra elas propostas pelo prazo de até 60 (sessenta) dias, para tentativa de composição com seus credores,** em procedimento de mediação ou conciliação já instaurado perante o Centro Judiciário de Solução de Conflitos e Cidadania (Cejusc) do tribunal competente ou da câmara especializada, observados, no que couber, os arts. 16 e 17 da Lei nº 13.140, de 26 de junho de 2015.

A jurisprudência agasalha a pretensão das Requerentes no sentido de pôr meio de ações cautelares impedir a continuidade de medidas constritivas/expropriatórias contra o patrimônio das empresas que buscam a superação da crise, em uma interpretação teleológica da lei recuperacional e à luz do princípio da preservação da empresa:

AGRAVO DE INSTRUMENTO – IMPUGNAÇÃO DE CRÉDITO – SENTENÇA DE PARCIAL PROCEDÊNCIA – DECLARAÇÃO DE ESSENCIALIDADE DE IMÓVEL, **SEDE DA EMPRESA RECUPERANDA, COM IMPOSSIBILIDADE DE REALIZAÇÃO DE ATOS DE CONSTRICÇÃO EM RELAÇÃO AO IMÓVEL – MANUTENÇÃO DA DECISÃO – ARTIGO 49, § 3º, DA LEI Nº 11.101/05 – SUSPENSÃO DA CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE QUE SE MOSTRA DEVIDA – IMPOSSIBILIDADE DE QUE SE AUTORIZE A CONSOLIDAÇÃO, CONDICIONANDO À MANUTENÇÃO DA EMPRESA NA POSSE DO IMÓVEL – EFEITOS DA CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE QUE ACARRETAM NA POSSIBILIDADE DE DISPOSIÇÃO DO BEM** – ENTENDIMENTO DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA E DESTA CÂMARA JULGADORA – D. PROCURADORIA-GERAL DE JUSTIÇA QUE SE MANIFESTOU NESSE MESMO SENTIDO – MAJORAÇÃO DOS HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS FIXADOS EM FAVOR DA RECUPERANDA – ARTIGO 85, § 11, DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL – RECURSO DESPROVIDO

(TJPR - 18ª C.Cível - 0066571-97.2021.8.16.0000 - Curitiba - Rel.: DESEMBARGADORA DENISE KRUGER PEREIRA - J. 28.03.2022)

AGRAVO DE INSTRUMENTO. TUTELA ANTECIPADA ANTECEDENTE. DECISÃO QUE DEFERIU O SOBRESTAMENTO DA POSSIBILIDADE DE CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE DE IMÓVEL COM GARANTIA FIDUCIÁRIA. PEDIDO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL. PRETENSÃO AINDA NÃO ANALISADA. CONTROVÉRSIA SOBRE O IMÓVEL EM LITÍGIO SER O LOCAL DA SEDE DA EMPRESA. DETERMINAÇÃO POSTERIOR DE REALIZAÇÃO DE ATO DE CONSTATAÇÃO SOBRE O IMÓVEL. AUSÊNCIA DE ANÁLISE DE ESSENCIALIDADE DO BEM PELO JUÍZO DE ORIGEM. DECISÃO AGRAVADA QUE GARANTE A TENTATIVA DE PRESERVAÇÃO DA EMPRESA. PERMISSÃO DA CONSOLIDAÇÃO, NESSE MOMENTO, PODE SER IRREVERSÍVEL. NECESSIDADE DE SE AGUARDAR A ANÁLISE DO PEDIDO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL E DA ESSENCIALIDADE DO BEM. DECISÃO AGRAVADA ESCORREITA. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO.(...).2. O pedido formalizado pelo agravado tem



BP&O

25

como intuito a recuperação judicial da empresa, cujo pedido já foi protocolizado junto à demanda originária, porém, ainda se encontra pendente de análise. E, nesse particular, destaca-se que, **embora os créditos decorrentes de alienação fiduciária não se sujeitem a recuperação judicial, tem-se que há uma controvérsia sobre a essencialidade do bem, devendo o feito ser analisado com cautela, especialmente porque não se pode prejudicar a possibilidade de soerguimento da empresa antes mesmo da análise de sua viabilidade.**(...).4. A pretensão do Agravante é irreversível, pois, a lei de alienação fiduciária sobre imóveis é clara que, uma vez que haja a consolidação da propriedade, a credora fiduciária pode iniciar os procedimentos de expropriação do bem. Ora, evidente que, **ainda que a consolidação da propriedade, por si só, não tenha o condão de inverter a posse do bem, ela tem força para retirar o bem da posse do devedor em um curto período de tempo, basta que haja arrematação do bem por meio de leilão. Portanto, a reforma da decisão agravada pode causar prejuízo de difícil e incerta reparação, devendo ser mantida.**

(TJPR - 18ª C.Cível - 0019872-82.2020.8.16.0000 - Mandaguari - Rel.: DESEMBARGADOR MARCELO GOBBO DALLA DEA - J. 31.08.2020)

Deste modo, mostra-se juridicamente viável e economicamente vantajosa a todos os agentes econômicos a concessão de medida cautelar para preservar as atividades do shopping.

### III. PEDIDOS

Ante o exposto, na forma dos arts. 300 e 305 c/c art. 6º, § 12º, 20-B, I, III IV, e §1º da Lei 11.101/2005, pugna-se para, **liminarmente, inaudita altera pars:**

- (i) suspender todas as execuções movidas contra a Requerentes nos termos do art. 6º c/c art. 20-B, I, III, IV e §1º da Lei 11.101/2005;
- (ii) suspender todos os atos constritivos e expropriatórios em face das Requerentes, incluindo liquidações e amortizações automáticas de valores depositados em contas bancárias ou aplicações financeiras, a fim de assegurar o resultado útil de futuro processo recuperacional e das reclamações pré-processuais em curso;
- (iii) suspender os efeitos das cláusulas contratuais que atribuam o vencimento antecipado das obrigações ou a rescisão contratual com base no presente pedido cautelar e/ou em futuro pedido de recuperação (judicial ou extrajudicial), evitando, com isso, o agravamento da crise econômica e a prematura constrição ou retomada de bens essenciais (imóveis e faturamento), enquanto tramitam as tentativas de conciliação com os credores perante o CEJUSC, em Maringá, e/ou, se necessário, se prepara o ajuizamento da recuperação judicial ou extrajudicial das Requerentes, na forma autorizada pela Lei nº 11.101/2005;



BP&O

26

(iv) suspender a consolidação dos imóveis onde está situado o shopping center Maringá dos credores fiduciários (matrículas 3.621 R-14; 3.622 R-13; 3.623 R-13, 3.624 R-16; 6.316 R-16; 6.317 e R-5.902 R-16);

(v) seja concedido o prazo de 30 (trinta) dias, nos termos do art. 308, do CPC, a contar da efetivação da tutela cautelar, para que as requerentes ajuízem o pedido de recuperação judicial ou de homologação de recuperação extrajudicial, apresentando, na oportunidade os documentos exigidos pelo art. 51, da Lei n. 11.101/2005.

Por fim, pugna-se para que todas as intimações sejam remetidas ao advogado **Lucius Marcus Oliveira, OAB/PR 19.846**, sob pena de nulidade das intimações.

Atribui-se à causa o valor de R\$ 100.000,00.

Curitiba, 25 de junho de 2025.

Termos em que, pede deferimento.

Lucius Marcus Oliveira  
Advogado

Jefferson Kaminski  
Advogado

