

EXMO. SR. JUIZ DE DIREITO DA 7ª VARA EMPRESARIAL DA COMARCA DA CAPITAL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

Processo nº 0203711-65.2016.8.19.0001

Oi S.A. – em recuperação judicial e outras, nos autos da recuperação judicial em referência, em curso perante esse MM. Juízo, vêm, por seus advogados, expor e requerer a V. Exa. o seguinte:

ALIENAÇÃO DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS
LISTADOS NO ANEXO 3.1.3 DO PRJ

1. As recuperandas receberam propostas vantajosas para alienação de 5 (cinco) imóveis de sua titularidade (doc. 1), como forma de captação de recursos necessários ao soerguimento das empresas do Grupo Oi, quais sejam:

- (i) Imóvel situado na Avenida Brasil, nº 60E, Tangará da Serra/MT, inscrito na matrícula nº 21.248 do 1º Ofício da Comarca de Tangará, pelo valor de R\$ 1.850.000,00 (um milhão oitocentos e cinquenta mil), tendo sido firmada promessa de compra e venda, condicionada à aprovação desse MM. Juízo;
- (ii) Imóvel situado na Rua Duque de Caxias, nº 465 (Lotes 9 e 11 da Quadra 8), Cascavel/PR, inscrito nas matrículas nº 4.291, 4.292 e 6.635 do Registro de Imóveis do 2º Ofício da Circunscrição da Comarca de Cascavel/PR, pelo valor de R\$ 2.100.000,00 (dois milhões e cem mil reais), tendo sido firmada promessa de compra e venda, condicionada à aprovação desse MM. Juízo;
- (iii) Imóvel situado na Rua Dr. Munir Thomé, 701, Três Lagoas/MS, inscrito na matrícula nº 42.290 do Cartório do Registro de Imóveis da Comarca de Três Lagoas/MS, pelo valor de R\$ 800.000,00 (oitocentos mil reais), tendo sido firmada promessa de compra e venda, condicionada à aprovação desse MM. Juízo;
- (iv) Imóvel situado na Avenida Estados Unidos, nº 2.279, Município de Vera/MT, inscrito na matrículas nº 21.709 do Registro de Imóveis do 1º Ofício da Comarca de Sinop/MT, pelo valor de R\$ 220.000,00 (duzentos e vinte mil reais), tendo sido firmada promessa de compra e venda, condicionada à aprovação desse MM. Juízo; e
- (v) Imóvel situado na Rua Diógenes Chianca, nº 1.593 – Fundos, João Pessoa/PB, inscrito na matrículas nº 79.402 (atual 201.521) do 1º Ofício Registral

Imobiliário da zona sul da Comarca da Capital da Paraíba, pelo valor de R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), tendo sido firmada promessa de compra e venda, condicionada à aprovação desse MM. Juízo.

2. Ressalte-se que, dos laudos contratados pelas recuperadas (doc. 2), consta que o valor de todas as propostas é consideravelmente superior aos valores avaliados para os casos de liquidação forçada. Além disso, o valor das propostas se mostra absolutamente compatível com o valor de mercado, conforme laudos anexos e tabela abaixo:

Imóvel	Valor da Proposta	Valor de Mercado Mínimo*	Liquidação Forçada*
Avenida Brasil, nº 60E, Tangará da Serra/MT	R\$ 1.850.000,00	R\$ 1,8 Milhão	R\$ 1,3 Milhão
Rua Duque de Caxias, nº 465 (Lotes 9 e 11 da Quadra 8), Cascavel/PR	R\$ 2.100.000,00	R\$ 1,9 Milhão	R\$ 1,5 Milhão
Rua Dr. Munir Thomé, 701, Três Lagoas/MS	R\$ 800.000,00	R\$ 932 mil	R\$ 760 mil
Avenida Estados Unidos, nº 2.279, Município de Vera/MT	R\$ 220.000,00	R\$ 200 mil	R\$ 173 mil
Rua Diógenes Chianca, nº 1.593 – Fundos, João Pessoa/PB	R\$ 500.000,00	R\$ 497 mil	R\$ 497 mil

*Média aproximada dos valores apresentados nos laudos de avaliação

3. Referidos imóveis, inclusive, constaram do laudo de avaliação elaborado pela Ernest & Young, anexo ao estudo de viabilidade apresentado pelas recuperadas junto ao Plano Original, aprovado em 2017. E, naquela oportunidade, já havia sido realizada avaliação específica, com a indicação do valor de cada imóvel de titularidade do Grupo Oi, apesar de terem sido elaborados laudos de avaliação mais recentes e específicos para cada imóvel, ora acostados aos autos (doc. 2). A título de exemplo, o Laudo de avaliação elaborado pela Ernest & Young apontava que o valor de liquidação forçada do Imóvel situado na Rua Diógenes Chianca, nº 1.953, era de R\$ 386.274,00 (trezentos e oitenta e seis mil, duzentos e setenta e quatro reais), inferior à proposta recebida pelo Grupo Oi.

4. Além disso, considerando o momento de recessão do mercado imobiliário e o fato de o valor a ser recebido em todas as propostas já se encontrar livre de qualquer taxa de comissão de venda - que varia entre 3% e 5% do valor do imóvel -, mostra-se excelente a oportunidade de alienação imediata dos ativos, e, conseqüentemente, de captação de recursos pelo Grupo Oi para cumprimento de obrigações previstas no Plano e implementação dos seus planos estratégico.

5. Ressalte-se que, além de os imóveis já se encontrarem expressamente listados no Anexo 3.1.3 do Aditamento ao Plano, aprovado na Assembleia Geral de Credores realizada em 08.09.2020, na Cláusula 3.1.3 do Aditamento homologado, há previsão expressa quanto à possibilidade de alienação de bens móveis e imóveis integrantes do ativo permanente, na forma da Cláusula 5.1 e do art. 66 da Lei nº 11.101/2005. Veja-se:

“3.1.3. Alienação de Bens do Ativo Permanente. Sem prejuízo do disposto nas Cláusulas 3.1.9 e 5.2 deste Plano, o Grupo Oi, como forma de levantamento de recursos, poderá promover a alienação dos bens que integram o ativo permanente (não circulante) das Recuperandas que se encontram listados no Anexo 3.1.3, bem como de outros bens, móveis ou imóveis, integrantes do seu ativo permanente, sob a forma de UPIs ou não, independentemente de nova aprovação dos Credores Concurssais, na forma da Cláusula 5.1 deste Plano *dos arts. 60, 66, 140, 141 e 142 da LFR e observados os termos e condições deste Plano, desde que observadas as obrigações assumidas perante Credores Extraconcurssais das Recuperandas, assim como eventuais exigências, autorizações ou limitações regulatórias necessárias, notadamente no que diz respeito à ANATEL e ao CADE, e aquelas previstas no Estatuto Social da Oi ou das demais Recuperandas, conforme aplicáveis.*” (Redação do Aditamento ao PRJ aprovado em AGC).

6. Além disso, a Cláusula 5.1.1 do Aditamento ao PRJ aprovado pelos credores prevê que os ativos não relevantes, mesmo não listados no Anexo 3.1.3, poderão ser alienados independentemente de nova aprovação judicial ou dos credores sujeitos à recuperação judicial. Ou seja, ainda que os imóveis objeto deste requerimento não constassem no Anexo 3.1.3, ainda assim a Assembleia Geral de Credores já teria autorizado sua alienação, por se tratarem de ativos não relevantes, na forma da Cláusula 5.1.1, observadas eventuais exigências ou autorizações previstas nos estatutos sociais das recuperandas.

7. A esse respeito, cabe destacar que a alienação dos imóveis objeto deste pedido já foi devidamente aprovada pelos órgãos internos competentes, conforme a governança interna do Grupo Oi, exatamente como dispõem as Cláusulas 3.1.3 e 5.1.1 do Aditamento ao PRJ.

8. Assim, tendo em vista o disposto no art. 66 da Lei nº 11.101/2005 e na Cláusula 3.1.3, bem como na decisão desse MM. Juízo que determinou a submissão prévia da alienação de ativos a este Juízo, as recuperandas submetem à aprovação de V. Exa. as operações de compra e venda dos imóveis acima mencionados, como forma de levantamento dos recursos necessários ao sucesso deste processo de soerguimento.

9. Ressalte-se, ainda, que esse MM. Juízo já autorizou, por diversas vezes, a alienação extrajudicial do ativo imobiliário das recuperandas, por meio das decisões de fls. 425.338/425.354, 429.504/429.101 e 473.859/473.865 destes autos, e fls. 309 do incidente nº 0207894-74.2019.8.19.0001, (imóveis situados na Rua General Polidoro, Av. Madre Benvenuta e Av. Goiás, Av. Marginal da BR 101, Rua Vitório Nunes da Motta, Coronel Austriclínio e Rua Quintino Bocaiúva), tendo em vista que a *“previsão legal contida no art. 66 da Lei 11.101/2005, é clara ao possibilitar que o Juízo da recuperação judicial, após verificada a efetiva utilidade, e ouvidos os interessados, autorize a venda bens que fazem parte do ativo permanente, como aqui requerido”* (fl. 425.344). Confira-se:

“(…)Em resumo: i) os credores aprovaram a venda de ativos das recuperandas em assembleia; ii) para os imóveis não constantes do Anexo ao PRJ o Conselho de Administração ou a Diretoria, quando de sua alçada, também aprovaram as vendas; iii) a alienação é útil para as companhias, especialmente neste delicado momento de crise em decorrência da pandemia do COVID-19; iv) as recuperandas trouxeram laudos de avaliação dos imóveis cuja alienação pretendem, demonstrando que as propostas são economicamente interessantes. Por tais razões, entendo que a alienação desses seis imóveis deve ser autorizada e que a blindagem da sucessão deve ser mantida para a venda desses imóveis bem como para os demais vinte e sete imóveis que foram listados pelas recuperandas no incidente criado para esse fim.

Assim, decido:

1) Manter a decisão que autorizou a venda dos imóveis situados na Av. Goiás, nº 490, Gôiania- GO, pelo valor de R\$ 3,2 milhões e Av. Madre Benvenuta, nº 2.080, Florianópolis - SC, pelo valor de R\$ 79 milhões, por meio da modalidade extraordinária de alienação - venda direta, essas livres de quaisquer ônus e sem sucessão para os adquirentes nas obrigações das devedoras, inclusive de natureza tributária, a exceção se o adquirente se enquadrar nas hipóteses previstas no § 1º do artigo 141 da Lei 11.101/2005, dispensando-se a apresentação das CND. Reitero a ordem já dada de urgência na expedição de alvarás permitindo a venda dos imóveis;

2) Autorizar a imediata alienação do imóvel situado na Av. Marginal da Rodovia BR 101 (Rua Menino Júlio César), Km 250, São José/SC, que já se encontra expressamente listado no Anexo 3.1.3 do Plano de Recuperação Judicial, pelo valor de R\$ 13 milhões, determinando a expedição de alvará para fins de registro no RGI de São José/SC. Ressalto que a alienação é livre de quaisquer ônus e sem sucessão para os adquirentes nas obrigações das devedoras, inclusive de natureza tributária, a exceção se o adquirente se enquadrar nas hipóteses previstas no § 1º do artigo 141 da Lei 11.101/2005, dispensando-se a apresentação das CND.

3) Autorizar a imediata alienação do imóvel situado na Rua Vitório Nunes da Motta, nº 160, Enseada do Suá - Vitória/ES que já se encontra expressamente listado no Anexo 3.1.3 do Plano de Recuperação Judicial, pelo valor de R\$ 16 milhões, determinando a expedição de alvará para fins de registro no 2º RGI de Vitória/ES. Ressalto que a alienação é livre de quaisquer ônus e sem sucessão para os adquirentes nas obrigações das devedoras, inclusive de natureza tributária, a

exceção se o adquirente se enquadrar nas hipóteses previstas no § 1º do artigo 141 da Lei 11.101/2005, dispensando-se a apresentação das CND.

4) Autorizar a imediata alienação do imóvel situado na Rua Coronel Austricínio, nº 914, Palmares/PE, nos termos da cláusula 3.1.3 do Plano de Recuperação Judicial, pelo valor de R\$ 380.000,00, determinando a expedição de alvará para fins de registro no 1º ofício RGI de Palmares/PE. Ressalto que a alienação é livre de quaisquer ônus e sem sucessão para os adquirentes nas obrigações das devedoras, inclusive de natureza tributária, a exceção se o adquirente se enquadrar nas hipóteses previstas no § 1º do artigo 141 da Lei 11.101/2005, dispensando-se a apresentação das CND.

5) Autorizar a imediata alienação do imóvel situado na Rua Quintino Bocaiúva, nº 42, Nova Iguaçu/RJ nos termos da cláusula 3.1.3 do Plano de Recuperação Judicial, pelo valor de R\$ 4.700.000,00, determinando a expedição de alvará para fins de registro no RGI da 1ª Circunscrição de Nova Iguaçu/RJ. Ressalto que a alienação é livre de quaisquer ônus e sem sucessão para os adquirentes nas obrigações das devedoras, inclusive de natureza tributária, a exceção se o adquirente se enquadrar nas hipóteses previstas no § 1º do artigo 141 da Lei 11.101/2005, dispensando-se a apresentação das CND.

“É sabido que as Recuperandas têm envidado todos os esforços para conseguirem se manter em atividade e com competitividade perante as demais operadoras do sistema de telefonia brasileiro, mas é igualmente da ciência de todos que a volatilidade de nossa economia não tem favorecido às sociedades empresárias em geral, e muito menos aquelas que lutam para se soerguer financeiramente. Nesta senda, a melhor e talvez mais eficaz forma de equilibrar as contas das sociedades é por meio da venda de alguns dos seus ativos, aqui representado por imóvel localizado no bairro de Botafogo, cuja proposta formulada pela Alianza Negócios Imobiliários se mostrou coadunada com o valor de mercado apurado pelo perito do Juízo. A toda evidência, o ingresso no caixa das sociedades de valor de grande monta, trará um alívio financeiro e lhes proporcionará até mesmo fazerem outros investimentos, o que demonstra a evidente utilidade exigida pela Lei para que o deferimento do pleito.” (fl. 309 – incidente nº 0207894-74.2019.8.19.0001).

“Isto posto, DEFIRO A VENDA do imóvel situado na Avenida Diógenes Chianca, nº 1593, no Município de João Pessoa, inscrito na Matrícula 79.402 do RGI da 1ª Circunscrição da Zona Sul da Comarca da Capital da Paraíba, pelo valor de R\$ 6,5 (seis milhões e quinhentos mil reais), por meio da modalidade extraordinária de alienação - venda direta -, **com dispensa da apresentação das CND no momento do ato**, porém, com sucessão ao comprador, nos termos do que fora decidido no Agravo de Instrumento 0023413-42.8.19.2020, da 8ª CC.” (fls. 473.859/473.865).

10. Esse MM. Juízo, inclusive, já determinou a expedição de alvarás para a alienação dos imóveis (fls. 444.047/444.051).

11. **Por fim, cabe destacar que, em atenção à decisão proferida por esse MM. Juízo às fls. 473.859/473.865, o Grupo Oi reservará 30% do produto da alienação dos imóveis objeto deste pedido para pagamento dos credores extraconcursais ainda remanescentes, sendo certo que a prestação de contas quanto a tal direcionamento dos valores será feito pelo Administrador Judicial por meio dos RMAs.**

12. Assim, em atenção aos deveres de lealdade, boa-fé e transparência, as recuperandas vêm requerer a este MM. Juízo a autorização para alienação dos imóveis situados (i) na Avenida Brasil, nº 60E, Tangará da Serra/MT; (ii) na Rua Duque de Caxias, nº 465 (Lotes 9 e 11 da Quadra 8), Cascavel/PR; (iii) na Rua Dr. Munir Thomé, 701, Três Lagoas/MS; (iv) na Avenida Estados Unidos, nº 2.279, Município de Vera/MT; e (v) e na Rua Diógenes Chianca, nº 1.593 – Fundos, João Pessoa/PB, nos termos da cláusula 3.1.3 do Plano de Recuperação Judicial.

CONCLUSÃO

13. Diante do exposto, tendo em vista a necessidade de o Grupo Oi captar recursos com a maior brevidade possível, as recuperandas requerem a V. Exa.:

(i) A autorização para imediata alienação do imóvel situado na **Avenida Brasil, nº 60E, Tangará da Serra/MT, inscrito na matrícula n 21.248 do 1º Ofício da Comarca de Tangará, pelo valor de R\$ 1.850.000,00 (um milhão oitocentos e cinquenta mil)**, com a consequente determinação de expedição de alvará, em que conste, expressamente, a dispensa de apresentação de certidões negativas para fins de registro e averbação junto ao RGI competente, nos termos das decisões proferida às fls. 429.094/429.101 e fls. 444.047/444.051;

(ii) Seja autorizada a alienação do imóvel situado na **Rua Duque de Caxias, nº 465 (Lotes 9 e 11 da Quadra 8), Cascavel/PR, inscrito nas matrículas nº 4.291, 4.292 e 6.635 do Registro de Imóveis do 2º Ofício da Circunscrição da Comarca de Cascavel/PR, pelo valor de R\$ 2.100.000,00 (dois milhões e cem mil reais)**, com a consequente determinação de expedição de alvará, em que conste, expressamente, a dispensa de apresentação de certidões negativas para fins de registro e averbação junto ao RGI competente, como já deferido por esse MM. Juízo nas decisões proferidas às fls. 429.094/429.101 e fls. 444.047/444.051.

(iii) Seja autorizada a alienação do imóvel situado na **Rua Dr. Munir Thomé, 701, Três Lagoas/MS, inscrito na matrícula nº 42.290 do Cartório do Registro de Imóveis da Comarca de Três Lagoas/MS, pelo valor de R\$ 800.000,00 (oitocentos mil reais)**, com a consequente determinação de expedição de alvará, em que conste, expressamente, a dispensa de apresentação de certidões negativas para fins de registro e averbação junto ao RGI competente, como já deferido por esse MM. Juízo nas decisões proferidas às fls. 429.094/429.101 e fls. 444.047/444.051.

(iv) Seja autorizada a alienação do imóvel situado na **Avenida Estados Unidos, nº 2.279, Município de Vera/MT, inscrito na matrículas nº 21.709 do Registro de Imóveis do 1º Ofício da Comarca de Sinop/MT, pelo valor de R\$ 220.000,00 (duzentos e vinte mil reais)**, com a consequente determinação de expedição de alvará, em que conste, expressamente, a dispensa de apresentação de certidões negativas para fins de registro e averbação junto ao RGI competente, como já deferido por esse MM. Juízo nas decisões proferidas às fls. 429.094/429.101 e fls. 444.047/444.051.

(v) Seja autorizada a alienação do imóvel situado na **Rua Diógenes Chianca, nº 1.593 – Fundos, João Pessoa/PB, inscrito na matrículas nº 79.402 (atual 201.521) do 1º Ofício Registral Imobiliário da zona sul da Comarca da Capital da Paraíba, pelo valor de R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais)**, com a consequente determinação de expedição de alvará, em que conste, expressamente, a dispensa de apresentação de certidões negativas para fins de registro e averbação junto ao RGI competente, como já deferido por esse MM. Juízo nas decisões proferidas às fls. 429.094/429.101 e fls. 444.047/444.051.

Nestes termos,

P. deferimento.

Rio de Janeiro, 13 de novembro de 2020.

Ana Tereza Basilio
OAB/RJ nº 74.802

Paulo Penalva Santos
OAB/RJ nº 31.636

José Roberto de Albuquerque Sampaio
OAB/RJ nº 69.747

Sergio Savi
OAB/RJ nº 106.962