

Processo Nº: 5403265-03.2025.8.09.0115

1. Dados Processo

Juízo.....: Orizona - Vara Cível

Prioridade.....: Normal

Tipo Ação.....: PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de
Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais ->
Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimentos -> Recuperação
Judicial

Segredo de Justiça.....: NÃO

Fase Processual.....: Conhecimento

Data recebimento.....: 23/05/2025 16:39:45

Valor da Causa.....: R\$ 77.638.318,41

2. Partes Processos:

Polo Ativo

FÁBIO VAZ RIBEIRO - PRODUTOR RURAL

FABIANE VAZ RIBEIRO - PRODUTORA RURAL

JOAO ANTONIO RIBEIRO - PRODUTOR RURAL

MARIA LUZIA VAZ RIBEIRO - PRODUTORA RURAL

Polo Passivo

.



Sim Ao Juízo da

Vara Cível

Da Comarca de Orizona | GO

Processo: 5403265-03.2025.8.09.0115 | – Honorários Periciais

Natureza: Recuperação Judicial

Requerente: Fábio Vaz Ribeiro – Produtor Rural Em Recuperação Judicial e Outros.

FÁBIO VAZ RIBEIRO - Produtor Rural; FABIANE VAZ RIBEIRO - Produtora Rural; JOÃO ANTÔNIO RIBEIRO - Produtor Rural e MARIA LUZIA VAZ RIBEIRO - Produtora Rural, todos já devidamente qualificados nos presentes autos, por seus procuradores que ao final subscrevem, com endereço profissional na Avenida T-12, nº 35, 16º andar, Ed. Connect Park Business, Setor Bueno, Goiânia-GO, telefone +55 62 3242-0005, E-mail: intimacoes@advreis.com.br, vêm, respeitosamente a presença desse D. Juízo, expor e ao final requerer.

1. **Da Manifestação quanto a petição de ev. 74 dos autos**

Infere-se da petição de ev. 74 dos autos que o credor Celso Gonçalves de Castro, alega ter adquirido a Fazenda Vizeu (Paraíso das Águas) por meio de compromisso particular de compra e venda firmado em abril de 2023, sustentando ter quitado integralmente o preço ajustado e exercer a posse exclusiva do imóvel. Com base nisso, pleiteia a exclusão da propriedade rural do rol de bens sujeitos aos efeitos da recuperação judicial.

Ocorre que, conforme expressamente previsto no **Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda**, o negócio jurídico firmado entre as partes **não foi integralmente concluído**, pois a **obrigação de outorga da escritura pública definitiva ainda não foi cumprida**.

De acordo com a previsão contida no **artigo 1.245 do Código Civil**, a transferência formal da propriedade **somente se aperfeiçoará com o registro da escritura pública** no Cartório de Registro de Imóveis competente:



Art. 1.245. Transfere-se entre vivos a propriedade mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis.

Assim, enquanto não houver a formalização e o registro, **o imóvel permanece de propriedade dos recuperandos**, inexistindo transferência dominial apta a afastá-lo do patrimônio sujeito aos efeitos da recuperação judicial.

Logo, **há obrigação de fazer pendente**, consistente na **escrituração definitiva em favor do comprador**, a qual **não pôde ser cumprida** justamente em razão da **existência de débito gravando o imóvel**, cujo adimplemento depende do êxito da recuperação judicial.

O próprio credor reconhece que o imóvel objeto do contrato permanece gravado por alienação fiduciária em favor da Cooperativa Sicredi, conforme averbação na matrícula do imóvel.

Pelo contrato, **restou ajustado que a responsabilidade pela quitação integral do débito fiduciário caberia exclusivamente ao vendedor, ora recuperando**, senão vejamos o texto do parágrafo primeiro da Cláusula 2ª do referido contrato:

Parágrafo Primeiro: O VENDEDOR compromete-se a saldar integralmente junto ao Banco Sicredi, antes da data fixada em 30/04/2024 (data fixada para o último pagamento da aquisição do imóvel pelo Comprador), a dívida no valor de aproximadamente R\$ 5.000.000,00 (Cinco milhões de reais), conforme pormenorizadamente indicado acima.

Assim, **não há como se exigir a escrituração definitiva enquanto perdurar o gravame, uma vez que a outorga de escritura depende do imóvel em questão estar livre e desembaraçado de ônus reais.**

Ressalta-se que a **dívida/ônus existente sobre o imóvel** objeto do contrato de compra e venda **foi regularmente arrolada no processo de recuperação judicial**, estando integrada ao passivo sujeito à recuperação judicial, razão pela qual a sua **quitação será viabilizada dentro do plano de recuperação judicial a ser aprovado e homologado por este juízo.**

Somente após o cumprimento dessa obrigação é que se poderá regularizar a escritura definitiva em favor do comprador, não havendo, portanto, conclusão do negócio jurídico.

Por fim, ainda há que se destacar que a alegação de que o credor exerce posse exclusiva sobre o imóvel não se sustenta.

Parte das atividades rurais desenvolvidas na Fazenda Vizeu (Paraíso das Águas) vêm sendo realizadas de forma conjunta entre o vendedor (recuperandos) e comprador (credor Celso), mediante parceria.

Assim, o que se tem no caso em comento trata-se de **posse compartilhada entre as partes, não podendo ser interpretada como transferência definitiva de domínio.**

Portanto, o imóvel **ainda integra o patrimônio dos recuperandos** e deve **permanecer sujeito aos efeitos da recuperação judicial**, até que haja a efetiva quitação do débito fiduciário e a consequente outorga da escritura definitiva, de acordo com a previsão contida no plano de recuperação judicial a ser aprovado e homologado por este juízo.

Diante de todos os elementos expostos, o que se verifica é que o negócio jurídico celebrado **não está perfeito e acabado**, subsistindo **obrigações essenciais ainda pendentes de cumprimento**, previstas no **plano de recuperação judicial a ser aprovado e homologado por este juízo**, razão pela qual **o bem deve permanecer sob a proteção e supervisão deste juízo recuperacional**, até a integral execução das obrigações contratuais e legais.

2. Da Manifestação quanto a petição de ev. 81 dos autos

Na petição de evento n. 81 dos autos o Administrador Judicial propôs a fixação dos honorários no valor de R\$ 7.000,00 (sete mil reais) em favor do Dr. Leonardo de Paternostro pela realização do trabalho de constatação prévia realizado nos autos.

Inicialmente, os **recuperandos reconhecem e enaltecem o trabalho técnico desenvolvido pelo Dr. Leonardo de Paternostro** na elaboração do laudo de constatação prévia, destacando a agilidade, o zelo e a qualidade técnica demonstrados durante a realização dos trabalhos.

Entretanto, considerando o atual cenário de **crise financeira** vivenciado pelos recuperandos em recuperação, situação amplamente comprovada nos autos e que justificou o ajuizamento do presente pedido de recuperação judicial, entende-se necessária a adequação do valor proposto aos princípios da razoabilidade e da proporcionalidade, especialmente diante da natureza e extensão dos serviços prestados.

Dessa forma, **sugere-se a fixação dos honorários no importe de R\$ 4.000,00 (quatro mil reais)**, valor que se mostra mais compatível com a realidade econômica dos recuperandos, sem



desmerecer o trabalho realizado pelo perito e mantendo a justa retribuição pelo excelente serviço prestado.

3. Dos Pedidos

Diante do acima exposto, os recuperandos, com o devido acatamento, requerem a este D. Juízo Universal:

- a) Sejam completamente indeferidos os pedidos constantes na petição inserida no ev. 74 dos autos, considerando que ainda subsistem obrigações essenciais pendentes de cumprimento (escrituração e pagamento da dívida/ônus existente sobre o imóvel), previstas no plano de recuperação judicial a ser aprovado e homologado por este juízo, razão pela qual o bem deve permanecer sob a proteção e supervisão deste juízo recuperacional, até a integral execução das obrigações contratuais e legais.
- b) A revisão do valor proposto pelo Administrador Judicial na petição de ev.81, pelo trabalho de constatação prévia realizado nos autos pelo Dr. Leonardo de Paternostro, para a importância de R\$ 4.000,00 (quatro mil reais), valor que se mostra mais compatível com a realidade econômica dos recuperandos, sem desprezível o trabalho realizado pelo perito e mantendo a justa retribuição pelo excelente serviço prestado.

Nestes termos, pedem deferimento.

Goiânia - GO, 015 de outubro de 2025.



Alessandra Reis

OAB/GO 12.516



Luiz Gustavo Vieira Souza Novato

OAB/GO 33.532



Camilla Caldas Agustavo de Lima

OAB/GO 47.201