

AO JUÍZO DE DIREITO DA ____ª VARA CÍVEL DA COMARCA DO RECIFE/PE

(1) IMOBI DESENVOLVIMENTO URBANO LTDA., sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.284.048/0001-02, com sede na Rua Ribeiro de Brito, nº 928, sala 1, Boa Viagem, Recife/PE, CEP: 51.021-310 (doravante isoladamente designada "IMOBI DESENVOLVIMENTO URBANO"); **(2) BELLAVILLE ECO LIFE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.,** sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 19.650.112/0001-16, com sede na Rua Rossini Roosevelt de Albuquerque, nº 157, A CXPST 0002, Piedade, Jaboatão dos Guararapes/PE, CEP: 54.410-310 (doravante isoladamente designada "BELLAVILLE ECO LIFE"); **(3) BN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.,** sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 20.093.396/0001-76, com sede na Fazenda Alto Limpo, S/N, Zona Rural, Belo Jardim/PE, CEP: 55.151-010 (doravante isoladamente designada "BN EMPREENDIMENTOS"); **(4) ITAMBÉ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.,** sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 19.626.240/0001-24, com sede na Rua Ribeiro de Brito, nº 928, Sala 1 Andar, Boa Viagem, Recife/PE, CEP: 51.021-310 (doravante isoladamente designada "ITAMBÉ EMPREENDIMENTOS"); **(5) PAUDALHO ECO LIFE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.,** sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 19.594.421/0001-16, com sede na Rua Rossini Roosevelt de Albuquerque, nº 157, a CXPST 0001,

Piedade, Jaboatão dos Guararapes/PE, CEP: 54.410-310 (doravante isoladamente designada "PAUDALHO ECO LIFE"); **(6) SANTA CRUZ ECOLIFE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.** sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 21.237.916/0001-30, com sede na Fazenda Tanquinho, S/N, Zona Rural, Santa Cruz do Capibaribe/PE, CEP: 55.190-970 (doravante isoladamente designada "SANTA CRUZ ECOLIFE"); **(7) IMOBI IMÓVEIS LTDA.** sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 40.854.598/0001-09, com sede na Rua Jack Ayres, nº 73, Boa Viagem, Recife/PE - CEP: 500.00-000 (doravante isoladamente designada "IMOBI IMOVEIS"); e **(8) EMPERCON EMPRESA PERNAMBUCANA DE CONSTRUÇÃO LTDA.** sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 01.195.884/0001-40, com sede na Rua Humberto de Lima Mendes, nº 583, Loja 21, Jardim Fragoso, Olinda/PE - CEP: 53.130-190 (doravante isoladamente designada "EMPERCON") - todas doravante designadas, quando conjuntamente, "**Requerentes**" ou "**GRUPO IMOBI**", com endereço eletrônico *intimacoes@matosadv.com*, por seus advogados infra-assinados, constituídos nos termos dos Instrumentos Particulares de Procuração anexos (**DOC. 01**), com endereço para intimações constante do timbre deste papel, vêm, respeitosamente, com especial fundamento nos artigos 47 e demais da Lei Federal nº 11.101/2005, promover o presente Pedido de **RECUPERAÇÃO JUDICIAL**, pelas razões de fato e fundamentos econômicos, financeiros e jurídicos a seguir expostos:

1. DO HISTÓRICO DAS EMPRESAS REQUERENTES

As **Requerentes** fazem parte do grupo empresarial familiar denominado **GRUPO IMOBI**, de origem pernambucana, que ao longo de mais de 30 (trinta) anos de atividade construiu uma renomada história no segmento imobiliário na região Nordeste, desenvolvendo inúmeros empreendimentos e tornando-se referência no mercado.



A formação do **GRUPO IMOBI** teve início no ano de 1991 com a constituição da IMOBI IMÓVEIS LTDA. que tinha por objeto a compra, venda, administração e incorporação de imóveis na região Nordeste, mais especificamente no Estado de Pernambuco.

Entre os anos de 1991 e 1995, a IMOBI IMÓVEIS LTDA. ampliou seu alcance e instalou filiais em Fortaleza/CE, Salvador/BA, São Paulo/SP – *todas as filiais atualmente baixadas*.

Anos depois, a IMOBI IMÓVEIS LTDA. já detinha a **incrível marca de 100 mil lotes vendidos** nos oito Estados em que atuava: Alagoas, Bahia, Ceará, Paraíba, Pernambuco, Rio Grande do Norte, São Paulo e Sergipe – neste último, implantou o seu maior empreendimento, localizado numa área de mil hectares, o equivalente a dez milhões de metros quadrados, onde instalou mais de dez mil lotes populares.

Em meados dos anos de 1996, fora criada a empresa EMPERCON EMPRESA PERNAMBUCADA DE CONSTRUÇÃO LTDA. A partir disso, o **GRUPO IMOBI** passou a investir em construção e incorporação de edifícios residenciais, definindo Pernambuco e Rio Grande do Norte como áreas ideais para a realização das suas metas.

Abaixo, vejamos alguns dos prédios construídos pela empresa EMPERCON no Estado do Rio Grande do Norte:



Cond. Res. D. Heitor de Araújo Sales Torre I / Cond. Res. D. Heitor de Araújo Sales Torre II



Conjunto Ribeirinha 1

O novo posicionamento mercadológico qualificou ainda mais o **GRUPO IMOB**, fortalecendo a sua tradição nos mercados onde atua, sobretudo de loteamentos imobiliários.



Posteriormente, em 1997 criou-se a IMOBI DESENVOLVIMENTO LTDA., direcionada exclusivamente para a incorporação de empreendimentos imobiliários, que lançou diversos loteamentos de médio e alto padrão, no Estado de Pernambuco, dentre os quais podem ser destacados: Glória Eco Life, Goiana Beach Life Loteamento, Bairro Nobre Jardim Loteamento e Mirante do Mar:



Em meados do ano de 2014, o **GRUPO IMOBI** constituiu 05 (cinco) Sociedades de Propósito Específico – “SPEs”, com o objetivo de expandir as operações no Estado de Pernambuco. Abaixo, vejamos alguns dos empreendimentos que estão vinculados às respectivas **Requerentes**:





Logo, as **Requerentes** formam um negócio com operações coligadas, sendo suas atividades exercidas de forma complementares uma as outras, a fim de alcançar a consolidação de seus objetivos sociais, de modo que as 08 (oito) empresas formam um ecossistema único que caracteriza o grupo econômico ora denominado **GRUPO IMOBI**.

O porte e qualidade dos empreendimentos realizados pelas **Requerentes** trouxe também reconhecimento por meio de premiações, como 1º lugar no prêmio Jornal do Commercio Recall de marcas, por três anos consecutivos:



Ano 2010



Ano 2011



Ano 2012

Durante o auge de suas operações, as **Requerentes** foram responsáveis pela geração de mais de 1.000 (mil) empregos diretos, e ao longo de seus 62 anos de história já chegaram a empregar mais de 25.000 (vinte e cinco mil) pessoas, impactando diretamente no desenvolvimento regional.

Desde então, as **Requerentes** vêm desempenhando um papel crucial na transformação de terrenos em projetos habitacionais e comerciais, mas também no impulsionamento do desenvolvimento econômico e social das comunidades onde atua.

Mesmo assim, a história de sucesso acima descrita, o reconhecimento e os prêmios recebidos não foram suficientes para deixar as **Requerentes** incólumes à crise que se alastrou no país nos últimos anos e



que impactou significativamente no segmento da construção civil, cumulando perda de receitas e na paulatina redução no seu fluxo de caixa, conjuntura esta que justifica o presente Pedido de Recuperação Judicial, conforme será demonstrado no capítulo 4 deste petítório.

2. DA REUNIÃO DAS REQUERENTES EM LITISCONSÓRCIO ATIVO – GRUPO ECONÔMICO DE FATO – PROCESSAMENTO CONJUNTO DO PEDIDO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL – POSSIBILIDADE JURÍDICA – CONSOLIDAÇÃO PROCESSUAL E SUBSTANCIAL - ART. 69-G E 69-J DA LEI Nº 11.101/2005 – PRECEDENTES

Os artigos 69-G e 69-J da LRF tratam sobre o ajuizamento de pedido de recuperação judicial por empresas reunidas no polo ativo quando caracterizado um grupo econômico de fato ou de direito, em consolidação processual e substancial.

No que tange ao **art. 69-G da Lei 11.101/2005**, este dispositivo discorre sobre o ajuizamento de pedido de recuperação judicial por empresas reunidas no polo ativo quando caracterizado um grupo econômico de fato ou de direito, em **consolidação processual**. *Verbis*:

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**.

(destacamos)

Logo, os requisitos exigidos são que as empresas tenham legitimidade para ingressar com pedido de recuperação judicial¹ (art. 48 da LRF) e que façam parte de grupo econômico sob controle acionário comum.

De acordo com os respectivos contratos sociais (*vide* doc.01), o **GRUPO IMOBI** é um grupo econômico familiar, composto por 08

¹ Art. 48 da Lei de Recuperação Judicial e Falências.

(oito) sociedades, sendo 06 (seis) delas atuantes na área operacional de incorporação de empreendimentos imobiliários², 01 (uma) delas na área de construção civil³ e 01 (uma) delas na área de vendas de imóveis⁴, o que por si só já demonstra a relação de dependência entre as **Requerentes**.

De acordo com os atos constitutivos anexos (*vide* doc.01) e descrição das sociedades do grupo econômico (*vide* doc.08), as **Requerentes** possuem **identidade de quadros societários**, sempre com a presença de pelo menos 02 (dois) sócios, podendo ser eles: Roberto Belém Lins de Oliveira, Maria Cristina Belém de Oliveira, Roberto Lins de Oliveira, Tatiana Campioni Lins de Olivera, Hugo Belém Lins de Oliveira ou Imobi Desenvolvimento Urbano Ltda.

Há também **centralização administrativa e econômica**, visto que, a gestão cabe aos 02 (dois) diretores comuns – Roberto Belém e Maria Cristina – ou – Tatiana e Hugo Belém – que são igualmente sócios comuns das **Requerentes**, consoante abaixo demonstrado:

SIGLA	RAZÃO SOCIAL	CNPJ	SÓCIO/ADMINISTRADOR	NOME
IMOB DESENV	IMOB DESENVOLVIMENTO URBANO LTDA	02.284.048/0001-02	SÓCIO ADMINISTRADOR	ROBERTO BELÉM LINS DE OLIVEIRA
			SÓCIO ADMINISTRADOR	MARIA CRISTINA BELÉM LINS DE OLIVEIRA
SIGLA	RAZÃO SOCIAL	CNPJ	SÓCIO/ADMINISTRADOR	NOME
ITAMBE	ITAMBÉ EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA	19.626.240/0001-24	SÓCIO	IMOB DESENVOLVIMENTO URBANO LTDA
			ADMINISTRADOR	ROBERTO LINS DE OLIVEIRA
			SÓCIO ADMINISTRADOR	ROBERTO BELÉM LINS DE OLIVEIRA
			ADMINISTRADOR	MARIA CRISTINA BELÉM LINS DE OLIVEIRA

² IMOB DESENVOLVIMENTO URBANO LTDA.; BELLAVILLE ECO LIFE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE; PAUDALHO ECO LIFE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE; SANTA CRUZ ECO LIFE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE; ITAMBÉ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA; e BAIRRO NOBRE JARDIM EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE.

³ EMPERCON EMPRESA PERNAMBUCANA DE CONSTRUCAO LTDA.

⁴ IMOB IMOVEIS LTDA.



SIGLA	RAZÃO SOCIAL	CNPJ	SÓCIO/ADMINISTRADOR	NOME
IMOBIMOVEIS	IMOBIMÓVEIS LTDA	40.854.598/0001-09	SÓCIO ADMINISTRADOR	ROBERTO BELÉM LINS DE OLIVEIRA
			SÓCIO ADMINISTRADOR	MARIA CRISTINA BELÉM LINS DE OLIVEIRA
SIGLA	RAZÃO SOCIAL	CNPJ	SÓCIO/ADMINISTRADOR	NOME
BELLAVILLE	BELLAVILLE ECO LIFE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA	19.650.112/0001-16	SÓCIO ADMINISTRADOR	TATIANA CAMPIONI LINS DE OLIVEIRA
			SÓCIO ADMINISTRADOR	HUGO BELÉM LINS DE OLIVEIRA
SIGLA	RAZÃO SOCIAL	CNPJ	SÓCIO/ADMINISTRADOR	NOME
PAUDALHO	PAUDALHO ECO LIFE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA	19.594.421/0001-16	SÓCIO ADMINISTRADOR	TATIANA CAMPIONI LINS DE OLIVEIRA
			SÓCIO ADMINISTRADOR	HUGO BELÉM LINS DE OLIVEIRA
SIGLA	RAZÃO SOCIAL	CNPJ	SÓCIO/ADMINISTRADOR	NOME
SANTA CRUZ	SANTA CRUZ ECO LIFE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA	21.237.916/0001-30	SÓCIO	IMOBIMDESENVOLVIMENTO URBANO LTDA
			ADMINISTRADOR	ROBERTO LINS DE OLIVEIRA
			SÓCIO ADMINISTRADOR	ROBERTO BELÉM LINS DE OLIVEIRA
			ADMINISTRADOR	MARIA CRISTINA BELÉM LINS DE OLIVEIRA
SIGLA	RAZÃO SOCIAL	CNPJ	SÓCIO/ADMINISTRADOR	NOME
BN EMPREEND	BN EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA	20.093.396/0001-76	SÓCIO	IMOBIMDESENVOLVIMENTO URBANO LTDA
			ADMINISTRADOR	ROBERTO LINS DE OLIVEIRA
			SÓCIO ADMINISTRADOR	ROBERTO BELÉM LINS DE OLIVEIRA
			ADMINISTRADOR	MARIA CRISTINA BELÉM LINS DE OLIVEIRA
SIGLA	RAZÃO SOCIAL	CNPJ	SÓCIO/ADMINISTRADOR	NOME
EMPERCON	EMPERCON EMPRESA PERNAMBUCANA DE CONSTRUÇÃO LTDA	01.195.884/0001-40	SÓCIO ADMINISTRADOR	ROBERTO BELÉM LINS DE OLIVEIRA
			SÓCIO ADMINISTRADOR	MARIA CRISTINA BELÉM LINS DE OLIVEIRA

Logo, restam **satisfeitos os requisitos previstos no art. 69-G da LRF para a consolidação processual.**

Além da consolidação processual e a reunião das empresas em litisconsórcio ativo para tramitação do presente pedido de recuperação judicial, as **Requerentes** destacam que o deferimento do processamento do pedido deverá se dar em **consolidação substancial**, consoante o art. 69-J da Lei 11.101/2005. Assim dispõe o r. artigo:

Art. 69-J. **O juiz poderá**, de forma excepcional, independentemente da realização de assembleia-geral, **autorizar a consolidação substancial de ativos e passivos dos devedores integrantes do mesmo grupo econômico que estejam em recuperação judicial sob consolidação processual, apenas quando constatar a interconexão e a confusão entre ativos ou passivos dos devedores**, de



modo que não seja possível identificar a sua titularidade sem excessivo dispêndio de tempo ou de recursos, **cumulativamente com a ocorrência de, no mínimo, 2 (duas) das seguintes hipóteses:**

I - existência de garantias cruzadas;

II - relação de controle ou de dependência;

III - identidade total ou parcial do quadro societário;

IV - atuação conjunta no mercado entre os postulantes.

(destacamos)

No caso das **Requerentes**, há inequívoco cumprimento do requisito legal acima invocado, pois **estão presentes 3 das hipóteses descritas**, quais sejam: **II - relação de controle ou de dependência; III - identidade total ou parcial do quadro societário** e **IV - atuação conjunta no mercado entre os postulantes.**

Além da identidade parcial do quadro societário e administrativo, o que por si só já comprova a atuação simbiótica e de dependência entre as empresas, insta destacar que as mesmas desenvolvem atividades comerciais intimamente ligadas, **com atuação conjunta no mercado**, demonstrada pela simples conexão de seus objetos sociais (*vide* doc.01), e contratos vinculados, tudo a roborar a inequívoca conexão entre as empresas e consequentemente a demonstrar o cumprimento do inciso IV "*atuação conjunta no mercado entre os postulantes*" do art. 69-J da Lei nº 11.101/2005.

Inclusive, insta fazer menção à declaração do contador das **Requerentes** (*vide* doc.03), na qual atesta que as empresas formam um negócio único, com operações coligadas, com mesmo controle diretivo e societário, sendo as atividades exercidas complementares para consolidação de seu objetivo social, formando um ecossistema único.

De fato, o Grupo Imobi é formado por empresas que constituem um negócio único e familiar, dependentes econômica e administrativamente entre si e que atuam de forma regular no mesmo ramo de atividade empresarial.

Portanto, de forma objetiva as **Requerentes** comprovam que **atendem aos requisitos legais**, autorizando o ajuizamento do pedido de recuperação judicial das empresas reunidas em litisconsórcio ativo, **em consolidação substancial**, na forma dos artigos 69-J e 69-G da Lei 11.101/2005, na medida em que possuem relação de dependência, identidade de sócios e atuação conjunta no mercado, além de atuarem há anos direta e indiretamente na mesma atividade empresarial visando o interesse único do respectivo grupo econômico.

Sobre o tema, o **Ministro Humberto Martins**, do Eg. STJ, na oportunidade do julgamento do Pedido de Tutela Provisória nº 3767 – PR⁵, ressalta que *“diante da semelhança dos quadros societários e da atuação umbilicalmente atrelada das empresas, perfeitamente possível a adoção do formato de consolidação substancial. Note-se, nesse ponto, que a medida em nada prejudica os credores. Pelo contrário. Além de evitar tratamento privilegiado a credores da mesma classe, a consolidação substancia permitirá que as empresas que ostentam melhor saúde financeira contribuam para a quitação de débitos daquelas com maior dificuldade”*.

Ainda, nos dizeres do **Ministro Antônio Carlos Ferreira** (CC 178.112/ES)⁶, *“trata-se de hipótese em que as diversas personalidades jurídicas não são tratadas como núcleos de interesses autônomos. Diante da confusão entre as personalidades jurídicas, a reestruturação de um dos*

⁵ (STJ - TP: 3767 PR 2022/0000148-1, Relator: Ministro HUMBERTO MARTINS, Data de Publicação: DJ 07/01/2022)

⁶ (AgInt no CC n. 178.112/ES, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Segunda Seção, julgado em 15/2/2022, DJe de 18/2/2022.)



integrantes do grupo depende e interfere na dos demais. As contratações realizadas revelam muitas vezes que o ajuste foi feito considerando-se o grupo e não apenas um de seus componentes. Nessa situação, é apresentado plano único, com tratamento igualitário entre os credores de cada classe."

Neste sentido, a jurisprudência pátria reconhece o direito das devedoras para ingressar com pedido de recuperação judicial em consolidação processual e substancial, senão vejamos os precedentes a seguir colacionados, inclusive deste eg. TJPE. *Verbis*:

Agravos de instrumento – Julgamento em conjunto – Recuperação Judicial – Grupo Connvert – Decisão de origem que deferiu o processamento da recuperação judicial das devedoras em consolidação substancial e processual – Insurgência da Quasar, DLII e Fundo High Yield – Descabimento – **Presença dos pressupostos legais para a consolidação processual e substancial – Demonstração da existência de grupo econômico de fato, de interconexão e confusão entre ativos e passivos das devedoras, de garantias cruzadas, de relação de controle ou de dependência, de identidade total ou parcial do quadro societário e de atuação conjunta no mercado – Incidência dos arts. 69-G a 69-L da Lei nº 11.101/05** – Decisão mantida – RECURSOS IMPROVIDOS.

(TJ-SP - AI: 21101597320238260000 São Paulo, Relator: Jorge Tosta, Data de Julgamento: 29/09/2023, 2ª Câmara Reservada de Direito Empresarial, Data de Publicação: 02/10/2023)

EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO. RECUPERAÇÃO JUDICIAL. **EMPRESAS EM CONSOLIDAÇÃO SUBSTANCIAL. PESSOAS JURIDICAS QUE PREENCHEM OS REQUISITOS LEGAIS** PARA O DEFERIMENTO DO PROCESSAMENTO. BIÊNIO LEGAL COMPROVADO. RECURSO PROVIDO.

Havendo consolidação substancial entre empresas que admite uma responsabilização cruzada e que a solução para a preservação da empresa importe no envolvimento em conjunto de todas elas, segregar este tratamento pode causar um prejuízo não só aos requerentes, mas àqueles envolvidos e que mais têm a perceber com a manutenção da atividade empresária, que são os credores. - O fato de se tratar de empresas com operação específica, que não necessariamente importe em faturamento recorrente, não pode afastá-las da reestruturação do grupo empresarial ao qual estão umbilicalmente ligadas.

- O processamento da recuperação judicial depende apenas da verificação formal dos requisitos objetivos dos

13



arts. 48 e 51 da Lei nº 11.101, de 2005, o que, a tudo indica, ocorreu.

- Agravo de Instrumento provido.

(**TJPE** - AGRAVO DE INSTRUMENTO 0009269-49.2021.8.17.9000, Rel. CANDIDO JOSE DA FONTE SARAIVA DE MORAES, Gabinete do Des. Cândido José da Fonte Saraiva de Moraes, julgado em 17/08/2022)

EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO - RECUPERAÇÃO JUDICIAL - **CONSOLIDAÇÃO SUBSTANCIAL - ART 69-J, DA LEI FEDERAL 11.101/05, INCLUÍDO PELA LEI FEDERAL 14.112/20 - OBSERVÂNCIA** - REQUISITOS - PREENCHIMENTO - DECISÃO MANTIDA - RECURSO NÃO PROVIDO. A consolidação substancial é um fenômeno no qual haverá a desconsideração das estruturas divisórias das várias pessoas jurídicas que integram o grupo econômico que manejou o pedido de recuperação judicial de forma conjunta, em observância a norma contida no art. 69-J, da Lei Federal 11.101/05, incluído pela Lei Federal 14.112/20. **O Magistrado condutor da recuperação judicial pode autorizar a consolidação substancial se houver a interconexão e confusão entre ativos ou passivos dos devedores, e que seja observada cumulativamente o preenchimento de, no mínimo, duas das hipóteses contidas na aludida legislação: existência de garantias cruzadas; relação de controle ou de dependência; identidade total ou parcial do quadro societário; e atuação conjunta no mercado entre os postulantes. Preenchidos os requisitos aptos a autorizar a consolidação substancial, não há que se falar em reforma da decisão que a deferiu.**

(TJ-MG - AI: 10000212002869005 MG, Relator: Adriano de Mesquita Carneiro, Data de Julgamento: 07/12/2022, Câmaras Especializadas Cíveis / 21ª Câmara Cível Especializada, Data de Publicação: 12/12/2022)

(grifamos)

Sobre o ponto em comento, deslinda **Daniel Carnio Costa e Alexandre Correa Nasser de Melo⁷**:

Muito embora não houvesse previsão legal até essa reforma legislativa, a jurisprudência já vinha admitindo a existência da consolidação substancial. No entanto, havia uma grande variação de critérios utilizados pelos Tribunais, o que causava grande insegurança jurídica e falta de previsibilidade decisória.

⁷COSTA, Daniel Carnio, Alexandre Correa Nasser de Melo. Comentários à Lei Recuperação de Empresas e Falência. 1. ed. Ed. Juruá. -Curitiba - 2021.



Nesse sentido, a reforma trouxe regulação objetiva, estabelecendo os requisitos que devem estar presentes para que o juiz, de forma excepcional, autorize ou determine a consolidação substancial em recuperações judiciais de grupos econômicos.

Considerando o modelo normativo brasileiro, **é coerente a regulação da consolidação substancial, atribuindo-se ao magistrado o poder para decidir sobre sua excepcional aplicação**, diferentemente do que ocorre no sistema norte americano, em que a decisão cabe aos credores reunidos em Assembleia-geral de credores.

(grifamos)

Portanto, atravessando as **Requerentes** pontual crise econômica e sendo as elas integrantes de um só grupo econômico, em comunhão de interesses, é imperativo o deferimento do presente pedido de recuperação judicial em consolidação processual e substancial.

Assim, atendendo aos requisitos legais exigidos, fica justificado o pedido de recuperação judicial com a reunião das **Requerentes** no polo ativo da presente ação em **consolidação processual e substancial**, na forma dos artigos 69-G e 69-J, ambos da Lei nº 11.101/2005.

3. DA COMPETÊNCIA DESSE JUÍZO PARA PROCESSAR O PRESENTE PEDIDO – PRINCIPAL ESTABELECIMENTO – INTELIGÊNCIA SISTEMÁTICA DOS ARTS. 3º DA LEI Nº 11.101/2005

Delineado o litisconsórcio ativo das **Requerentes**, impende demonstrar a competência desse Juízo em específico para distribuição e processamento do presente pedido.

O art. 3º da Lei nº 11.101/2005 dispõe que o Juízo competente para homologar o plano de recuperação extrajudicial, deferir a recuperação judicial ou decretar a falência é aquele do local do principal estabelecimento do devedor, *in verbis*:

Art. 3º. É competente para homologar o plano de recuperação extrajudicial, deferir a recuperação judicial ou decretar a falência o juízo do local do principal estabelecimento do devedor ou da filial de empresa que tenha sede fora do Brasil.

Na recuperação judicial de grupo econômico, tanto a doutrina como a jurisprudência consideram que o principal estabelecimento é o determinado pelo **centro de tomada das principais decisões econômicas e administrativas do devedor**, sendo o juízo daquele local o competente para o processamento do pedido.

Sobre o conceito de principal estabelecimento, traz-se à baila a doutrina especializada **Sérgio Campinho**, *in verbis*:

... Consiste ele na sede administrativa, ou seja, o ponto central dos negócios do empresário no qual são realizadas as operações comerciais e financeiras de maior vulto ou intensidade, traduzindo o centro nervoso de suas principais atividades. Nas palavras de Amaury Campinho, consiste no **"lugar onde o empresário centraliza todas as suas atividades, irradia todas as ordens, onde mantém a organização e administração da empresa"**. Não é necessário que seja o de melhor ornamentação, o de mais luxo, ou o local onde o empresário faça maior propaganda. **O que importa, em última análise, é ser o local de onde governa sua empresa.**⁸

(grifamos)

O entendimento firmado na doutrina em comento é reconhecido e aplicado pela jurisprudência pátria, como comprovam os precedentes abaixo transcritos:

EMENTA CONFLITO NEGATIVO DE COMPETÊNCIA - RECUPERAÇÃO JUDICIAL - COMPETÊNCIA PARA O PROCESSAMENTO DO PEDIDO - **PRINCIPAL ESTABELECIMENTO** - ARTIGO 3º DA LEI 11.101/2005 - CONFLITO PROCEDENTE. **Para efeito de aferição de onde se localiza o principal estabelecimento do grupo econômico que pleiteou a recuperação, nos termos do Art. 3º da Lei n.º 11.101/05, necessário aferir em qual juízo emanam**

⁸In Falência e Recuperação de Empresa, o Novo Regime da Insolvência Empresarial, Renovar, Rio de Janeiro, 2006, p. 32;



suas principais decisões estratégicas, financeiras e operacionais do grupo em Recuperação Judicial. Caso específico que, apesar da exploração da atividade agrícola dos empresários estar vinculada às Fazendas situadas no Município de Novo São Joaquim, o centro operacional das principais atividades do negócio do grupo está vinculado à sede administrativa no Município de Primavera do Leste no qual, inclusive, atuam os principais credores dos devedores. (TJ-MT - CC: 10065918020208110000 MT, Relator: GUIOMAR TEODORO BORGES, Data de Julgamento: 04/06/2020, Segunda Turma de Câmaras Cíveis Reunidas de Direito Privado, Data de Publicação: 09/06/2020)

Recuperação Judicial – Competência para o processamento - **Principal estabelecimento - Local de onde emanam as principais decisões estratégicas, financeiras e operacionais da sociedade** - Competência do foro da Comarca de Mogi das Cruzes - Agravo provido. (TJ-SP - AI: 22495805420188260000 SP 2249580-54.2018.8.26.0000, Relator: Fortes Barbosa, Data de Julgamento: 30/01/2019, 1ª Câmara Reservada de Direito Empresarial, Data de Publicação: 30/01/2019)

Recuperação judicial - **Grupo de sociedades – Competência para o processamento – Principal estabelecimento – Local de onde emanam as principais decisões estratégicas, financeiras e operacionais do grupo de empresas** – Competência do foro da Comarca de São Bernardo do Campo – Agravo conhecido e desprovido. (TJSP, 1ª Câmara Reservada de Direito Empresarial. Agravo de instrumento nº 2058042-81.2018.8.26.0000 – Rel. Des. Fortes Barbosa. Data do julgamento: 07/06/2018; Data de Publicação: 07/06/2018)

(grifamos)

No presente caso, é fundamental observar que as atividades diretivas e de controle do **GRUPO IMOBI** estão consolidadas no Recife/PE, onde se localiza o escritório central das empresas, situado na Rua Ribeiro de Brito, nº 928, sala 1, Boa Viagem, Recife/PE, CEP: 51.021-310, sede da Imobi Desenvolvimento Urbano Ltda., Primeira Requerente.

Logo, apesar da pulverização das atividades e serviços do **GRUPO IMOBI** pelas diversas localidades, a coordenação de suas atividades e direção comum ocorrem no escritório central, nesta cidade do Recife/PE, dali emanando as principais decisões estratégicas e operacionais de todo o

17

Rua Senador José Henrique, 231, Empresarial Charles Darwin
12º andar, salas 1204/10, Ilha do Leite, Recife/PE, 50070-460
+55 81 2127.2900 | www.matosadv.com

grupo, sendo este o centro decisório responsável pelo direcionamento, supervisão e coordenação de suas operações

Tal condição, além de ser notória, é também comprovada por declaração emitida pelo responsável contábil do **GRUPO IMOBI (DOC. 03)** que atesta o local do principal estabelecimento das **Requerentes**, onde estão centralizados os órgãos de gestão de todas as empresas **Requerentes**, na Comarca do Recife/PE, "centro de toda a contabilidade das empresas", "*por estar ali o comando das atividades empresariais e administrativas*", conforme abaixo extraído:

empresária limitada, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 01.195.884/0001-40, com sede na Rua Humberto De Lima Mendes, nº 583, loja 21, Jardim Fragoso, Olinda/PE, CEP: 53.130-190, que o principal estabelecimento do grupo é localizado na cidade do Recife/PE, no endereço onde está atualmente sediada a Imobi Desenvolvimento Urbano Ltda., na qual seja, **Rua Ribeiro de Brito, nº 928, Sala 1, Boa Viagem, Recife/PE, CEP: 51.021-310**, centro de toda a contabilidade das empresas, por estar ali o comando das atividades empresariais e administrativas.

Dentro deste contexto, uma vez que o principal estabelecimento do **GRUPO IMOBI** está localizado nesta cidade do Recife/PE, fica comprovada a competência absoluta do Juízo Cível desta Comarca para processar e julgar o presente Pedido de Recuperação Judicial, nos termos do art. 3º da Lei nº 11.101/2005.

4. DAS CAUSAS CONCRETAS DA SITUAÇÃO PATRIMONIAL DO GRUPO IMOBI E AS PRINCIPAIS RAZÕES DA CRISE ECONÔMICO-FINANCEIRA QUE MOTIVAM O PRESENTE PEDIDO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL

Malgrado sua solidez empresarial e marcante trajetória, o grupo requerente não passou incólume ao cenário de crise enfrentado pelo país nos últimos anos, por diversos fatores macroeconômicos que influenciaram internamente, apresentados a seguir. Vejamos.

4.1. RAZÕES MACROENÔMICAS - CRISE ECONÔMICO-FINANCEIRA NO SETOR DE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA

4.1.1 DA CRISE ECONÔMICO-FINANCEIRA NACIONAL

O segmento da indústria da construção civil, onde atuam as **Requerentes**, tem enfrentado uma crise significativa nos últimos anos, agravada pela pandemia do COVID-19, uma vez que as restrições de mobilidade e o distanciamento social afetaram as obras e o fluxo de caixa das empresas do setor. Com isso, muitas incorporadoras e construtoras tiveram que paralisar suas atividades e demitir funcionários, agravando ainda mais a crise.

Além disso, a queda no financiamento habitacional⁹, muito em razão da alta dos juros praticados no mercado e da instabilidade econômica, conforme adiante também tratado, demonstra dificuldade em se obter crédito imobiliário, afetando diretamente o mercado imobiliário e, consequentemente, área de incorporação e construção civil. Essa crise no segmento da indústria da construção civil tem impactos significativos na economia brasileira.

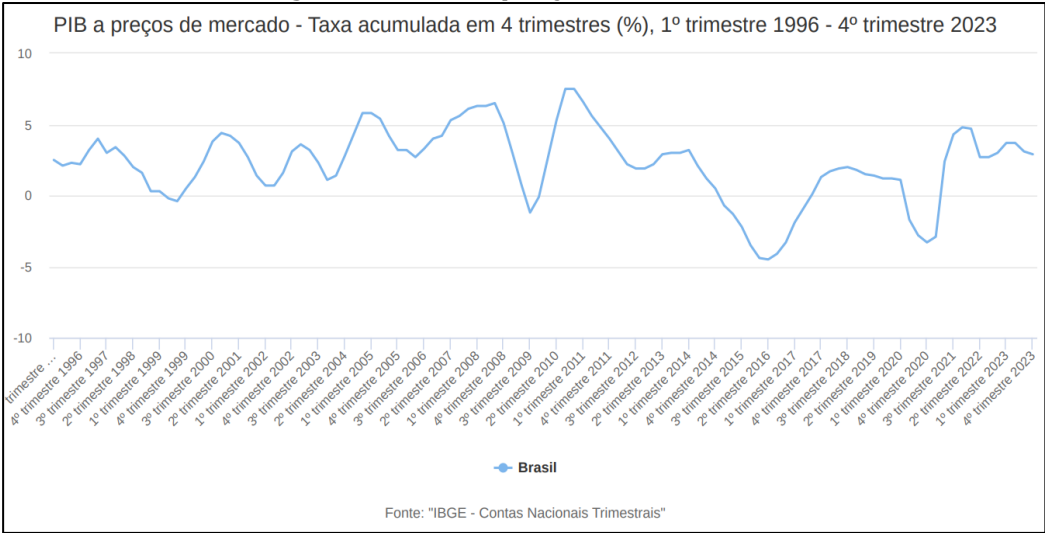
Conforme poderemos observar nos gráficos abaixo, após um período de expansão entre 2004 e 2013, em que a taxa de crescimento média do PIB foi de 4,0% a.a. (*Figura 1*), acompanhado por um processo de melhoria na distribuição de renda (*Figura 2*), que levou a projeções otimistas e vultosos investimentos nas mais diversas atividades econômicas - como os das próprias **Requerentes**, que recorreram às mais diversas fontes de financiamento disponíveis para tal, a economia brasileira encontrou-se formalmente em recessão a partir do segundo trimestre de 2014¹⁰.

⁹ <https://g1.globo.com/economia/noticia/2023/02/02/financiamento-imobiliario-2022-abecip.ghtml>

¹⁰ Comitê de Datação de Ciclos Econômicos (CODACE), Rio de Janeiro, 4/8/2015.

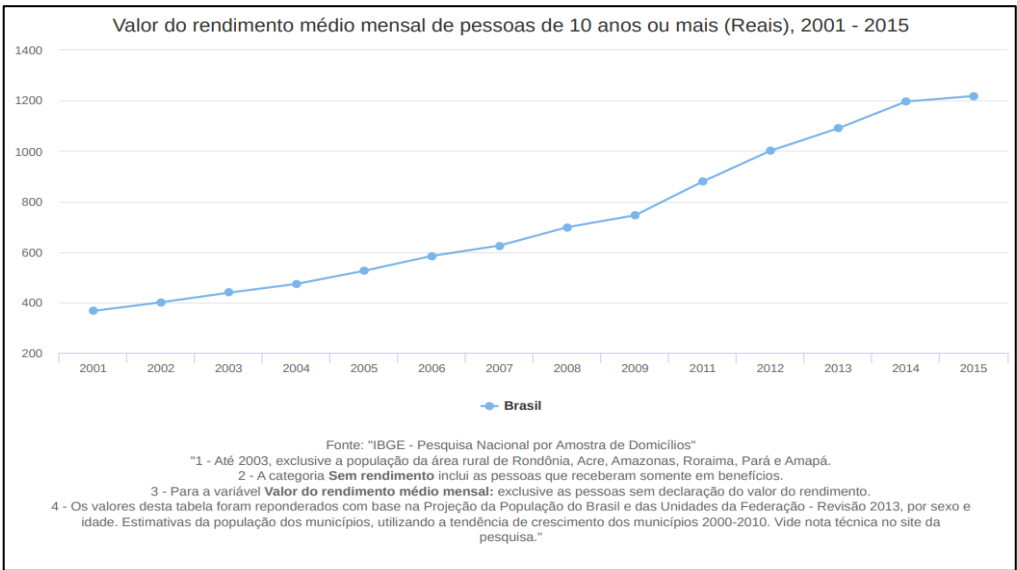


Figura 1 - PIB a preço de mercado



Fonte: IBGE

Figura 2 - PNAD - Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios – Último Ano Divulgado



Fonte: IBGE

Depois de apresentar um ligeiro crescimento no final de 2013 (crescimento real do PIB de 0,5%), o produto *per capita* brasileiro caiu cerca de 9% entre 2014 e 2016. Em 2015, houve uma contração, em termos reais, de 3,8%, e, no ano seguinte, de 3,6%. Para efeito de comparação, a última vez em que o país apresentou dois anos seguidos de crescimento real



negativo do PIB havia sido a noventa anos (1930-1931), segundo a série histórica do IPEA data¹¹.

Nesse sentido, a crise econômica que se alastrou no Brasil, iniciada no primeiro trimestre de 2014, e agravada significativamente nos três anos posteriores, resultou na alta do desemprego (figura 3), no aumento do endividamento das famílias (figura 4), na redução do rendimento médio da população (figura 5) e, conseqüentemente, na queda do consumo e da produção de bens e serviços. Tais fatores afetaram severamente a economia nacional e, como à frente visto, as finanças das **Requerentes**.

Figura 3 - Desocupação - Série histórica

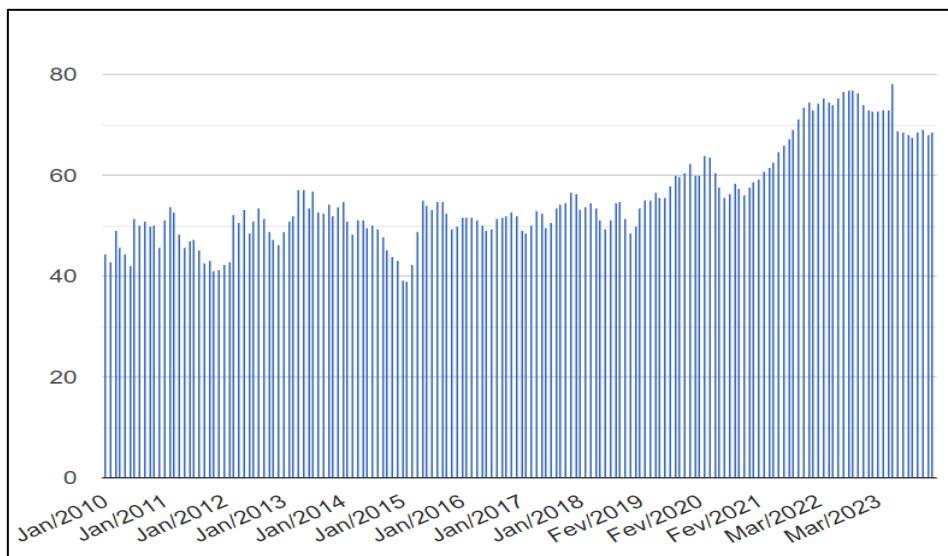


Fonte: IBGE

¹¹ IPEA data. Série da variação do PIB real desde 1901. Disponível em: www.ipeadata.gov.br

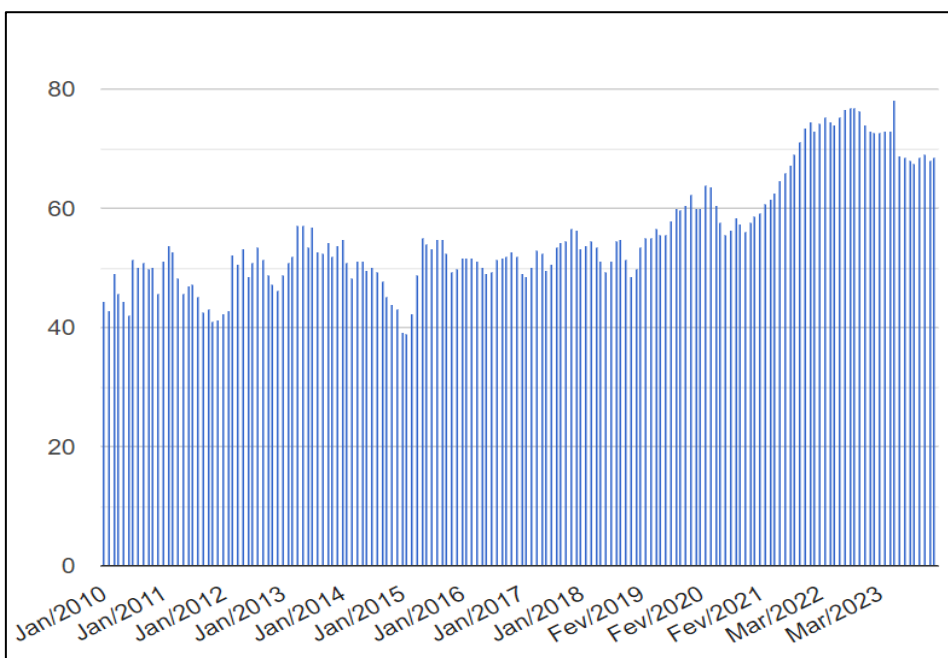


Figura 4 - Endividados e inadimplentes - Evolução/ano



Fonte: Pesquisa de Endividamento e Inadimplência do Consumidor (PEIC)

Figura 5 - Rendimento médio da População



Fonte: IBGE

Importante também ressaltar que, dentre outras formas, a recessão econômica se manifesta por meio da redução do mercado de trabalho.

Isso porque, com a queda do nível de atividade econômica, a taxa de desemprego se eleva (figura 3) e os salários se reduzem (figura 5), de modo que o consumo das famílias se comprima e afete negativamente a economia.

Dessa forma, entre 2015 e 2016 houve uma forte retração no nível de atividade econômica geral, representada pelo Produto Interno Bruto (PIB), o qual acumulou uma taxa de crescimento negativo de 6,9% no período, pior patamar histórico em 20 anos (figura 1).

A partir do terceiro trimestre de 2016, o PIB brasileiro começou a apresentar melhores resultados, que se mantiveram em crescimento até o 3º trimestre de 2018, com um fechamento positivo de 2%. No entanto, tal melhora não se fez constante, voltando o PIB a declinar durante o ano de 2019, e decaindo significativamente em 2020, devido, principalmente, ao enfrentamento da pandemia gerada pelo novo coronavírus (Sars-Cov-2), que trouxe consigo desafios inéditos para a economia nacional e global.

Tudo isso impactou no desempenho dos últimos anos no consumo das famílias, força motriz basal da economia nacional, o que tem se mostrado extremamente gravoso ao desempenho do PIB.

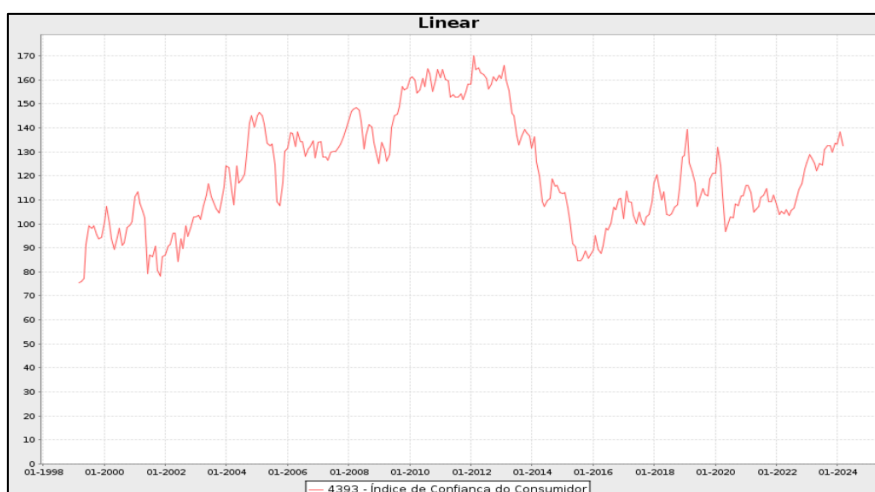
Com isso, tornando-se incertas as perspectivas, elevam-se os receios à elevação do consumo, mantendo-se o baixo crescimento econômico e consequente manutenção da crise enfrentada. Estas

circunstâncias podem ser verificadas pelo Índice de Confiança do Consumidor (ICC), elaborado pela Fundação Getúlio Vargas (FGV).

O ICC tem como objetivo sinalizar a disposição a gastar ou a poupar do consumidor, e, em consonância ao desempenho negativo do PIB e ao crescimento da taxa de desemprego, também apresentou expressiva queda nos últimos anos, reforçando a percepção da atual crise vivenciada pela economia nacional.

Conforme figura 6 verifica-se um declínio significativo no índice pelo fim de 2020, caindo 35 pontos apenas entre os meses de janeiro à abril deste mesmo ano. Apesar de vir se recuperando, ainda se mantem a níveis inferiores ao período pré-pandemia.

Figura 6 - ICC



Fonte: IBGE

Além de todos esses fatores, em 30 de janeiro de 2020 a OMS declarou que o surto do vírus SARS-CoV-2, “novo coronavírus”, constituía uma emergência de saúde pública de importância internacional e, em 11 de março de 2020, declarou tratar-se de uma pandemia.

No país, mediante a portaria nº 188, de 3 de fevereiro de 2020, foi declarada emergência em saúde pública de importância nacional, e, em 20 de março de 2020, declarado estado de calamidade pública (Decreto Legislativo nº 6 de 2020).

Buscando diminuir o fluxo de pessoas em espaços coletivos, e mitigar a disseminação do novo coronavírus no Estado de Pernambuco, as atividades relativas aos mais diversos setores econômicos, dentre eles o da construção civil, foram suspensas em todo o Estado, pelo Decreto nº 48834 de 20/03/2020.

Posteriormente, as atividades foram sendo aos poucos retomadas, sempre de forma gradativa¹², observando as determinações constantes em Portaria Conjunta da Secretaria de Saúde e Secretaria de Desenvolvimento Econômico.

Tais medidas de restrição não se limitaram ao Estado de Pernambuco, sendo política presente em todo o território nacional, em observância às diretrizes sanitárias de enfrentamento à Covid-19.

4.2.2 DA INFLUÊNCIA DA TAXA DE JUROS E DO CÂMBIO NO AUMENTO DO ENDIVIDAMENTO BANCÁRIO

Outro fator relacionado ao consumo, com ênfase ao imobiliário, à produção de bens e serviços e ao nível de despesas e investimentos, é o custo do crédito no mercado, influenciado pela Taxa Selic.

A Selic é a taxa básica de juros da economia, sendo o principal instrumento de política monetária utilizado pelo Banco Central do Brasil (BCB) para controlar a inflação.

¹² Decreto nº 49055 de 31/05/2020; Decreto nº 49093 de 12/06/2020; Decreto nº 50346 de 01/03/2021;



Na prática, ela influencia todas as taxas de juros do país, como as taxas de juros dos empréstimos, dos financiamentos e das aplicações financeiras, e um dos objetivos almejados com sua elevação é o de inibir o consumo e o investimento, como forma de diminuir movimentos inflacionários.

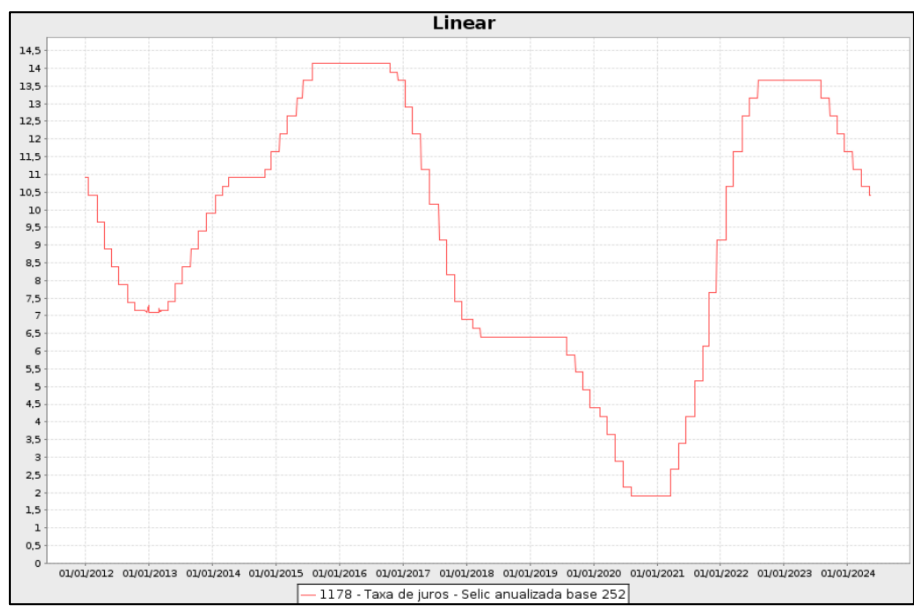
Durante a crise, o Brasil elevou a Selic como uma iniciativa de conter a inflação. Com a Selic em alta, ocorreu o desestímulo ao consumo, buscando a queda da inflação.

A Selic alcançou 11,75% em 2014, 14,25% em 2015 e terminou 2016 em 13,75%, consequentemente desestimulando o gasto das famílias e restringindo o acesso ao crédito. Com a Selic em alta, ocorreu o desestímulo ao consumo, buscando a queda da inflação.

A trajetória de elevação foi interrompida apenas em meados de 2017 e atingiu 2% ao ano em 2020 (figura 07). Entretanto, a queda na Taxa Selic foi repassada apenas parcialmente aos consumidores, devido, entre outros fatores, aos altos níveis de endividamento e inadimplência, que impactam, sobretudo, no elevadíssimo spread bancário nacional, que consiste na diferença entre os juros cobrados pelas instituições financeiras em seus empréstimos e financiamentos com os juros pagos a título de remuneração de investimentos.



Figura 7 - Taxa Selic

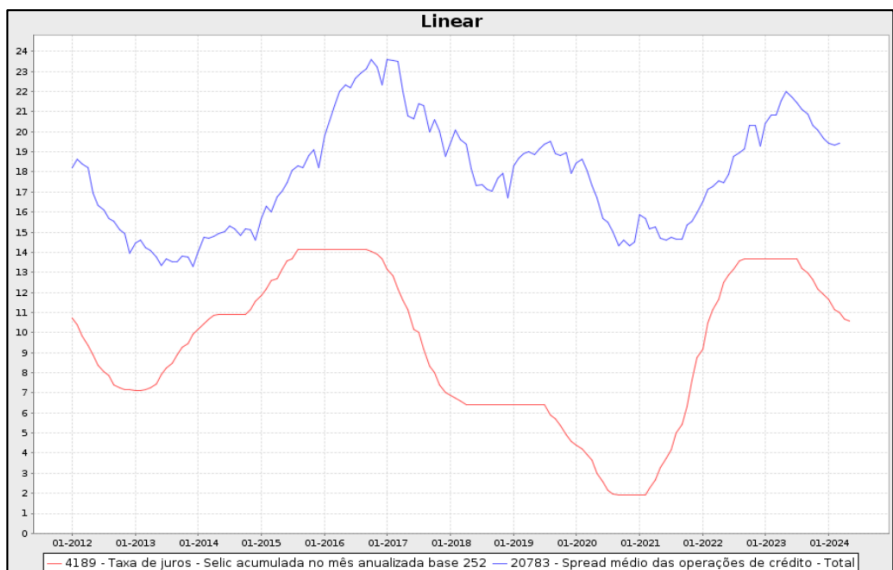


Fonte: IBGE

A figura 8 apresenta a evolução da Taxa Selic e do Spread Bancário. Embora tenha ocorrido uma redução do Spread a partir do 2º semestre de 2017, a redução da Taxa Selic foi muito mais acentuada no período, ficando evidente que essa queda não foi repassada plenamente aos agentes econômicos. Em dezembro de 2019, o Spread Bancário estava acima do patamar de janeiro de 2014, enquanto que a Taxa Selic diminuiu de 10% para 4,5% nesse período.



Figura 8 – Spread Bancário x Selic



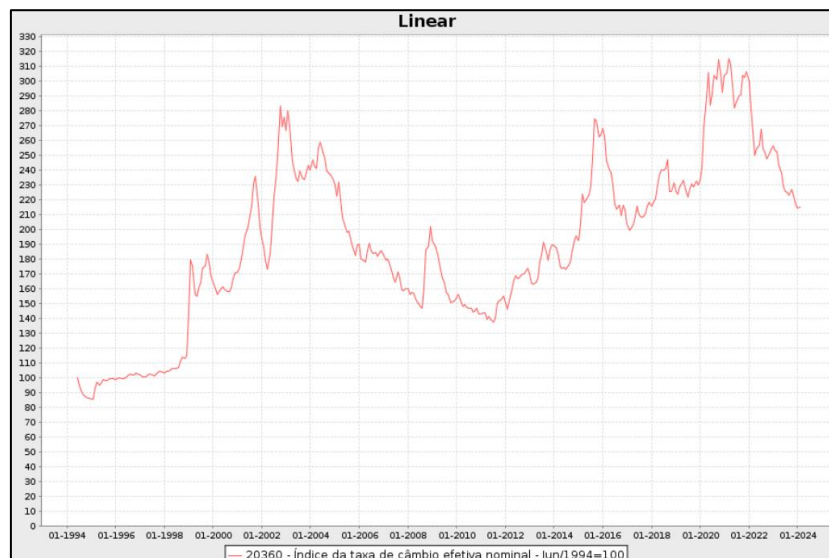
Fonte: IBGE

Não obstante a manutenção do elevado Spread Bancário, que encarece o custo de financiamentos e empréstimos, a partir do primeiro trimestre de 2021 iniciou-se uma escalada da Taxa Selic, passando de 2,75% em abril para 9,25% em dezembro, estando, atualmente, em 13,75% a.a.

Em complemento, o país viu uma forte disparada do câmbio R\$/US\$ no início de 2020, que teve uma alta de 46% entre janeiro e maio, conforme figura 9:



Figura 9 - **Taxa de Câmbio Nominal**



Fonte: IBGE

O câmbio elevado impacta negativamente em diversos setores produtivos, muito em consequência da alta dos combustíveis e do encarecimento dos fretes, além do aumento do preço em real das *commodities* e dos insumos das indústrias, o que causa um movimento inflacionário.

4.2. RAZÕES INTERNAS E EXPOSIÇÃO DAS CAUSAS CONCRETAS DA SITUAÇÃO PATRIMONIAL DO GRUPO IMOBI

As graves questões macroeconômicas e setoriais mencionadas têm reflexos na economia até os dias atuais, e têm exercido efeitos perversos sobre a saúde financeira das **Requerentes**.

Nesse sentido, considerando tanto a necessidade de lançamento de novos projetos, assim como os elevados investimentos e capital de giro que as atividades desenvolvidas pelas **Requerentes** exigem, o contexto macroeconômico trouxe graves reflexos ao endividamento das empresas, conforme adiante demonstrado.

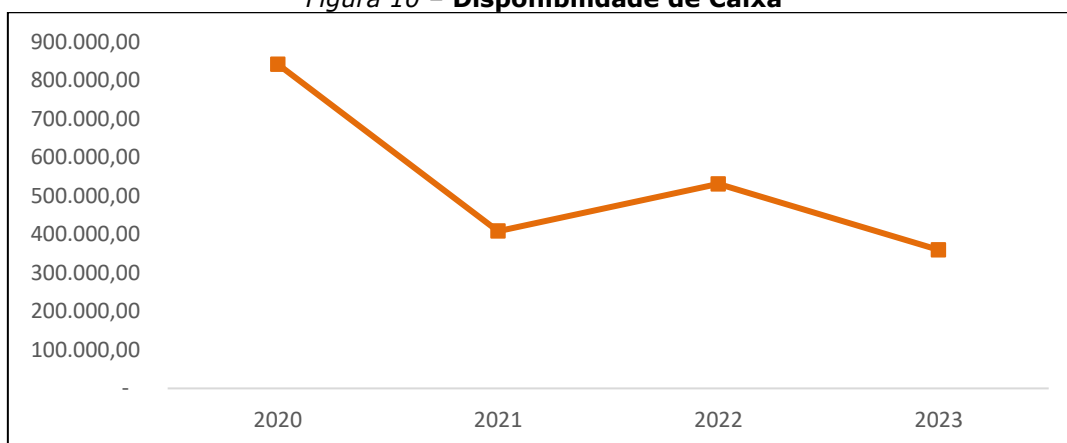


A crise imobiliária estabelecida em 2016 pela queda nos preços dos empreendimentos imobiliários, foi acentuada por dois motivos principais: a forte piora do mercado de trabalho a partir de 2015, quando o aumento do desemprego fez com que o consumidor adiasse a compra do imóvel ou não conseguisse mais arcar com seu financiamento, e a piora significativa na concessão de crédito. Portanto, os fatos originários descritos, trazem reflexos que atingem diretamente o cenário interno do **GRUPO IMOBI**.

No período de desequilíbrio no setor imobiliário, o **GRUPO IMOBI** obteve uma redução drástica nas vendas, passando de aproximadamente 1.200 (mil e duzentos) para 25 (vinte e cinco) lotes vendidos por ano. Com essa redução significativa, o **GRUPO IMOBI** necessitou abrir mão de boa parte do quadro de funcionários, bem como a paralização gradativa das obras.

Ainda assim, após passar um período de anos desde o início da crise, as Requerentes tomaram várias decisões estratégicas a fim de solucionar o problema existente, porém não obtiveram resultados favoráveis à regularização do desequilíbrio financeiro interno.

Figura 10 – Disponibilidade de Caixa



Mediante a crise constituída, a capacidade das empresas ao longo do tempo foi afetada, ocasionando ao **GRUPO IMOBI**, insuficiência de caixa para a liquidação das suas obrigações a curto prazo, como pode ser observado nas figuras abaixo:

Figura 11 – Índice de Liquidez Corrente

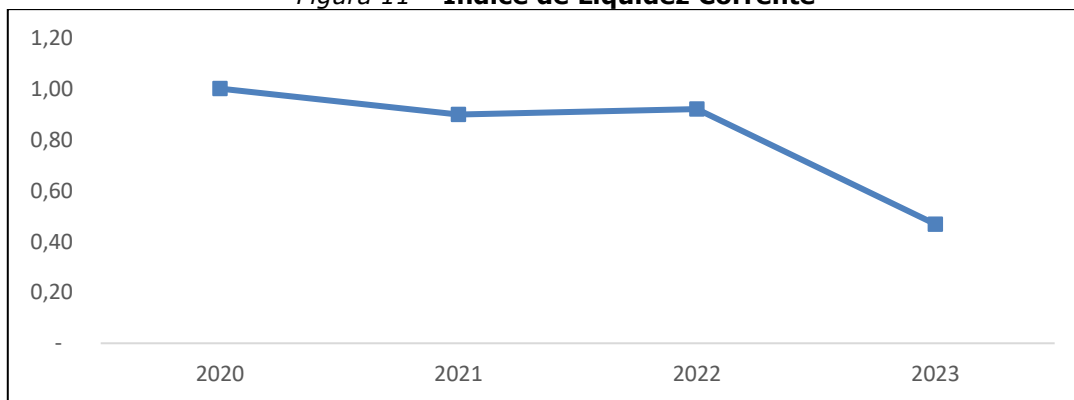
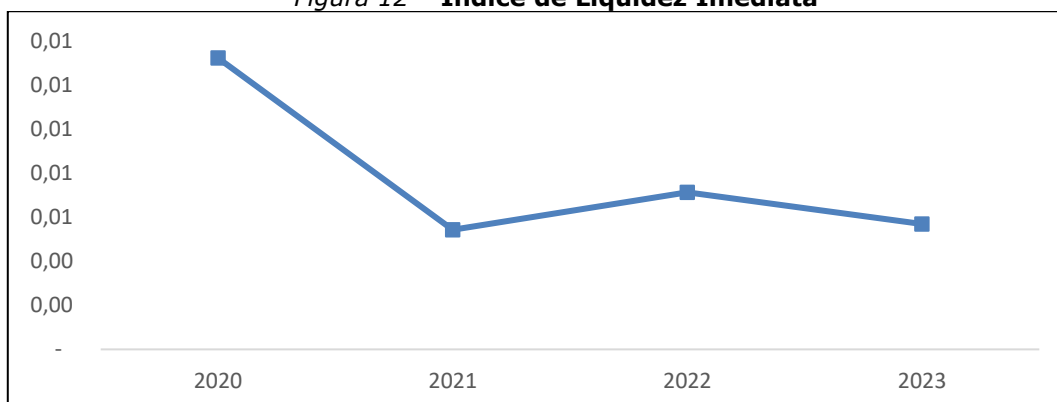
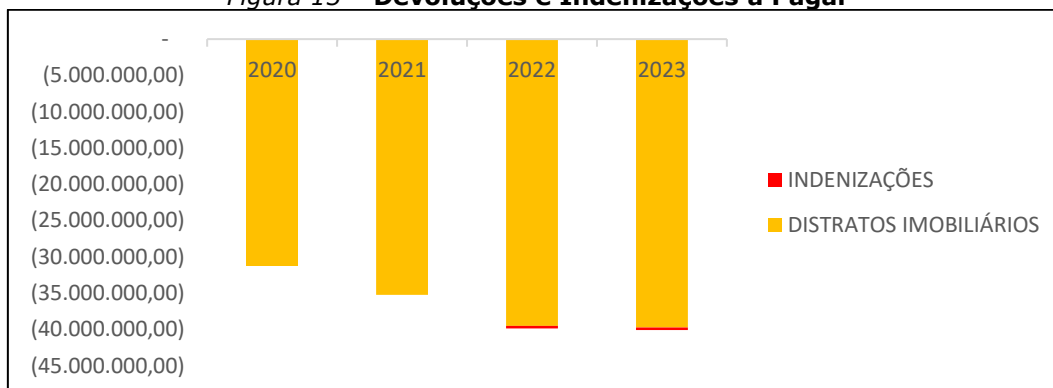


Figura 12 – Índice de Liquidez Imediata



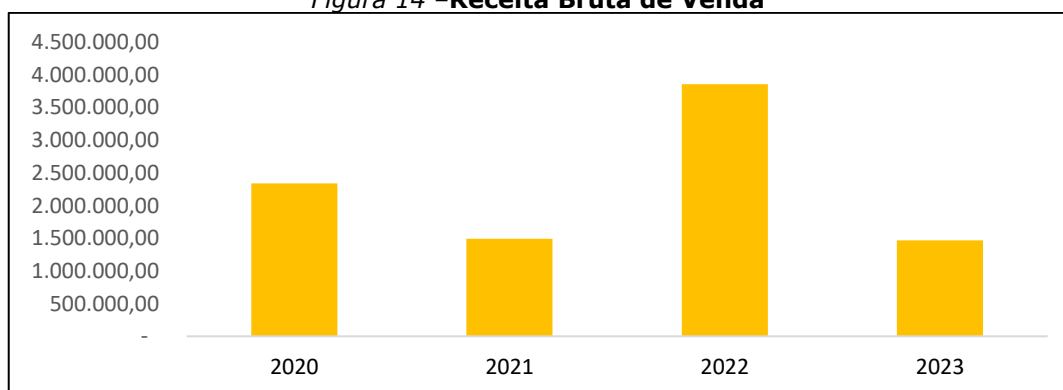
Ademais, com a incapacidade de caixa instaurada, o **GRUPO IMOBI** foi pressionado com uma relevante quantidade de **distratos imobiliários** provocados por seus clientes que, por sua vez, originaram diversos processos judiciais (*vide* doc.13), reproduzindo várias condenações e execuções, cujas formas de pagamentos em sua grande maioria, sintetizavam-se de maneira integral e em parcelas únicas.

Figura 13 – Devoluções e Indenizações a Pagar



Contudo, a quebra e inadimplemento dos contratos imobiliários, junto às condenações estabelecidas, afetou consequentemente o estado financeiro e econômico do **GRUPO IMOBI**, ocasionando na queda da sua receita.

Figura 14 – Receita Bruta de Venda



Por todos os pontos acima expostos, as **Requerentes** se depararam com situação de ameaça à continuidade de suas atividades empresariais, em razão da crise macroeconômica alastrada no país e da redução de seus principais índices financeiros.

Com base nestes cenários, é notória a momentânea e superável crise econômica que se encontram as **Requerentes**, agravada, como já citado, pela situação de recessão macroeconômica do país, de modo que a equação econômico-financeira outrora estabelecida pelo **GRUPO IMOBI** para cumprimento de suas obrigações, foi alterada substancialmente.

A despeito dos percalços enfrentados, as **Requerentes** vêm realizando notáveis esforços gerenciais, administrativos e financeiros para tentar superar os efeitos nefastos da crise que lhe afetou.

Entretanto, o elevado endividamento do **GRUPO IMOBI**, acompanhado da recorrente queda de seus principais índices financeiros, dificulta a consecução desse objetivo maior, que é justamente a sua recuperação e a manutenção de sua atividade econômica, dos empregos gerados e dos tributos recolhidos

Portanto, faz-se necessária a tutela jurisdicional da égide da Lei nº 11.101/2005 no sentido de salvaguardar a continuidade da atividade econômica das **Requerentes**, sua geração de empregos, impostos e renda, objetivo maior da Lei de Recuperação Judicial.

5. DA VIABILIDADE ECONÔMICA DO PEDIDO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL

Em que pese o **GRUPO IMOBI** se encontre em situação de crise, possui, ainda, plena capacidade de se recuperar e de restabelecer seu normal funcionamento, mantendo a geração de empregos e o recolhimento de tributos.

Tal conclusão embasa-se em vários fatores que, em análise meticulosa, evidenciam a viabilidade financeira da empresa, dentre os quais destacam-se:

- a) **Recuperação da atividade econômica.** A atividade econômica deve intensificar sua recuperação nos próximos anos. De acordo com o Boletim Focus de 07 de junho de 2024, elaborado pelo Banco Central do Brasil (BC)

com base nas projeções de instituições financeiras para os principais indicadores econômicos, a expectativa de crescimento do PIB em 2024 é de 2,09%, de 2,00% em 2025 e de 2,00% em 2026, perspectivas que apontam o fim da recessão no país em decorrência da COVID-19 e a retomada do crescimento;

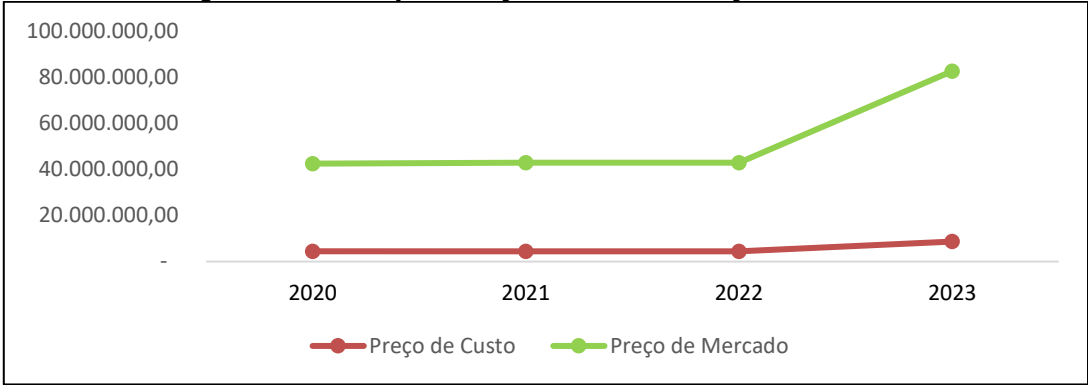
b) **A Taxa Selic.** A Selic encontra-se atualmente em 10,75%, a previsão para 2025 é que alcance 9,25% a.a, e de 9,00% em 2026. Uma Selic baixa, além de reduzir o custo financeiro, faz com que o custo de oportunidade dos investimentos no mercado financeiro caia, estimulando no contexto geral, custo das mercadorias em valores mais atrativos, consequentemente, impulsionando cada vez mais, o consumo de produtos por parte da população;

c) **Reconhecimento no mercado.** Com mais de 30 (trinta) anos de experiência, as **Requerentes** desenvolveram uma atividade sólida, conceituada e de importante relevância social regional;

Além disso, destaca-se que o **GRUPO IMOBI** possui diversos empreendimentos imobiliários disponíveis para vendas (estoques), que podem influenciar diretamente no potencial das **Requerentes** para atingirem resultados positivos na reestruturação econômico-financeira, evidenciando a capacidade de soerguimento das empresas, que pode ser ainda mais ampliada com o processo de recuperação judicial.



Figura 15 – Estoque: Preço de custo x Preço de Mercado



Pontua-se também a perspectiva do **GRUPO IMOBI** de lançar novos empreendimentos durante os próximos anos.

Dessa forma, as **Requerentes** seguem aptas a reagirem com rapidez às demandas do mercado imobiliário, mantendo sua posição de uma das líderes em seu segmento de atuação.

A capacidade de recuperação das **Requerentes** não se ampara em intuições ou avaliações precipitadas, mas na lógica de suas operações comerciais em contraposição ao passivo a ser renegociado por meio desta Recuperação Judicial.

Cumpre ressaltar que as **Requerentes** continuam gozando de prestígio em sua atividade, o que lhes confere credibilidade para, através do processo de Recuperação Judicial, equacionar o desequilíbrio econômico financeiro que vêm suportando, manter a atividade social e a preservação dos empregosgerados, o recolhimento dos tributos, além de otimizar os custos operacionais, racionalizando os investimentos na busca de melhor eficiência e equalização de seu fluxo de pagamento.

Nesse sentido, com base no já exposto, resta evidente que a solução da crise que aflige as **Requerentes** passa, necessariamente, por um estágio de equilíbrio dos interesses públicos, coletivos e privados, para



garantir o desenvolvimento econômico e social, e a manutenção de suas atividades comerciais, que, como já demonstrado, possuem plena capacidade de continuidade.

5. DOS REQUISITOS LEGAIS - EXIGÊNCIAS DOS ARTS. 48 e 51 DA LEI Nº 11.101/2005

Contextualizado o presente pedido de Recuperação Judicial, passam as **Requerentes** a demonstrar o cumprimento das exigências formais previstas nos artigos 48¹³ e 51¹⁴, ambos da Lei 11.101/05.

¹³ 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:

- 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 5 (cinco) anos, obtido concessão de recuperação judicial com base no plano especial de que trata a Seção V deste Capítulo;
- IV – não ter sido condenado ou não ter, como administrador ou sócio controlador, pessoa condenada por qualquer dos crimes previstos nesta Lei.

¹⁴ Art. 51. A petição inicial de recuperação judicial será instruída com:

- I – a exposição das causas concretas da situação patrimonial do devedor e das razões da crise econômico-financeira;
- II – as demonstrações contábeis relativas aos 3 (três) últimos exercícios sociais e as levantadas especialmente para instruir o pedido, confeccionadas com estrita observância da legislação societária aplicável e compostas obrigatoriamente de:
 - a) balanço patrimonial;
 - b) demonstração de resultados acumulados;
 - c) demonstração do resultado desde o último exercício social;
 - d) relatório gerencial de fluxo de caixa e de sua projeção;
 - e) descrição das sociedades de grupo societário, de fato ou de direito
- III – a relação nominal completa dos credores, sujeitos ou não à recuperação judicial, inclusive aqueles por obrigação de fazer ou de dar, com a indicação do endereço físico e eletrônico de cada um, a natureza, conforme estabelecido nos arts. 83 e 84 desta Lei, e o valor atualizado do crédito, com a discriminação de sua origem, e o regime dos vencimentos;
- IV – a relação integral dos empregados, em que constem as respectivas funções, salários, indenizações e outras parcelas a que têm direito, com o correspondente mês de competência, e a discriminação dos valores pendentes de pagamento;
- V – certidão de regularidade do devedor no Registro Público de Empresas, o ato constitutivo atualizado e as atas de nomeação dos atuais administradores;
- VI – a relação dos bens particulares dos sócios controladores e dos administradores do devedor;
- VII – os extratos atualizados das contas bancárias do devedor e de suas eventuais aplicações financeiras de qualquer modalidade, inclusive em fundos de investimento ou em bolsas de valores, emitidos pelas respectivas instituições financeiras;
- VIII – certidões dos cartórios de protestos situados na comarca do domicílio ou sede do devedor e naquelas onde possui filial;
- IX – a relação, subscrita pelo devedor, de todas as ações judiciais e procedimentos arbitrais em que este figure como parte, inclusive as de natureza trabalhista, com a estimativa dos respectivos valores demandados;
- X – o relatório detalhado do passivo fiscal; e



Com efeito, os **Requerentes** comprovam que exercem suas atividades regularmente há mais de dois anos e que contra si e seus sócios administradores não recaem quaisquer das hipóteses previstas no art. 48 da Lei nº 11.101/2005, possuindo, portanto, legitimidade para propositura desta ação, conforme certidões anexas (**DOC.04**).

Colaciona-se também ao presente feito, outras certidões (**DOC.05**), que embora não sejam exigidas pela Lei nº 11.101/2005, tratam-se de certidões recomendadas pelo CNJ.

Satisfeitas, pois, as condições exigidas pelo artigo 48 e pelo inciso I do artigo 51, ambos da LRF, demonstra-se a observância dos demais requisitos constantes dos incisos II a XI, do artigo 51 da Lei 11.101/05, conforme tabela que segue detalhada, abaixo:

Art. 51, II	Demonstrações financeiras	(DOC. 06)
Art. 51, II, 'd'	Fluxo de caixa realizado e projetado	(DOC. 07)
Art. 51, II, 'e'	Descrição das sociedades relacionadas às Requerentes	(DOC. 08)
Art. 51, III	Relação de credores (incluindo o não submetido)	(DOC. 09)
Art. 51, IV	Relação de empregados com cargo e remuneração	(DOC. 10)
Art. 51, V	Certidão de regularidade no Registro Público de Empresas, ato constitutivo atualizado e as atas de nomeação dos atuais administradores;	(<i>vide doc.01</i>)
	Cartões de CNPJ	(<i>vide doc.01</i>)
Art. 51, VI	Relação de bens particulares dos sócios controladores e administradores	(DOC. 11)
Art. 51, VII	Extratos das contas bancárias	(DOC. 12)
Art. 51, VIII	Certidões de protesto dos Cartórios nas Comarca das sedes e filiais	(DOC. 13)

XI - a relação de bens e direitos integrantes do ativo não circulante, incluídos aqueles não sujeitos à recuperação judicial, acompanhada dos negócios jurídicos celebrados com os credores de que trata o § 3º do art. 49 desta Lei.



Art. 51, IX	Relação de processos judiciais assinada, com indicativo e estimativa de valor	(DOC. 14)
Art. 51, X	Relatório do passivo fiscal	(DOC. 15)
Art. 51, XI	Relação de bens e direitos integrantes do ativo não circulante	(DOC. 16)

No intuito de preservar a inviolabilidade da intimidade e segurança de seus funcionários, assegurados no inciso X do art. 5º da CF, as **Requerentes** apresentarão sob sigilo a relação de funcionários ativos e suas remunerações (vide doc.10), nos termos do art. 189, III do CPC¹⁵.

Pela mesma razão, a relação dos bens particulares do sócio administrador das **Requerentes** (vide doc.11) será apresentada sob segredo de justiça, na forma permitida pela jurisprudência pátria¹⁶, o que fica desde já requerido.

6. DOS PEDIDOS

Diante do exposto, estando presentes todos os requisitos formais necessários à instrução do presente Pedido de Recuperação Judicial,

¹⁵ Art. 5º da CF. Todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade, nos termos seguintes:
X - **são invioláveis a intimidade, a vida privada, a honra e a imagem das pessoas**, assegurado o direito a indenização pelo dano material ou moral decorrente de sua violação;
Art. 189. Os atos processuais são públicos, todavia tramitam em segredo de justiça os processos:
III - **em que constem dados protegidos pelo direito constitucional à intimidade;**

¹⁶ RECUPERAÇÃO JUDICIAL – Pedido de tramitação em segredo de justiça, no tocante à relação dos bens particulares dos sócios particulares e dos administradores do devedor – Deferimento, em parte – **Ausência de qualquer elemento de convicção que justifique a publicidade irrestrita da relação dos bens particulares dos sócios controladores e dos administradores das devedoras, inclusive, em relação a terceiros estranhos à relação processual, em detrimento do direito à intimidade dos primeiros, constitucionalmente assegurado – Restrições ao princípio da publicidade admitidas, de forma expressa, pela Constituição Federal e pela legislação processual civil**, nos casos de preservação do direito à intimidade do interessado, desde que não haja prejuízo ao interesse público à informação – Ausência, no caso concreto, de prejuízo ao interesse público à informação, mesmo porque a recuperação judicial vem tramitando normalmente – Possibilidade de restrição da publicidade geral ou externa – Ratificação da antecipação da tutela recursal concedida – Recurso parcialmente provido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2197513-20.2015.8.26.0000; Relator (a): Caio Marcelo Mendes de Oliveira; Órgão Julgador: 2ª Câmara Reservada de Direito Empresarial; Data do Julgamento: 13/03/2017; Data de Registro: 14/03/2017) (destacamos)



pede e requer se digne Vossa Excelência, com a acuidade e experiência que lhes são peculiares, deferir o seguinte:

- a) **DEFERIR** o parcelamento das custas processuais, com base no art. 98, §6º do CPC, em 05 (cinco) parcelas consecutivas de igual valor, posto ser razoável medida para garantir à parte o direito de acesso à justiça com comprometimento, visto que as custas processuais atingem o teto do egrégio TJPE, qual seja o montante de R\$ 80.813,36 (oitenta mil oitocentos e treze reais e trinta e seis centavos), consoante se verifica na guia anexa (**DOC. 02**);
- b) **DEFERIR** o processamento do presente pedido de recuperação judicial, nos termos do art. 52 da Lei nº. 11.101/2005¹⁷.
- c) **DETERMINAR** a nomeação de Administrador Judicial devidamente habilitado para que assuma os encargos previstos na regra do art. 22 da Lei nº 11.101/2005.
- d) **DETERMINAR** a dispensa da exigência de apresentação de Certidões Negativas para atos que visem o pleno exercício e continuidade das atividades das Requerentes, bem como para viabilizar a presente recuperação judicial.

¹⁷ Lição de Manoel Justino Bezerra Filho: "se o juiz verificar que a documentação está em termos, deverá desde logo prolatar despacho deferindo o processamento da recuperação" (Lei de Recuperação de Empresas e Falências Comentada, Editora Revistas dos Tribunais, 5ª ed. P. 164);

- e) **DETERMINAR** a suspensão, pelo prazo legal de 180 (cento e oitenta) dias, prorrogável por igual período, de todas as ações e execuções movidas contra os Requerentes, até ulterior deliberação deste Juízo, bem como a vedação de atos de constrição em face do Requerente oriundos de ações cujos créditos se submetem ao presente feito (art. 52, III e art. 6º, III, da Lei nº. 11.101/2005).
- f) **AUTORIZAR** para que as Requerentes venham apresentar as contas demonstrativas mensais enquanto perdurar a presente recuperação judicial.
- g) **DETERMINAR** a intimação do Ministério Público de Pernambuco, bem como a comunicação por carta às Fazendas Públicas Federal e Estadual de Pernambuco, bem como às Fazendas Municipais de Recife/PE, Jaboatão dos Guararapes/PE, Belo Jardim/PE, Santa Cruz do Capibaribe/PE e Olinda/PE, para que tomem ciência da presente recuperação judicial, assim como oficiar a Junta Comercial do Estado de Pernambuco para que proceda com a anotação da recuperação judicial nos registros correspondentes;
- h) **DETERMINAR** a expedição de competente Edital a ser publicado no Diário de Justiça Eletrônico do Estado de Pernambuco contendo todas as informações previstas no § 1º do art. 52 da Lei nº 11.101/2005.
- i) **CONCEDER** o prazo de 60 dias (art. 53 da Lei nº 11.101/2005) para apresentação em Juízo do respectivo

Plano de Recuperação Judicial, com sua posterior homologação, mesmo em caso de discordância de alguns dos credores para, ao final, conceder em caráter definitivo a recuperação judicial das Requerentes (art. 58 da Lei nº 11.101/2005).

- j) **DEFERIR** a autuação da relação completa de empregados com cargo e remuneração (Art. 51, IV) e a relação de bens do sócio e administrador (Art. 51, VI) em apartado, ficando sob segredo de justiça, e facultado o acesso apenas a este Exmo. Juízo, ao Administrador Judicial e ao Ministério Público.
- k) **DETERMINAR** a publicação no Diário de Justiça Nacional (DJN) de todo e qualquer edital do presente pedido de recuperação judicial, além dos despachos e decisões de caráter geral.

Por extrema cautela, protestam as **Requerentes** pela juntada posterior de documentos, bem como pela eventual e improvável, retificação das informações e declarações aqui consignadas, inclusive dos documentos que instruem a inicial.

Por fim, declaram os subscritores que as cópias reprográficas acostadas são autênticas, nos termos do art. 425, IV do CPC.

Requer, ao final, que todas as intimações processuais contenham, **obrigatória e conjuntamente**, os nomes dos advogados **CARLOS GUSTAVO RODRIGUES DE MATOS** (OAB/PE 17.380), **GUILHERME SERTÓRIO CANTO** (OAB/PE 25.000), **PAULO ANDRÉ RODRIGUES DE MATOS** (OAB/PE 19.067), sob pena de nulidade (art. 272, §2º do CPC).

41

Dá-se à causa o valor de R\$ 46.467.689,16 (quarenta e seis milhões quatrocentos e sessenta e sete mil seiscentos e oitenta e nove reais e dezesseis centavos)¹⁸ equivalente ao passivo sujeito aos efeitos da Recuperação Judicial, conforme art. 51, § 5º da Lei 11.101/2005.

Nestes termos,
P. deferimento.
Recife/PE, 18 de julho 2024.

Carlos Gustavo Rodrigues de Matos

Advogado
OAB/PE 17.380

Paulo André Rodrigues de Matos

Advogado
OAB/PE 19.067

Guilherme Sertório Canto

Advogado
OAB/PE 25.000

Gabriela Romeiro de Melo Soares

Advogada
OAB/PE 54.062

¹⁸ Valor correspondente à soma do crédito concursal, submetido aos efeitos da Lei nº 11.101/2005.