

SERGIO BERMUDEZ
MARCIO VIEIRA SOUTO COSTA FERREIRA
MARCELO FONTES
ALEXANDRE SIGMARINGA SEIXAS
GUILHERME VALDETARO MATHIAS
ROBERTO SARDINHA JUNIOR
MARCELO LAMEGO CARPENTER
ANTONIO CARLOS VELLOSO FILHO
FABIANO ROBALINHO CAVALCANTI
MARIA AZEVEDO SALGADO (1973-2017)
MARCO AURÉLIO DE ALMEIDA ALVES
ERIC CERANTE PESTRE
VÍTOR FERREIRA ALVES DE BRITO
ANDRÉ SILVEIRA
RODRIGO TANNURI
FREDERICO FERREIRA
ANTONELLA MARQUES CONSENTINO
MARCELO GONÇALVES
RICARDO SILVA MACHADO
CAROLINA CARDOSO FRANCISCO
PHILIP FLETCHER CHAGAS
LUÍS FELIPE FREIRE LISBÔA
WILSON PIMENTEL
RICARDO LORETTI HENRICI
JAIME HENRIQUE PORCHAT SECCO
GRISSIA RIBEIRO VENÂNCIO
MARCELO BORJA VEIGA
ADILSON VIEIRA MACABU FILHO
CAETANO BERENGUER
ANA PAULA DE PAULA
ALEXANDRE FONSECA

PEDRO HENRIQUE CARVALHO
RAFAELA FUCCI
RENATO RESENDE BENEDEZI
ALESSANDRA MARTINI
PEDRO HENRIQUE NUNES
GABRIEL PRISCÓ PARAÍSO
GUIOMAR FEITOSA LIMA MENDES
FLÁVIO JARDIM
GUILHERME COELHO
LÍVIA IKEDA
ALLAN BARCELLOS L. DE OLIVEIRA
PAULO BONATO
RENATO CALDEIRA GRAVA BRAZIL
VICTOR NADER BUJAN LAMAS
GUILHERME REGUEIRA PITTA
JOÃO ZACHARIAS DE SÁ
SÉRGIO NASCIMENTO
GIOVANNA MARSSARI
OLAVO RIBAS
MATEUS PINTO DE ALMEIDA
FERNANDO NOVIS
LUIS TOMÁS ALVES DE ANDRADE
MARCOS MARES GUIA
ROBERTA RASCIO SAITO
ANTONIA DE ARAUJO LIMA
GUSTAVO FIGUEIREDO GSCHWEND
PAULA MELLO
RAFAEL MOCARZEL
CONRADO RAUNHEITTI
THAÍS VASCONCELLOS DE SÁ
BRUNO TABERA

FÁBIO MANTUANO PRINCEPI
MATEUS SOUBHIA SANCHES
MARCELO SOBRAL PINTO
JOÃO PEDRO BION
THIAGO RAVELL
ISABEL SARAIVA BRAGA
GABRIEL ARAUJO
JOÃO LUCAS PASCOAL BEVILACQUA
MARIA ADRIANNA LOBO LEÃO DE MATTOS
EDUARDA SIMONIS
CAROLINA SIMONI
JESSICA BAQUI
GUILHERME PIZZOTTI
MATEUS NEVES
MATEUS ROCHA TOMAZ
GABRIEL TEIXEIRA ALVES
THIAGO CEREJA DE MELLO
GABRIEL FRANCISCO DE LIMA
ANA JULIA G. MONIZ DE ARAGÃO
FRANCISCO DEL NERO TODESCAN
FELIPE GUTLERNER
EMANUELLA BARROS
IAN VON NIEMEYER
ANA LUIZA PAES
JULIANA TONINI
BERNARDO BARBOZA
PAOLA PRADO
ANDRÉ PORTELLA
GIOVANNA CASARIN
LUIZ FELIPE SOUZA
ANA VICTORIA PELLICCIONE DA CUNHA

VINÍCIUS CONCEIÇÃO
LEANDRO PORTO
LUCAS REIS LIMA
ANA CAROLINA MUSA
RENATA AULER MONTEIRO
ANA GABRIELA LEITE RIBEIRO
BEATRIZ LOPES MARINHO
JULIA SPADONI MAHRUZ
GABRIEL SPUCH
PAOLA HANNAE TAKAYANAGI
DIEGO BORGHETTI DE QUEIROZ CAMPOS
ANA CLARA MARCONDES O. COELHO
LEONARDO PRÓSPERO ORTIZ
BEATRIZ MARIA MARQUES HOLANDA COSTA
LUIZ FELIPE DUPRÉ NOIRA
ANA CLARA SARNEY

CONSULTORES
AMARO MARTINS DE ALMEIDA (1914-1998)
HELIO CAMPISTA GOMES (1925-2004)
JORGE FERNANDO LORETTI (1924-2016)
SALVADOR CÍCERO VELLOSO PINTO
ELENA LANDAU
CAJO LUIZ DE ALMEIDA VIEIRA DE MELLO
PEDRO MARINHO NUNES
MARCUS FAVER
JOSÉ REYNALDO PEIXOTO DE SOUZA

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 4ª VARA EMPRESARIAL DO RIO DE JANEIRO

GRERJ Eletrônica nº 90335208423-41

(1) JOÃO FORTES ENGENHARIA S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 33.035.536/0001-00, com sede nesta cidade, na Av. Américas, nº 3443, Bloco 03, Loja 108 (parte), Barra da Tijuca, CEP 22.631-003; (2) ALFA PORT EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 32.170.094/0001-33, com sede nesta cidade, na Avenida das Américas, nº 3443, Bloco 3, Loja 108 (parte), Barra da Tijuca, CEP 22.631-003; (3) CHARITAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A., inscrita, no CNPJ sob o nº 18.983.215/0001-35, com sede na cidade de Niterói-RJ, na Rua Miguel de Frias, nº 77, Sala 1.401, Icaraí, CEP 24.220-008; (4) CINCO DE JULHO INCORPORAÇÕES SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 09.104.082/0001-99, com sede nesta cidade, na Avenida das Américas, nº 3.443, Bloco 3, Loja

108 (parte), Barra da Tijuca, CEP 22.631-003; (5) CNR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 01.631.599/0001-24, com sede nesta cidade, na Av. das Américas, nº 3443, Bloco 3, Loja 108 (parte), Barra da Tijuca, CEP 22.631-003; (6) CONTEMPORANIUM EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 08.689.760/0001-60, com sede nesta cidade, na Avenida das Américas, nº 3.443, Bloco 3, Loja 108 (parte), Barra da Tijuca, CEP 22.631-003; (7) COSTABELLA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 31.242.472/0001-84, com sede nesta cidade, na Av. das Américas, nº 3443, Bloco 3, Loja 108 (parte), Barra da Tijuca, CEP 22.631-003; (8) FRANK EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 05.382.152/0001-10, com sede nesta cidade, na Av. das Américas, nº 3443, Bloco 3, Loja 108 (parte), Barra da Tijuca, CEP 22.631-003; (9) HOUSE VENDAS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 11.096.271/0001-09, com sede nesta cidade, na Av. das Américas, nº 3443, Bloco 3, Ala B, Sala 103, Barra da Tijuca, CEP 22.631-003; (10) INCORPORADORA PINHEIRO PEREIRA 3 LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 09.104.096/0001-02, com sede na cidade de Niterói-RJ, na Rua Miguel de Frias, nº 77, Sala 1.402, Icaraí, CEP 24.220-008; (11) INCORPORADORA PINHEIRO PEREIRA 5 LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 11.994.420/0001-57, com sede na cidade de Niterói-RJ, na Rua Miguel de Frias, nº 77, Sala 1.402, Icaraí, CEP 24.220-008; (12) INCORPORADORA PINHEIRO PEREIRA 6 LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 11.921.670/0001-67, com sede nesta cidade, na Avenida das Américas, nº 3.443, Bloco 3, Loja 108 (parte), Barra da Tijuca, CEP 22.631-003; (13) INCORPORADORA PINHEIRO PEREIRA 7 LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 12.794.291/0001-16, com sede nesta cidade, na Avenida das Américas, nº 3.443, Bloco 3, Loja 108 (parte), Barra da Tijuca, CEP 22.631-003; (14) INCORPORADORA PINHEIRO PEREIRA 8 LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 12.794.373/0001-60, com sede nesta cidade, na Avenida das Américas, nº 3.443, Bloco 3, Loja 108 (parte), Barra da Tijuca, CEP 22.631-003; (15) INCORPORADORA PINHEIRO PEREIRA 10 LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 13.279.257/0001-76, com sede na cidade de Niterói-RJ, na Rua Miguel de Frias, nº 77, Sala 1.402, Icaraí, CEP 24.220-008; (16) INCORPORADORA PINHEIRO PEREIRA 12 LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 13.265.370/0001-00,

com sede nesta cidade, na Avenida das Américas, nº 3.443, Bloco 3, Loja 108 (parte), Barra da Tijuca, CEP 22.631-003; (17) INPAR EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO VIVE LA VIE SPE 34 LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 08.675.631/0001-12, com sede na SRTS, Quadra 701, Bloco O, nº 110, salas 526, 527, 528, parte-B, Brasília, Distrito Federal, CEP 70.340-000; (18) IPP RESIDENCIAL ILE SAINT LOUIS EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 08.851.619/0001-11, com sede nesta cidade, na Avenida das Américas, nº 3.443, Bloco 3, Loja 108 (parte), Barra da Tijuca, CEP 22.631-003; (19) IPP RESIDENCIAL KANDINSKY EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 08.175.290/0001-16, com sede nesta cidade, na Avenida das Américas, nº 3.443, Bloco 3, Loja 108 (parte), Barra da Tijuca, CEP 22.631-003; (20) JFE 2 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 09.635.317/0001-79, com sede no Setor de Rádio e Televisão Sul, Quadra 701, Bloco O, nº 110, Salas 526, 527 e 528, Parte A, Brasília, Distrito Federal, CEP 70.340-000; (21) JFE 5 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 09.635.281/0001-23, com sede na Avenida das Américas, nº 3443, Bloco 3, Loja 108 (parte), Barra da Tijuca, CEP 22.631-003; (22) JFE 6 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 09.637.910/0001-54, com sede no Setor de Rádio e Televisão Sul, Quadra 701, Bloco O, nº 110, Salas 526/527/528, Parte-B, Brasília, Distrito Federal, CEP 70.340-000; (23) JFE 7 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 09.635.348/0001-20, com sede nesta cidade, na Avenida das Américas, nº 3443, Bloco 3, Loja 108 (parte), Barra da Tijuca, CEP 22.631-003 (24) JFE 8 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 09.635.311/0001-00, com sede nesta cidade, na Avenida das Américas, nº 3443, Bloco 3, Loja 108 (parte), Barra da Tijuca, CEP 22.631-003; (25) JFE 9 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 09.663.835/0001-04, com sede no Setor de Rádio e Televisão Sul, Quadra 701, Bloco O, nº 110, Salas 526, 527 e 528, Parte C, Brasília, Distrito Federal, CEP 70.340-000; (26) JFE 10 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 09.635.555/0001-84, com sede no Setor de Rádio e Televisão Sul, Quadra 701, Bloco O, nº110, Salas 526, 527 e 528, Parte D, Brasília, Distrito

Federal, CEP 70.340-000; (27) JFE 11 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 11.096.259/0001-02, com sede no Setor de Rádio e Televisão Sul, Quadra 701, Bloco O, nº110, Salas 526, 527 e 528, Parte E, Brasília, Distrito Federal, CEP 70340-000; (28) JFE 12 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 11.096.264/0001-07, com sede nesta cidade, na Avenida das Américas, nº 3443, Bloco 3, Loja 108 (parte), Barra da Tijuca, CEP 22631-003; (29) JFE 16 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 11.323.252/0001-78, com sede nesta cidade, na Presidente Wilson, nº 231, 28º andar, Centro, CEP 20.030-905; (30) JFE 18 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 11.323.238/0001-74, com sede no Setor de Rádio e Televisão Sul, Quadra 701, Bloco O, nº 110, salas 526, 527 e 528, Brasília, Distrito Federal, CEP 70.340-000; (31) JFE 32 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 13.016.891/0001-16, com sede nesta cidade, na Av. das Américas, nº 3443, Bloco 3, Loja 108 (parte), Barra da Tijuca, CEP 22.631-003; (32) JFE 34 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 14.148.465/0001-07, com sede nesta cidade, na Av. das Américas, nº 3443, Bloco 3, Loja 108 (parte), Barra da Tijuca, CEP 22.631-003; (33) JFE 35 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 13.016.841/0001-39, com sede nesta cidade, na Av. das Américas, nº 3443, Bloco 3, Loja 108 (parte), Barra da Tijuca, CEP 22.631-003; (34) JFE 36 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 14.125.061/0001-90, com sede nesta cidade, na Av. das Américas, nº 3443, Bloco 3, Loja 108 (parte), Barra da Tijuca, CEP 22.631-003; (35) JFE 42 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 14.148.570/0001-38, com sede nesta cidade, na Av. Presidente Wilson, 231, 28º andar, Centro, CEP 20.030-905; (36) JFE 43 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 14.148.595/0001-31, com sede nesta cidade, na Av. das Américas, nº 3443, Bloco 3, Loja 108 (parte), Barra da Tijuca, CEP 22.631-003; (37) JFE 45 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 14.237.405/0001-52, com sede nesta cidade, na Av. das Américas, nº 3443, Bloco 3, Loja 108 (parte), Barra da Tijuca, CEP 22.631-003; (38) JFE 46 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., inscrita

no CNPJ sob o nº 08.266.518/0001-83, com sede nesta cidade, na Av. das Américas, nº 3443, Bloco 3, Loja 108 (parte), Barra da Tijuca, CEP 22.631-003; (39) JFE 49 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 15.539.024/0001-90, com sede nesta cidade, na Av. das Américas, nº 3443, Bloco 3, Loja 108 (parte), Barra da Tijuca, CEP 22.631-003; (40) JFE 50 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 15.538.987/0001-70, com sede na cidade de Niterói-RJ, na Rua Miguel de Frias, nº 77, sala 1.402 - parte, Icarai, CEP 24.220-008; (41) JFE 53 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 15.434.883/0001-15, com sede nesta cidade, na Av. das Américas, nº 3443, Bloco 3, Loja 108 (parte), Barra da Tijuca, CEP 22.631-003; (42) JFE 54 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 15.434.847/0001-51, com sede nesta cidade, na Avenida das Américas, nº 3.443, Bloco 3, Loja 108 (parte), Barra da Tijuca, CEP 22.631-003; (43) JFE 55 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 15.434.885/0001-04, com sede nesta cidade, na Avenida das Américas, nº 3.443, Bloco 3, Loja 108 (parte), Barra da Tijuca, CEP 226.31-003; (44) JFE 60 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 16.559.091/0001-30, com sede nesta cidade, na Av. das Américas, nº 3443, Bloco 3, Loja 108 (parte), Barra da Tijuca, CEP 22.631-003; (45) JFE 67 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 16.717.071/0001-40, com sede nesta cidade, na Av. das Américas, nº 3443, Bloco 3, Loja 108 (parte), Barra da Tijuca, CEP 22.631-003; (46) JFE 68 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 16.717.144/0001-01, com sede nesta cidade, na Av. das Américas, nº 3443, Bloco 3, Lojas 108 (parte), Barra da Tijuca, CEP 22.631-003; (47) JFE 70 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 16.699.622/0001-90, com sede nesta cidade, na Av. das Américas, nº 3443, Bloco 3, Loja 108 (parte), Barra da Tijuca, CEP 22.631-003; (48) JFE 71 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 17.550.411/0001-53, com sede nesta cidade, na Avenida das Américas, nº 3443, Loja 108 (parte), Barra da Tijuca, CEP 22.631-003; (49) JFE 73 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 17.631.636/0001-34, com sede nesta cidade, na Av. das Américas, nº 3443,

Bloco 3, Loja 108 (parte), Barra da Tijuca, CEP 22.631-003; (50) JFE 74 EMPREENDIMENOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 17.630.876/0001-14, com sede nesta cidade, na Avenida das Américas nº 3443, Bloco 3, Loja 108 (parte), Barra da Tijuca, CEP 22.631-003; (51) JFE 76 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 17.630.938/0001-98, com sede nesta cidade, na Avenida das Américas, nº 3443, Bloco 3, Loja 108 (parte), Barra da Tijuca, CEP 22.631-003; (52) JFE PEI 61 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 16.559.103/0001-26, com sede nesta cidade, na Av. das Américas, nº 3443, Bloco 3, Loja 108 (parte), Barra da Tijuca, CEP 22.631-003; (53) JFE ROSÁRIO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 07.807.960/0001-07, com sede nesta cidade, na Avenida das Américas, nº 3443, Bloco 3, Loja 108 (parte), Barra da Tijuca, CEP 22631-003; (54) JOÃO FORTES CONSTRUTORA LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 01.925.030/0001-71, com sede na cidade de Niterói-RJ, na Rua Miguel de Frias, nº 77, Sala 1.401, Icaraí, CEP 24.220-008; (55) LB 10 - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 10.176.231/0001-04, com sede no Setor de Rádio e Televisão Sul, Quadra 701, Bloco O, nº110, Salas 526, 527 e 528, Parte P, Brasília, Distrito Federal, CEP 70.340-000; (56) LB 12 - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 12.652.660/0001-36, com sede no Setor de Rádio e Televisão Sul, Quadra 701, Bloco O, nº 110, Salas 526, 527 e 528, Parte Q, Brasília, Distrito Federal, CEP 70.340-000; (57) MNR 3 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 08.413.875/0001-27, com sede nesta cidade, na Av. das Américas, nº 3443, Bloco 3, Loja 108 (parte), Barra da Tijuca, CEP 22.631-003; (58) MNR 7 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 09.208.566/0001-88, com sede nesta cidade, na Av. das Américas, nº 3443, Bloco 3, Loja 108 (parte), Barra da Tijuca, CEP 22.631-003; (59) NS EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO NOROESTE I SPE S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 11.099.854/0001-93, com sede no Setor de Rádio e Televisão Sul, Quadra 701, Bloco O, nº 110, salas 526, 527 e 528, Brasília, Distrito Federal, CEP 72.120-140; (60) SPE AMERICAS PROJETO 02 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 12.396.858/0001-04, com sede nesta cidade, na Av. das Américas, nº 3443,

Bloco 3, Loja 108 (parte), Barra da Tijuca, CEP 22.631-003; (61) ANDORINHA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 10.225.304/0001-00, com sede nesta cidade, na Av. das Américas, nº 3443, Bloco 3, Loja 108 (parte), Barra da Tijuca, CEP 22.631-003; (62) ARARA EMPREEDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 10.145.755/0001-38, com sede nesta cidade, na Avenida das Américas, nº 3443, Loja 108 (parte), Bloco 03, Barra da Tijuca, CEP 22.631-003; e (63) SPE CEILÂNDIA BSB EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 13.523.499/0001-63, com sede no Setor de Rádio e Televisão Sul, Quadra 701, Bloco O, nº 110, Salas 526, 527 e 528, Parte-F, Brasília, Distrito Federal, CEP 70.340-000 (as impetrantes, em conjunto, designadas adiante apenas como "Grupo João Fortes" ou simplesmente "JOÃO FORTES"), vêm, por seus advogados abaixo assinados, regularmente constituídos (docs. 1/2), com fundamento nos arts. 47 e seguintes da Lei nº 11.101, de 09.02.2005 ("LRE"), impetrar recuperação judicial, pelas razões a seguir expostas:

A JOÃO FORTES E SUA HISTÓRIA

1. Não há nenhum exagero em afirmar que a história do setor imobiliário carioca e nacional se confunde com a da própria JOÃO FORTES, referência no mercado de incorporação e construção imobiliária há quase 70 anos. Ao longo de todo esse tempo, a JOÃO FORTES foi responsável pela construção de mais de 500 edificações que representam mais de 10.000.000m² em empreendimentos comerciais, residenciais e *shopping centers* em todo o Brasil.

2. A partir do início modesto, na década de 50, com a construção de um pequeno prédio de três pavimentos em Copacabana, a JOÃO FORTES cresceu e se desenvolveu de modo expressivo, acompanhando os mais diversos momentos econômicos e políticos do país, até que o seu nome se tornasse referência em incorporação imobiliária e construção no Brasil.

3. Nos anos 70, a JOÃO FORTES teve papel de destaque no mercado imobiliário, participando ativamente da construção dos grupamentos habitacionais. Foi a primeira incorporadora a abrir capital na bolsa de valores, em setembro de 1973. Na década seguinte, com o crescimento acelerado do mercado financeiro, atuou intensamente na construção de edifícios emblemáticos com destaque para os Edifícios Sede do Banco Central em SP e MG, e dos Correios no RJ, SP e DF, e o Sambódromo, no Centro da cidade do Rio de Janeiro.

4. Foram muitos os empreendimentos comerciais e residenciais marcantes de sua autoria na cidade do Rio de Janeiro, como o Edifício Argentina, além do Barramares e do Alfabarra, uns dos primeiros condomínios da Barra da Tijuca.

5. A JOÃO FORTES teve atuação marcante também no final do século XX, quando da explosão do fenômeno dos *shopping centers* no Brasil. Foi ela a responsável por projetos de grande importância como, por exemplo, o Fashion Mall, a expansão do Barra Shopping, o Bangu Shopping, o New York City Center e o Shopping Morumbi, em São Paulo, dentre outros.

6. Em 2010, a JOÃO FORTES lançou a House Vendas, sua própria imobiliária. Logo em seguida, no início de 2011, adquiriu a Incorporadora Pinheiro Pereira (IPP), de forte tradição na cidade de Niterói.

7. Por acreditar na sua relevante função social, como fonte geradora de empregos e tributos, a JOÃO FORTES sempre atuou como uma incorporadora e construtora completa, participando de todas as etapas da incorporação imobiliária, desde a aquisição do terreno até a venda das unidades, passando pela etapa de licenciamento e construção.

8. A atividade realizada pela JOÃO FORTES envolve intrincada cadeia de empregados, prestadores de serviço, fornecedores, instituições financeiras e clientes. Pela própria natureza da sua atividade, uma incorporadora e construtora do porte da impetrante desempenha papel fundamental não somente na construção de novas habitações, essenciais

para o desenvolvimento de qualquer cidade, mas também como indutora da economia nacional.

9. Vejam-se, para que se compreenda a relevância da JOÃO FORTES no mercado imobiliário nacional, alguns números do grupo:

- a) apesar da crise sem precedentes que enfrenta, a JOÃO FORTES ainda emprega, diretamente, 143 pessoas, além de gerar um número muito maior de empregos nos empreendimentos que leva adiante;
- b) nos últimos sete anos, a JOÃO FORTES incorporou 53 empreendimentos, enfrentando dificuldade na entrega de apenas seis;
- c) nos últimos 10 anos, a JOÃO FORTES recolheu aos cofres públicos mais de R\$ 366 Milhões em impostos e R\$ 101 Milhões em obrigações sociais;
- d) a JOÃO FORTES foi responsável pela incorporação e construção de aproximadamente 10.000.000m²;
- e) a JOÃO FORTES conquistou importantes certificações de qualidade nacional e internacional, dentre as quais o PBQP-H (Programa Brasileiro da Qualidade e Produtividade do Habitat), a certificação ISO 9001, além do certificado de conformidade com o exercício profissional do CREA-RJ.

10. Após concluir 18 empreendimentos de excelência nos últimos quatro anos, a impetrante pretende concluir e entregar mais seis importantes projetos residenciais: *Quinta Verti*, em Petrópolis - RJ; *Ocean Garden*, em Cabo Frio - RJ; *Palms Recreio*, no Rio de Janeiro - RJ; *Start Collection*, em Niterói - RJ; *Terramarine Icaraí*, em Niterói - RJ; e *Le Quartier Boulevard*, em Taguatinga - DF, este último aguardando apenas o *habite-se*.

11. Os inúmeros prêmios recebidos pela JOÃO FORTES ao longo dos últimos anos (foram 25 prêmios do meio especializado, com destaque para o *Prêmio Vitae Rio - Construção Segura, Empresa Viva*, em 2015, e o *Prêmio Master Imobiliário*, em 2013) confirmam a excelência do trabalho desenvolvido pela empresa.

12. Infelizmente, porém, a empresa não passou ilesa em relação à gravíssima crise econômica que assola o país e, muito especialmente, o Estado do Rio de Janeiro e o setor imobiliário, extremamente prejudicados nos últimos anos e, agora, ainda mais agravado com a chegada da COVID-19.

RAZÕES DA CRISE

13. Tantas foram as recuperações judiciais impetradas nos últimos anos no Rio de Janeiro e em São Paulo, especialmente de empresas do setor imobiliário, que não será exagero afirmar que a crise desse setor constitui fato notório.

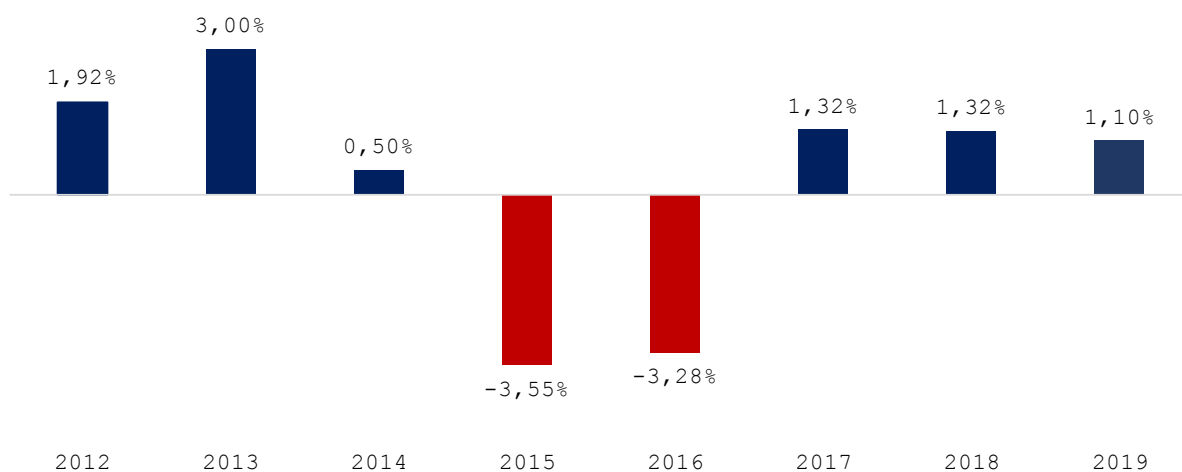
14. Mesmo antes da crise mundial sem precedentes causada pela COVID-19, o Brasil já atravessava (pelo menos desde 2014) uma profunda crise econômica.

15. Nos anos de 2015 e 2016, houve retração de 3,5% e 3,3% no Produto Interno Bruto (PIB)¹, respectivamente, no que foi considerada por muitos, até então, a pior recessão da história do Brasil. Em 2017, a retomada do crescimento indicou o fim da recessão técnica². No entanto, a recuperação que se seguiu foi tímida, apenas se aproximando do patamar em que a economia se encontrava ao final de 2013, quando do começo da crise.

¹ O PIB é um dos principais indicadores para geração de riqueza de um país.

² A recessão técnica define um período de dois trimestres consecutivos de queda no PIB.

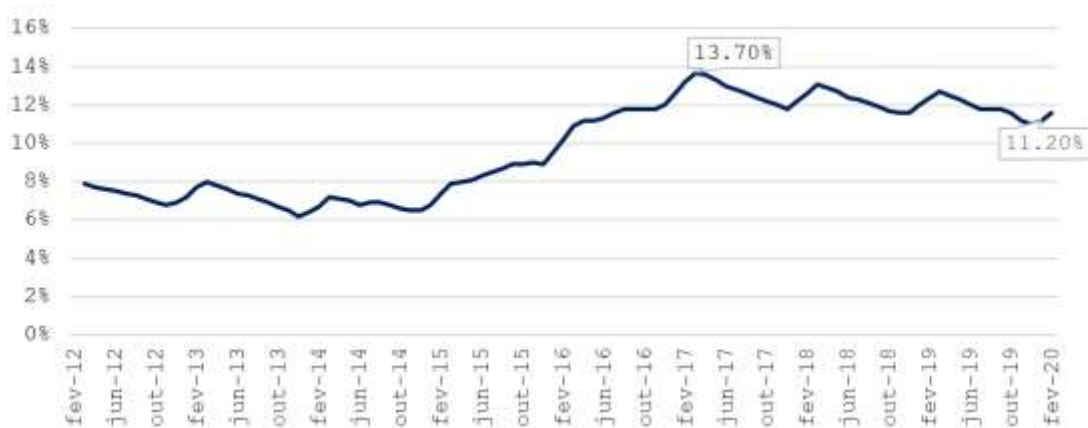
Crescimento real do PIB Brasil (% , taxa anual)



Fonte: gráfico elaborado com base em dados divulgados pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE).

16. A taxa de desemprego, que já estava elevada em 2014 (6,8%), disparou nos anos seguintes. Em março de 2017, atingiu o seu auge: 13,7% (aproximadamente 14,2 milhões de brasileiros desempregados — até então, o maior número da história do Brasil). Este fator gerou impacto direto na demanda por imóveis, que depende do poder de compra e da empregabilidade da população.

Evolução da taxa de desemprego (%)³



17. A inflação, que se supunha extinta e derrotada com o Plano Real, chegou ao patamar de 10,67% no final de 2015. No mesmo ano, o Comitê de Política Monetária (COPOM), para tentar frear o fenômeno

³ Dados do Cadastro Geral de Empregados e Desempregados (CAGED).

inflacionário, aumentou a taxa SELIC para 14,25%. O CDI, indexador da maioria das obrigações financeiras da impetrante, acompanhou a taxa básica de juros, encarecendo sobremaneira o custo de financiamento das suas atividades.

Evolução da inflação e da taxa Selic (%)⁴



18. O cenário era tenebroso porque aliava retração econômica, inflação elevada e taxa de juros nas alturas, gerando enorme desincentivo ao mercado de crédito. Apenas mais recentemente, as taxas de juros começaram a ceder, juntamente com os índices inflacionários, mas a verdade é que a economia real permanecia — e, infelizmente, ainda permanecerá por algum tempo — desaquecida.

A CRISE NO SETOR IMOBILIÁRIO

19. Ainda antes do golpe desferido pela pandemia da COVID-19, o setor imobiliário já havia sido fortemente atingido pela crise econômica, que tinha por características a disparada dos custos de financiamentos

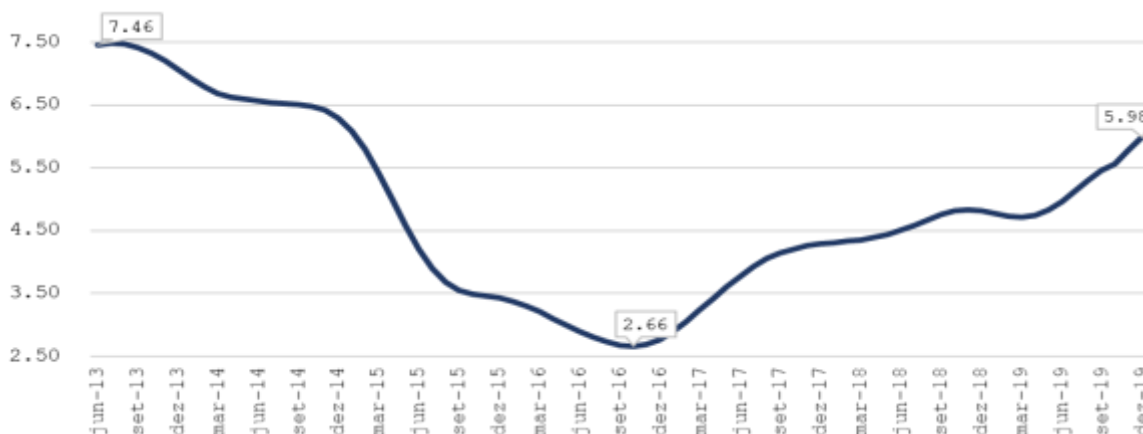
⁴ Dados do IPCA divulgados pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) e taxa Selic informada pelo Banco Central do Brasil (BCB).

tomados pelas construtoras e a gigantesca inadimplência dos promitentes compradores das unidades, motivada, em grande medida, pela queda dos preços dos imóveis e pelas elevadas taxas de desemprego.

20. A Associação Brasileira de Incorporadoras Imobiliárias⁵ indicou que, entre julho de 2013 e outubro de 2016 — portanto, antes da nova e ainda mais grave crise agora enfrentada em razão da pandemia — a confiança no mercado havia desabado por conta da escassez de crédito imobiliário, da drástica redução na demanda por imóveis e da consequente redução de preços.

21. A partir de 2017, verificou-se uma ligeira melhora da situação macroeconômica e a redução da taxa de juros. No entanto, a reduzida demanda por imóveis, causada na ocasião principalmente pelos baixos indicadores de empregabilidade e de massa salarial, aliados à fraca evolução de preços dos imóveis, ainda eram desafios para a retomada do nível de confiança a patamares mais elevados, conforme gráfico abaixo:

Condições de mercado imobiliário^{6,7}



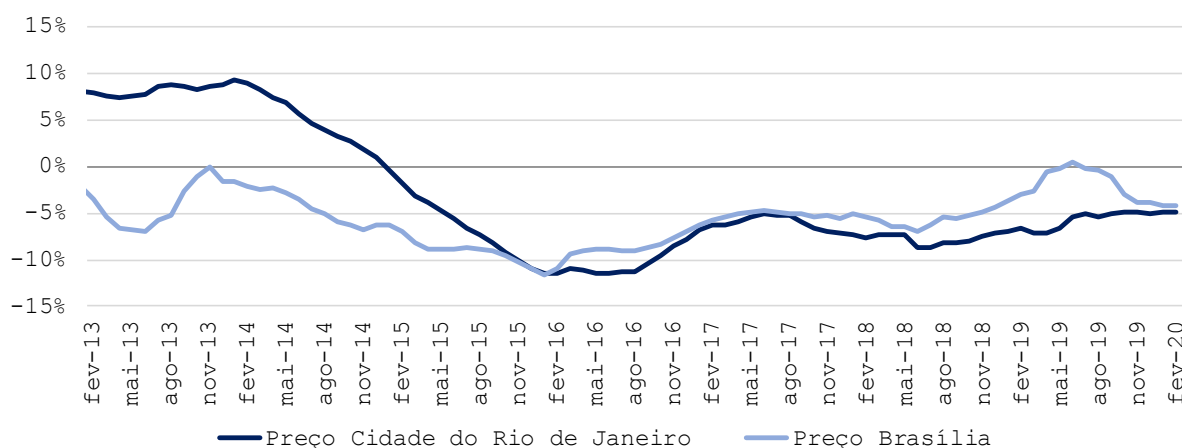
⁵ Pesquisa de mar/19 que avalia a perspectiva do setor com base nos principais indicadores macroeconômicos e setoriais. Indicadores analisados: (i) Confiança de consumidor; (ii) Atividade Econômica; (iii) Juros; (iv) Condições de financiamento; (v) Concessões reais; (vi) Atratividade do Financiamento imobiliário; (vii) Emprego; (viii) Massa Salarial; (ix) Atratividade do Investimento Imobiliário; (x) Insumos; (xi) Lançamentos; (xii) Preço dos imóveis.

⁶ Em escala de 0 (menos favorável) a 10 (mais favorável).

⁷ Análise elaborada pelo Radar Abrainc-Fipe (Setembro 2019) com base em dados da FGV, BCB, BM&F, IBGE, FipeZAP, CAGED, Abrainc-Fipe e CBIC.

22. Além dos fatores acima demonstrados, verificou-se uma queda generalizada do preço dos imóveis — inclusive daqueles ainda em construção. Os preços nas cidades de Brasília e do Rio de Janeiro, principais áreas de atuação da JOÃO FORTES, sofreram expressiva queda real (abatendo-se a inflação) nos últimos cinco anos, conforme gráfico abaixo:

Evolução dos preços de imóveis residenciais em termos reais em 12 meses (%)⁸



23. Infelizmente, o custo da construção civil não acompanhou a redução do preço dos imóveis naquele mesmo período e a incorporadora seguiu obrigada a finalizar as obras e honrar os financiamentos tomados junto aos bancos para fazer frente à obrigação de entregar as unidades prontas e acabadas.

OS DISTRATOS IMOTIVADOS: GRAVE PREJUÍZO ECONÔMICO

24. Nesse ponto, aliás, não se pode deixar de mencionar o desastroso efeito, para as empresas do setor, dos “distratos” a pedido dos compradores, muitas vezes imotivados, obrigando as companhias incorporadoras a restituir quase tudo — ou até valor superior — do que havia sido pago pelo consumidor.

⁸ Fonte: cálculo da evolução real dos preços dos imóveis elaborado a partir do (i) o índice residencial FipeZAP⁸ e (ii) dados do IPCA divulgados pelo IBGE.

25. Como se sabe, a jurisprudência nacional adotou a tese de que o consumidor tem o direito de distratar o compromisso de compra e venda de imóvel celebrado com a incorporadora, ainda que imotivadamente, fazendo jus à devolução de parte muito relevante daquilo que foi pago⁹. Os percentuais variam conforme a evolução jurisprudencial, mas o fato é que as empresas que contavam com o recebimento daquelas vendas no seu fluxo de caixa passaram a ser devedoras de expressivas quantias.

26. Com isso, muitas vezes, passou a não ser um negócio atrativo honrar o preço contratado com a incorporadora, ainda que com perda de parte dos valores já pagos. Em muitos casos, em razão da queda do valor de mercado do imóvel, o consumidor passou a optar pela rescisão do contrato para recomprar outro imóvel, às vezes no mesmo empreendimento, por um preço menor, recebendo de volta a maior parte do que havia investido.

27. Os distratos atingiram níveis altíssimos, prejudicando a saúde financeira de todo o setor. Nos anos de 2015 e 2016, alcançaram os maiores patamares históricos, com aproximadamente 4 distratos a cada 10 vendas. A partir de 2017, os distratos começaram a reduzir gradualmente,

⁹Veja-se, a título ilustrativo, o acórdão da Segunda Seção do Superior Tribunal de Justiça no julgamento do recurso EAg 1.138.183/PE, de 27.6.2012, no qual se assentou a tese da "Continuidade da adoção do percentual de 25% para o caso de resilição unilateral por insuportabilidade do comprador no pagamento das parcelas, independentemente da entrega/ocupação da unidade imobiliária, que cumpre bem o papel indenizatório e cominatório.": "PROMESSA DE VENDA E COMPRA. RESILIÇÃO. DENÚNCIA PELO COMPROMISSÁRIO COMPRADOR EM FACE DA INSUORTABILIDADE NO PAGAMENTO DAS PRESTAÇÕES. RETENÇÃO PELA VENDEDORA DE 25% NA DEVOLUÇÃO DO QUE FOI PAGO AO COMPRADOR. IMÓVEL NÃO OCUPADO PELO COMPRADOR.

1. A tese sustentada pela Embargante é a de que o percentual de 25% previsto na jurisprudência da Corte, já leva em conta ressarcimento pela "ocupação/utilização da unidade por algum período e desgaste do imóvel". Desse modo, quando ainda não entregue a unidade imobiliária, deve ser reduzido o percentual de retenção.

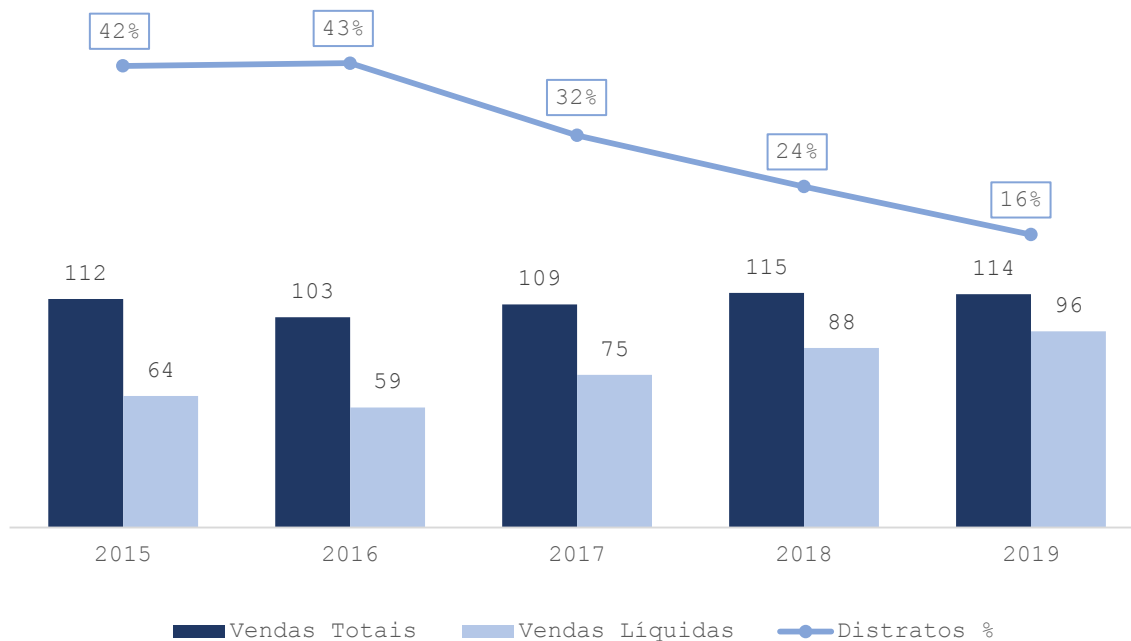
2. O percentual de retenção tem caráter indenizatório e cominatório. E não há diferenciação entre a utilização ou não do bem ante o descumprimento contratual e também não influi nas "despesas gerais tidas pela incorporadora com o empreendimento" (EResp 59.870/SP, Rel. Min. BARROS MONTEIRO, DJ 9.12.2002).

3. Continuidade da adoção do percentual de 25% para o caso de resilição unilateral por insuportabilidade do comprador no pagamento das parcelas, independentemente da entrega/ocupação da unidade imobiliária, que cumpre bem o papel indenizatório e cominatório.

4. Embargos de divergência improvidos."(EAg 1138183/PE, Rel. Ministro SIDNEI BENETI, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 27/06/2012, DJe 04/10/2012).

mas ainda apresentavam valores expressivos, conforme ilustrado no gráfico abaixo (elaborado antes que fossem apurados os efeitos da COVID-19):

Vendas nacionais totais e líquidas de distratos (% das vendas totais, em mil unidades)^{10,11}



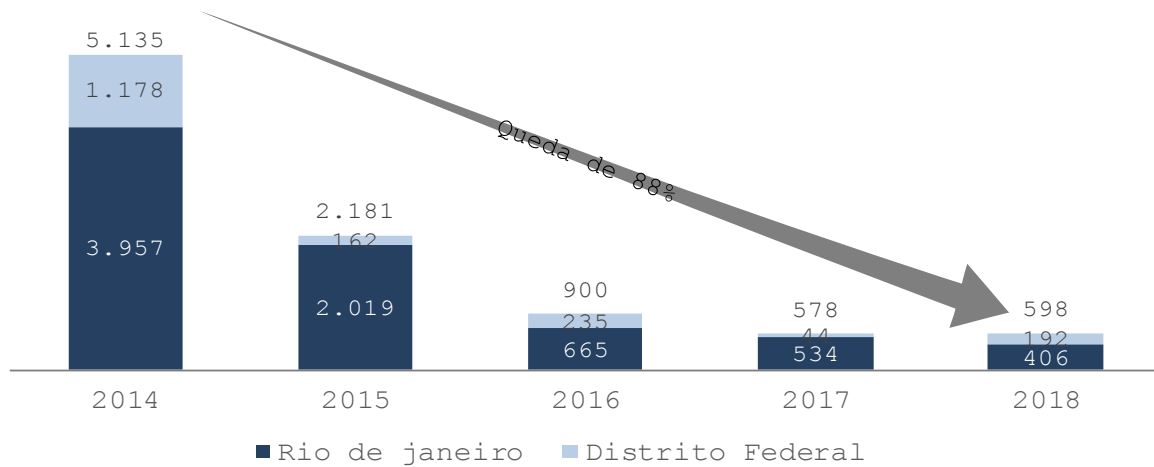
28. Registre-se que a JOÃO FORTES teve que devolver a seus clientes o equivalente a R\$ 550 Milhões, nos últimos 10 anos, a título de distratos de instrumentos de promessa de compra e venda de imóveis. Aliás, parte relevante dos credores da JOÃO FORTES, que somam mais de R\$ 140 Milhões em créditos, corresponde a clientes que optaram por rescindir os compromissos de compra e venda celebrados com a companhia.

29. O setor também enfrentou cenário de escassez de crédito. Nos últimos 4 anos, a captação para construção imobiliária reduziu-se em 88% no Estado do Rio de Janeiro e no Distrito Federal, criando maior dificuldade para que a JOÃO FORTES concluísse obras em andamento.

¹⁰ Informações fornecidas pelas mais de 35 incorporadoras filiadas à Associação Brasileira de Incorporadoras Imobiliárias (ABRAINC) ao redor do Brasil.

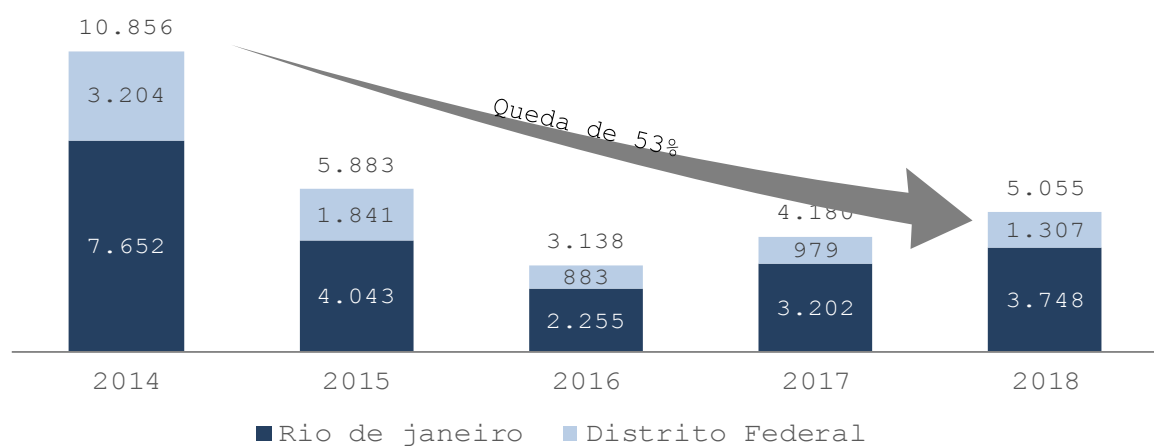
¹¹ Gráfico elaborado a partir de dados do Abrainc-Fipe.

Financiamento para construção imobiliária no Estado do Rio de Janeiro e no Distrito Federal (R\$ Mi.)¹²



30. Os consumidores também sofreram com drástica diminuição do crédito imobiliário. Nos Estados de atuação da companhia, houve queda de 53% no volume de financiamento para a aquisição imobiliária entre 2014 e 2018, gerando o afastamento de potenciais clientes que, muitas vezes, não conseguiam financiamento.

Financiamento para aquisição imobiliária no estado do Rio de Janeiro e no Distrito Federal (R\$ Mi.)¹³



¹² Gráfico elaborado a partir de dados da Câmara Brasileira da Indústria de Construção (CBIC). Informações sobre as operações de financiamento imobiliário com recursos do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE) segundo dados do BCB.

¹³ Gráfico elaborado a partir de dados da Câmara Brasileira da Indústria de Construção (CBIC). Informações sobre as operações de financiamento imobiliário com recursos do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE) segundo dados do BCB.

31. Veja-se que, durante este período, em setembro de 2016, o Grupo VIVER impetrou recuperação judicial para reestruturar um passivo de mais de R\$ 1 Bilhão. Poucos meses depois, a PDG REALTY seguiu o mesmo caminho, com dívidas que somavam R\$ 6 Bilhões.

32. Apesar do histórico de crise do setor imobiliário entre os anos de 2014 e 2018, o ano de 2019 chegou a apontar sinais de recuperação com a retomada de vendas, aumento da confiança de consumidores e investidores, com alguns lançamentos de empreendimentos imobiliários e captações no mercado de capitais. A expectativa de retomada econômica no curto prazo aumentava entre investidores e empreendedores.

INVESTIMENTOS BILIONÁRIOS

33. Nesse ponto da narrativa não se pode deixar de mencionar os gigantescos esforços dos controladores da JOÃO FORTES para fornecer à companhia meios e recursos para a sua reestruturação, ainda que à custa do seu patrimônio pessoal. Desde 2008, inúmeros foram os aumentos de capital concluídos por seus acionistas controladores, que permitiram à companhia levantar, em valores históricos, mais de R\$ 1,9 Bilhões.

34. Some-se a isso os mútuos realizados por seu principal acionista controlador em benefício da companhia, de mais de R\$ 110 Milhões.

35. Todo esse dinheiro foi investido na JOÃO FORTES por seus atuais acionistas controladores nos últimos doze anos, na esperança de que, com esses recursos, a companhia pudesse fazer frente aos desafios que se apresentavam e concluir as obras dos empreendimentos já iniciados.

36. Note-se bem: ao longo dos últimos doze anos o mercado imobiliário brasileiro viveu uma de suas maiores crises como acima demonstrado e, mesmo assim, os controladores da JOÃO FORTES, sabedores da sua importância, seguiram investindo gigantescas quantias na companhia, inclusive para que ela pudesse concluir os empreendimentos iniciados.

37. Mais do que um investimento buscando retornos financeiros, esses bilionários aportes na companhia, através de sucessivos mútuos aumentos de capital, revelam uma crença inabalável na viabilidade da empresa e uma boa-fé a toda prova já que, mesmo não estando obrigados a isso, os acionistas controladores puseram em risco bilhões de Reais do seu patrimônio para investir na JOÃO FORTES porque acreditaram, e ainda acreditam, na sua capacidade de superar desafios e crises.

A PANDEMIA DA COVID-19
A PARALISAÇÃO DA ATIVIDADE ECONÔMICA

38. Antes que a economia pudesse se recuperar da retração ocorrida nos últimos anos, como sinalizava o ano de 2019, a pandemia da COVID-19 levou o caos à vasta maioria dos países, com impacto em todas as áreas, em especial na saúde e na economia.

39. Depois da concentração de muitos casos na China no mês de janeiro, com a propagação da doença pela Europa e o surgimento de casos em outros continentes, em 11.3.2020, a COVID-19 foi classificada oficialmente como pandemia pela Organização Mundial da Saúde (OMS).

40. Menos de uma semana depois, em 16.3.2020, o Governo do Estado do Rio de Janeiro editou o Decreto nº 46.973, que reconheceu situação de emergência na Saúde Pública, em razão do contágio, e adotou medidas de enfrentamento ao vírus, instituindo verdadeiro isolamento social, com ampla limitação à circulação de pessoas, fechamento de escolas e repartições públicas, impedindo ainda o funcionamento da maioria do comércio.

41. Passados poucos dias, em 20.3.2020, o Congresso Nacional, por meio do Decreto Legislativo nº 6, decretou a ocorrência de estado de calamidade pública, em decorrência da pandemia da COVID-19 declarada pela OMS, atendendo à solicitação do Presidente da República encaminhada por meio da Mensagem nº 93, de 18.3.2020.

42. O impacto de todo esse cenário na economia é direto e imediato. A impossibilidade de circulação de pessoas, o fechamento do comércio e o aumento do desemprego, que tendem a perdurar pelos próximos meses, gerarão efeito catastrófico no PIB.

43. Embora ainda seja cedo para uma previsão mais precisa, os primeiros estudos apontam a possibilidade de retração no PIB bastante superior a 5%, com a taxa de desemprego triplicando em apenas um semestre.

44. Esse cenário aponta para uma drástica — jamais ocorrida em tão curto espaço de tempo — redução do poder de compra da população e diminuição da oferta de crédito e de investimentos.

45. No setor imobiliário, já abalado pela crise dos últimos anos, são previstos os seguintes efeitos: (a) paralisação ou atraso de obras, devido à ordem de isolamento de pessoas; (b) redução de novos lançamentos frente à expectativa de retração da demanda por novos imóveis; (c) aumento da inadimplência pelos clientes, por conta da diminuição de sua renda e do desemprego; (d) fechamento dos *stands*, dificultando novas vendas; (e) queda no valor das unidades imobiliárias, decorrente da retração da demanda; (f) dificuldades nos registros e escriturações, em razão da restrição de atendimento nos cartórios; (g) retração e encarecimento do crédito disponível para o financiamento à aquisição e à construção de imóveis; e (h) novo crescimento do número de distratos e ações judiciais, principalmente em contratos relacionados a obras ainda em execução.

46. Este quadro, somado à grave crise que já vinha enfrentando, não deixou alternativas à JOÃO FORTES senão formular este pedido de recuperação judicial, como medida para a manutenção de sua atividade econômica, a proteção de seus ativos e de recuperação de seu combalido caixa.

MEDIDAS PARA SUAVIZAR A CRISE CAUSADA PELA COVID-19

47. Sensíveis à situação ímpar, nunca enfrentada pela nossa geração, Legislativo e Executivo vêm criando uma série de medidas com o objetivo de arrefecer a crise, tais como a injeção de centenas de bilhões na economia; a renda mínima para cada cidadão; a flexibilização de regras trabalhistas com a finalidade da manutenção do emprego; e medidas de incentivo a novas linhas de crédito.

48. Para a preservação da atividade econômica das empresas e de outros agentes econômicos, com a manutenção de empregos e a fim ainda de evitar uma enxurrada de ações judiciais, na esteira do que vem sendo feito em inúmeros outros países, como França e Alemanha, e em alguns Estados Norte Americanos, encontra-se em tramitação em regime de urgência no Senado o Projeto de Lei nº 1.397/2020.

49. O Projeto traz um conjunto de regras transitórias, previstas para vigor somente enquanto reconhecida a situação de crise emergencial, que flexibilizam normas dispostas na Lei nº 11.101/05 e de outras leis, tais como a impossibilidade de decretação de falências ou de excussão de garantias; o aumento do valor mínimo para a propositura de requerimento de falência; a criação do instituto da negociação preventiva; a ampliação do rol de credores sujeitos à recuperação extrajudicial; a criação do período do *stay period* para a sua negociação e a diminuição do quórum necessário à sua aprovação; a concessão do prazo de 120 dias para o cumprimento de obrigações já aprovadas em recuperações judiciais em curso; a possibilidade de aditamento dos planos aprovados, com a inclusão de novos créditos; e a liberação parcial em favor do devedor de garantias.

50. Na mesma linha, o Conselho Nacional de Justiça aprovou, em 31.3.2020, a Recomendação nº 63, que recomenda aos juízes de falências e recuperações judiciais a adoção de medidas para a mitigação do impacto da crise causada pela COVID-19, entre elas, a prioridade na análise de pedidos de levantamento de depósitos judiciais por devedores e credores,

a fim de diminuir a dificuldade em seus fluxos de caixa, e a prorrogação do prazo do *stay period* disposto no art. 6º da Lei nº 11.101/05, até que volte a ser possível a realização de assembleia de credores, quando superada a situação de crise.

51. Como anunciado, essas são apenas algumas das medidas já implementadas, entre outras que virão nos próximos meses, com o objetivo de diminuir o impacto da crise num primeiro momento e de um soerguimento em tempo mais breve.

POSSIBILIDADE DE SOERGUMENTO
VIABILIDADE ECONÔMICA

52. Com a diminuição do impacto causado pela pandemia da COVID-19 no médio e longo prazos, a efetividade nas diretrizes econômicas traçadas pelo governo e a perspectiva de aprovações de novas reformas legislativas, que terão impacto direto na economia, é possível vislumbrar uma melhora gradativa para o setor da construção civil a partir de 2021.

53. O setor imobiliário é resiliente a crises e demonstrou isso com a breve retomada em 2019, em que incorporadoras que resistiram à crise registraram aumento de vendas e voltaram a lançar empreendimentos. Infelizmente, a COVID-19 interrompeu um novo ciclo de crescimento. Porém, com a manutenção das taxas de juros em níveis baixos, inflação controlada, melhores índices de emprego e da renda no futuro, espera-se uma retomada da demanda, advinda, sobretudo, da população que postergou a intenção de adquirir uma propriedade imobiliária.

54. Além disso, em 2018, foi editada "a nova lei de distratos" (Lei nº 13.786/2018), que regulamenta a resolução do contrato por inadimplemento do adquirente de unidade imobiliária em incorporação imobiliária. A expectativa é de que a nova lei, com critérios mais objetivos, traga mais segurança jurídica e maior previsibilidade ao mercado.

55. Embora os impactos ocasionados pela COVID-19 estejam ainda em estágio inicial, a JOÃO FORTES está confiante em que a crise será superada, com a companhia retomando seu papel de destaque no setor imobiliário, a partir da reestruturação de suas obrigações junto aos seus credores e da recuperação do mercado.

56. De forma a se preparar para a futura retomada, e antes mesmo da crise gerada pela COVID-19, a JOÃO FORTES há algum tempo vem implementando medidas de redução de custos e de reestruturação operacional, através de revisão do planejamento orçamentário, negociação com fornecedores, readequação de quadro de pessoal, e melhoria de controles/processos internos para ganho de eficiência.

57. A reputação e a marca da JOÃO FORTES, construídas em 70 anos de atuação, são sólidas entre seus clientes e potenciais compradores. As mais de 500 edificações e os poucos problemas enfrentados para a conclusão ou entrega de obras na crise recente — há apenas 6 empreendimentos ainda não entregues — geram a segurança de que a JOÃO FORTES será capaz de superar a crise, atingindo soerguimento pleno.

58. Considerando o desenvolvimento do seu estoque de terrenos ("landbank"), estimado em R\$ 728 Milhões em VGV futuro, e esforços para conclusão das obras, o potencial de geração de empregos, diretos e indiretos, é de 1.690 postos de trabalho, além da contratação de diversos fornecedores e movimentação de toda a cadeia produtiva relacionada aos projetos.

59. Assim, a perspectiva de melhora no cenário econômico nos próximos anos, ainda que gradual, juntamente com as medidas de reestruturação que foram e que ainda serão adotadas na JOÃO FORTES, permitem, com elevado grau de certeza, afirmar a possibilidade de soerguimento da impetrante.

COMPETÊNCIA E PREVENÇÃO

60. Nos termos do art. 3º da Lei nº 11.101/05, "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."

61. Como se sabe, o Grupo JOÃO FORTES tem sede na cidade do Rio de Janeiro. Aqui se reúnem a sua diretoria e o seu conselho de administração; aqui se encontra o seu centro decisório, de onde emanam as diretrizes para todas as empresas do grupo. Logo, esse é o foro competente para a apresentação deste pedido. Nesse sentido a jurisprudência do e. Tribunal de Justiça de São Paulo:

"AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE PEDIDO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL. Decisão que defere o processamento de recuperação judicial. Alegação de incompetência absoluta do juízo prevento. Incompetência constatada. **O conceito de principal estabelecimento pode ser definido como local de onde emanam as principais decisões estratégicas, financeiras e operacionais da sociedade.** Não há provas suficientes que indiquem que o estabelecimento situado no município de Itupeva é o local de onde emanam as principais decisões e onde situa o corpo diretivo da empresa recuperanda. Empresa cuja atividade empresarial preponderante consiste na venda varejista de artigos de colchoaria. Presença de 32, das 44 lojas, no município de São Paulo, sendo as demais distribuídas por todo o estado de São Paulo. Competência para o processamento da recuperação judicial, no caso concreto, do local onde se concentra o maior volume de negócios da empresa, que é a cidade de São Paulo. Critério da economicidade. Precedentes. (...) RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO COM OBSERVAÇÃO." (TJSP; Agravo de Instrumento 2102730-94.2019.8.26.0000; Relator (a): AZUMA NISHI; Órgão Julgador: 1ª Câmara Reservada de Direito Empresarial; Foro de Itupeva - Vara Única; Data do Julgamento: 07/08/2019; Data de Registro: 09/08/2019 - grifou-se e destacou-se)

..-.-.-.-.-.

"AGRAVO DE INSTRUMENTO **Principal estabelecimento Empresa que ajuíza pedido de recuperação judicial em Ribeirão Pires, comarca em que se situa uma das empresas do conglomerado econômico sob o argumento de que aí se encontra seu principal estabelecimento** Decisão singular que determina remessa para São Bernardo do Campo sob fundamento de que **ali se encontra o**

principal estabelecimento Demonstração de que o local das deliberações da diretoria, gerenciamento e demais atividades administrativas, executivas e legislativas acontecem em Ribeirão Pires Ademais, maior corpo produtivo que compõem os aspectos objetivo e corporativo da empresa situados naquela cidade Decisão afastada Recurso provido. Dispositivo: Deram provimento.” (TJSP; Agravo de Instrumento 0190084-41.2012.8.26.0000; Relator (a): Ricardo Negrão; Órgão Julgador: 2ª Câmara Reservada de Direito Empresarial; Foro de Ribeirão Pires - 2ª. Vara Judicial; Data do Julgamento: 04/12/2012; Data de Registro: 06/12/2012 - grifou-se e destacou-se)

62. No caso, a imensa maioria das impetrantes corresponde a sociedades de propósito específico, criadas, cada uma delas, para os seus respectivos empreendimentos imobiliários. Ainda que algumas estejam formalmente registradas em Juntas Comerciais de outras Comarcas, não há nenhuma dúvida de que é nesta cidade que se localizam a sede e o principal estabelecimento comercial da JOÃO FORTES.

63. De acordo com o enunciado nº 466 aprovado pela V Jornada de Direito Civil, “o local do principal estabelecimento é aquele de onde partem as decisões empresariais, e não necessariamente a sede indicada no registro público”.

64. A 4ª Turma do e. Superior Tribunal de Justiça, no julgamento do Resp. nº 1.006.093/DF, decidiu que “A qualificação de principal estabelecimento, referido no art. 3º da Lei n. 11.101/2005, revela uma situação fática vinculada à apuração do local onde exercidas as atividades mais importantes da empresa, não se confundindo, necessariamente, com o endereço da sede, formalmente constante do estatuto social e objeto de alteração no presente caso.” (Rel. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, j. em 20/05/2014, DJe 16/10/2014).

65. Some-se a isso o fato de que a grande maioria das obras e ativos da JOÃO FORTES encontram-se localizados no Rio de Janeiro. Prova disso é que, além dos inúmeros empreendimentos incorporados diretamente pela própria JOÃO FORTES ENGENHARIA S/A (tais como West Vintage, Corporate Tijuca, Vintage Way, Opera di Milano, Alfa Business - todos

localizados na cidade do Rio de Janeiro), dentre as 63 sociedades que apresentam este pedido de recuperação judicial, 47 têm sede na cidade do Rio de Janeiro.

66. Assim, também por esse critério, é nesta cidade que se localiza o seu principal estabelecimento¹⁴. Manifesta, portanto, a competência do Fórum da Capital do Rio de Janeiro para processar esta recuperação judicial, já que aqui se localiza o principal estabelecimento comercial das impetrantes.

67. Por força do disposto no art. 6º, §8º, da Lei 11.101/05, as suplicantes requerem a distribuição desta recuperação judicial a esse MM. Juízo da 4ª Vara Empresarial da Comarca da Capital do Estado do Rio de Janeiro, em razão da distribuição anterior dos requerimentos de falência nºs 0409059-80.2016.8.19.0001, 0419897-82.2016.8.19.0001, 0038611-24.2017.8.19.0001, 0122699-92.2017.8.19.0001 e 0173766-62.2018.8.19.0001.

¹⁴ Veja-se nesse ponto, a lição da doutrina: "Caso o devedor tenha um único estabelecimento, inexistem dúvidas sobre qual é o foro competente para processar sua recuperação (judicial ou extrajudicial) ou sua falência. Não raro, porém, o devedor possui dois ou mais estabelecimentos — unidades fabris, centros de distribuição, lojas, escritórios administrativos. Para esses casos, importa saber qual critério define a prevalência de um estabelecimento sobre os demais, para fins de fixação da competência relativamente às principais ações da LREF. Embora seja tema de extrema relevância para a matéria recuperatória/falimentar, trata-se de debate ainda candente, especialmente porque o conceito em questão é considerado um "conceito jurídico indeterminado". De qualquer forma, doutrina e jurisprudência concordam que o critério definidor é econômico, o qual não se confunde com o local da sede constante do contrato ou do estatuto social. O entendimento predominante aponta como principal estabelecimento o local são exercidas as atividades mais importantes da empresa ("centro das atividades") — e provavelmente onde se encontram os seus principais ativos, ou seja, onde ela é mais expressiva em termos patrimoniais. Por outro lado, há julgados que definem como principal estabelecimento o local de onde emanam as decisões administrativas da empresa. Trata-se do critério conhecido como "sede administrativa" ou "centro de comando". Registre-se, ainda, a existência de julgados que se valem de ambos os critérios ("centro das atividades" e "centro decisório") como fundamento para fixar a competência, mas sobretudo porque existe coincidência entre eles. Em nosso sentir, a definição do que seja principal estabelecimento é questão a ser decidida à luz do caso concreto, o que sempre demanda o exame de fatos e provas, mesmo porque o foro competente define-se pelo lugar onde os objetivos da LREF podem ser cumpridos com maior probabilidade de êxito." (SCALZILLI, João Pedro; SPINELLI, Luis Felipe; TELLECHEA, Rodrigo. Recuperação de empresas e falência: teoria e prática na Lei 11.101/2005. 3ª ed. São Paulo: Almedina, 2018, p. 179/182)

LITISCONSÓRCIO ATIVO INEVITÁVEL

68. O Grupo JOÃO FORTES é liderado pela *holding* JOÃO FORTES ENGENHARIA S.A., companhia aberta com ações listadas em Bolsa, controladora direta de 61 subsidiárias e da JOÃO FORTES CONSTRUTORA LTDA., que, por sua vez, controla outras 17 subsidiárias, como se verifica do organograma abaixo:



69. A estrutura adotada pela JOÃO FORTES é comum a praticamente todos os grupos empresariais que atuam no setor da construção civil, destinado a empreendimentos imobiliários, por melhor se adequar aos preceitos da Lei n° 4.591/64, que dispõe sobre condomínios em edificações e incorporações imobiliárias, com a redação que lhe foi atribuída pela Lei n° 10.931/04.

70. A formação das SPEs possibilita o desenvolvimento de um único ou de poucos empreendimentos imobiliários em cada sociedade, gerando melhor organização administrativa e criando um ambiente favorável à constituição de patrimônios de afetação. Além de gerar maior proteção aos adquirentes, essa estrutura societária é importante para a concessão de créditos, como o advindo do Sistema Financeiro de Habitação (SFH).

71. Todavia, é evidente que as SPEs que integram o GRUPO JOÃO FORTES não constituem empresas autônomas e isoladas, sem qualquer relação entre elas. Muito ao contrário. A administração de todas essas empresas é comum. Basta ler os seus estatutos e contratos sociais para verificar que seus administradores se repetem.

72. Some-se a isso o fato de haver intenso cruzamento de garantias entre as empresas do grupo, seja em razão da garantia prestada pela primeira impetrante em quase todos financiamentos contraídos pelas SPEs, seja por força de garantias reais constituídas com ativos de determinadas SPEs em benefício de dívidas contraídas por outras empresas do grupo, seja pela existência de mútuos entre as sociedades do grupo. Todos esses fatores tornam inevitável a apresentação deste pedido conjunto de recuperação judicial pelas impetrantes, já que de nada adiantaria reestruturar a dívida de parte delas, deixando em aberto o restante da dívida.

73. Nesse ponto, destaque-se que, já há algum tempo a jurisprudência se consolidou no sentido de admitir o litisconsórcio ativo em pedidos de recuperação judicial. Nesse sentido, confirmam-se os seguintes acórdãos do e. Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro:

“AGRAVO DE INSTRUMENTO. RECUPERAÇÃO JUDICIAL. LITISCONSÓRCIO ATIVO. EMPRESAS PERTENCENTES AO MESMO GRUPO ECONÔMICO (GRUPO BSM). POSSIBILIDADE. COMUNHÃO DE DIREITOS E DE OBRIGAÇÕES (ART. 113, I DO NCPC). COMPETÊNCIA DO JUÍZO EMPRESARIAL DA COMARCA DA CAPITAL PARA PROCESSAR A RECUPERAÇÃO JUDICIAL (ART. 3º DA LEI 11.101/05), VEZ QUE O PRINCIPAL ESTABELECIMENTO DO GRUPO ECONÔMICO ESTÁ LOCALIZADO NA CIDADE DO RIO DE JANEIRO. ACERTO DO DECISUM RECORRIDO. PRECEDENTES JURISPRUDENCIAIS DO TRIBUNAL DE JUSTIÇA E DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. DESPROVIMENTO DO AGRAVO DE INSTRUMENTO.” (AI nº 005927-83.2016.8.19.0000, Rel. Des. Sergio Ricardo de Arruda Fernandes, 1ª CCTJRJ, Julgado em 26/04/2016).

.-.-.-.-.-.

“AGRAVO DE INSTRUMENTO. RECUPERAÇÃO JUDICIAL. LITISCONSÓRCIO ATIVO FACULTATIVO. HOLDING PURA. LEGITIMIDADE. - Pleito de reforma da decisão que admitiu o processamento de requerimento de recuperação judicial de empresas do mesmo grupo econômico, em litisconsórcio ativo. - Requer a extinção do processo, sem resolução de mérito, ao menos em relação à 2ª Agravada,

alegando que a mesma não seria elegível à Recuperação Judicial, por tratar-se de holding pura, que não tem outro propósito senão participar de outras sociedades, não desenvolvendo atividade empresária. - Inicialmente, é importante destacar que a lei de regência não faz distinção entre a holding pura (não operacional) e a mista, pois nos termos do art. 1º da Lei 11.101/05 aplica-se a Lei de Recuperação ao empresário e à sociedade empresária, conceito amplo no qual se inserem as duas holdings agravadas, por força do disposto no art. 982, p.u. do Código Civil, visto que se tratam de sociedades por ações. - Ademais, trata-se de pedido de recuperação judicial de um grupo econômico, de modo que a inclusão das holdings no feito, a princípio, decorre do estado de crise que afeta o grupo como um todo, nele se incluindo as sociedades controladoras. - Por fim, as empresas agravadas não se inserem em nenhuma das vedações previstas no art. 2º, da Lei 11.101/05, salientando-se, ainda, que as empresas do grupo que desenvolvem atividade fim, de exploração das linhas de transmissão de energia elétrica, foram excluídas do requerimento de recuperação em razão da vedação legal expressa no art. 18 da Lei nº 12.767/2012, caso contrário também poderiam ter sido incluídas no pedido de recuperação judicial. DESPROVIMENTO DO RECURSO." (AI nº 0020755-84.2016.8.19.0000, Rel. Desembargador Carlos Santos de Oliveira, 2ª CCTJRJ, julgado em 26/07/2016).

74. No caso concreto, não há dúvidas sobre a necessidade e a possibilidade de processamento conjunto do pedido de recuperação judicial formulado pelas impetrantes.

PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO

75. Não podem as suplicantes, em atenção ao princípio da boa-fé e da transparência que deve prevalecer no curso de todo este processo, deixar de chamar a atenção desse MM. Juízo para o fato de que, em alguns empreendimentos desenvolvidos pela JOÃO FORTES, foram constituídos patrimônios de afetação ainda não baixados.

76. Mais especificamente, existem atualmente patrimônios de afetação constituídos nas seguintes SPEs: (a) INCORPORADORA PINHEIRO PEREIRA 12 LTDA., para o empreendimento Mediterrâneo; (b) JFE 18 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., para o empreendimento Le Quartier Taguatinga; (c) JFE 32 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., para o

empreendimento Fórum Empresarial Taquara; (d) JFE 34 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., para o empreendimento Grambery; (e) JFE 36 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., para o empreendimento Quinta de Altiora; (f) SPE AMERICAS PROJETO 02 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., para o empreendimento One Offices; além do (g) patrimônio de afetação constituído para o empreendimento denominado "MARES DE GOA", desenvolvido pela própria JOÃO FORTES ENGENHARIA S.A. Todos esses empreendimentos já foram entregues aos seus clientes, com exceção do Le Quartier Taguatinga, que está aguardando apenas a concessão do habite-se.

77. As suplicantes não desconhecem o intenso debate na jurisprudência acerca da possibilidade de recuperação judicial de empresas imobiliárias com patrimônio de afetação. Todavia, entendem que não há na lei nada que impeça o prosseguimento deste processo também em relação a essas empresas, desde que respeitada a segregação do seu patrimônio prevista na Lei nº 10.931/2004. Nesse sentido a lição de MELHIM CHALHUB, conhecido especialista na matéria:

"Assim, ressalvadas circunstâncias casuísticas que inabilitem a sociedade à recuperação ou inviabilizem o plano, **o simples fato de o patrimônio de afetação estar segregado no patrimônio geral de uma SPE não a inabilita à recuperação,** pois trata-se de uma faculdade conferida indiscriminadamente a toda e qualquer sociedade empresária, pouco importando sua conformação societária. Ademais, as únicas espécies de sociedade impedidas de requerer recuperação são aquelas indicadas no art. 2º da Lei 11.101/2005, e a SPE de incorporação com patrimônio de afetação não se enquadra nessas exceções.

O que importa é que seja preservada a intangibilidade do patrimônio de afetação e destinadas suas receitas à satisfação dos direitos do grupo de credores a ele vinculado, notadamente os adquirentes." (<https://valor.globo.com/legislacao/noticia/2017/10/31/recuperacao-judicial-de-incorporadoras.ghtml> - grifou-se e destacou-se).

78. No mesmo sentido o ensinamento de SHEILA CEREZETTI, em parecer específico sobre o tema, apresentado no processo de recuperação judicial do Grupo Viver (doc. 3):

“Se, na falência, é a sua lógica liquidatória a justificar a previsão de uma execução independente do patrimônio de afetação quando da insolvência da incorporadora (art. 31 da Lei 4.591/1964), o objetivo de manter a atividade produtiva, que marca a recuperação judicial, impede que a mesma norma seja a ela aplicada.”

79. O e. Tribunal de Justiça do Distrito Federal já teve a oportunidade de se debruçar sobre a matéria, reconhecendo não haver nenhum óbice à impetração de recuperação judicial por sociedade com patrimônio de afetação, desde que respeitadas as regras desse instituto:

“PROCESSO CIVIL. DIREITO EMPRESARIAL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. RECUPERAÇÃO JUDICIAL. POSSIBILIDADE. PROCESSAMENTO DA SOCIEDADE DE PROPÓSITO ESPECÍFICO. INCOMUNICABILIDADE DO PATRIMÔNIO AFETADO. DECISÃO MANTIDA. 1. Nos moldes do art. 31-A da Lei nº 4.591/64, com redação determinada pela Lei nº 10.931/04, o patrimônio de afetação justifica-se em razão da vulnerabilidade dos adquirentes das unidades imobiliárias frente às mudanças do negócio incorporativo. 2. **Na espécie, a decisão agravada não coloca em risco o chamado patrimônio de afetação vinculado aos referidos empreendimentos, ao contrário, confere a incomunicabilidade e autonomia do patrimônio afetado.** 3. Agravo de Instrumento conhecido, mas não provido. Unânime.” (07050749520188070000/DF 0705074-95.2018.8.07.0000, 3ª Turma Cível, TJ-DF, Relator FÁTIMA RAFAEL, j. 20.09.2018, DJe 26.09.2018)

80. Nem o Superior Tribunal de Justiça nem o Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro tiveram a oportunidade de analisar esse tema e, sem dúvida alguma, quando o fizerem, admitirão o processamento do pedido de recuperação judicial apresentado por empresas com patrimônio de afetação, desde que respeitada a segregação patrimonial inerente a esse instituto.

81. O que não se pode admitir é que não haja ferramenta jurídica apta a resolver o estado de crise da empresa com patrimônio de afetação. Não fosse possível a recuperação judicial, o patrimônio de afetação ficaria em verdadeiro limbo jurídico, sem que houvesse qualquer regulamentação para a reestruturação de suas dívidas em concurso de credores justo e equilibrado, para a preservação e valorização de ativos

e empregos, em sentido contrário aos fins sociais e econômicos objetivados em toda sociedade desenvolvida.

82. No caso da JOÃO FORTES, as suplicantes esclarecem que não haverá consolidação substancial para os ativos e passivos vinculados ao patrimônio de afetação, em relação aos quais será observada a segregação prevista no art. 31-A da Lei nº 4.595/64, introduzido pela Lei nº 10.931/2004¹⁵.

83. Mais do que isso: as suplicantes instruem este pedido com listas específicas de credores cujos créditos estejam vinculados aos respectivos patrimônios de afetação, e desde já esclarecem que as obrigações relativas a esses credores serão tratadas de forma segregada no(s) plano(s) de recuperação judicial a ser(em) oportunamente apresentados.

84. Feitos esses esclarecimentos, a JOÃO FORTES confia em que esse MM. Juízo deferirá o processamento da recuperação judicial de todas as impetrantes, inclusive daquelas onde há patrimônio de afetação.

PASSIVO TOTAL

85. Resumidamente, o valor total da dívida das impetrantes, incluindo extraconcursais, alcança, hoje, aproximadamente de R\$ 1,3 Bilhão.

¹⁵ "Art. 31-A. A critério do incorporador, a incorporação poderá ser submetida ao regime da afetação, pelo qual o terreno e as acessões objeto de incorporação imobiliária, bem como os demais bens e direitos a ela vinculados, manter-se-ão apartados do patrimônio do incorporador e constituirão patrimônio de afetação, destinado à consecução da incorporação correspondente e à entrega das unidades imobiliárias aos respectivos adquirentes.

§1º O patrimônio de afetação não se comunica com os demais bens, direitos e obrigações do patrimônio geral do incorporador ou de outros patrimônios de afetação por ele constituídos e só responde por dívidas e obrigações vinculadas à incorporação respectiva."

86. O quadro abaixo evidencia a dívida de todo o grupo sujeita à recuperação judicial, dividido por classe de credores:

	Classe I	Classe II	Classe III	Classe IV
Valor consolidado, excluídos os Patrimônios de Afetação	R\$ 7.308.647	R\$ 95.146.140	R\$ 1.110.522.510	R\$ 8.915.018
Quinta de Altiora	R\$ 1.665	R\$ 4.226.372	R\$ 5.588.700	R\$ 0
One Offices	R\$ 115.196	R\$ 5.323.230	R\$ 14.946.348	R\$ 48.035
Mediterrâneo	R\$ 1.000	R\$ 2.030.377	R\$ 15.281.454	R\$ 0
Grambery	R\$ 37.088	R\$ 10.853.709	R\$ 38.312.751	R\$ 1.423.324
Fórum Empresarial Taquara	R\$ 108.004	R\$ 7.935.989	R\$ 20.079.561	R\$ 0
Mares de Goa	R\$ 13.567	R\$ 1.769.586	R\$ 28.580.282	R\$ 22.759
Le Quartier Boulevard Taguatinga	R\$ 261.415	R\$ 0	R\$ 91.615.936	R\$ 806.846

REQUISITOS ATENDIDOS

87. As impetrantes atendem, uma a uma, às exigências do art. 48 da Lei nº 11.101/05, eis que (a) exercem regularmente suas atividades há mais de dois anos; (b) não foram falidas, nem nunca declaradas extintas; (c) jamais pleitearam qualquer espécie de recuperação, muito menos com base no plano especial aludido no inciso III do art. 48 do diploma regente; e (d) nunca houve, no seu âmbito, qualquer condenação criminal.

88. Em cumprimento ao disposto no art. 51 da lei, instruem esta inicial com os seguintes documentos:

- a) demonstrações financeiras relativas aos exercícios de 2017 e 2018 (doc. 4);
- b) extrato atualizados das contas bancárias e das aplicações financeiras (doc. 5);
- c) relação nominal completa dos credores das impetrantes, apresentada de forma consolidada e individualizada por patrimônios de afetação, com a indicação dos respectivos endereços, natureza, classificação e valor atualizado de cada crédito (doc. 6);
- d) relação integral dos empregados das impetrantes, com a indicação da função, salário, e valores porventura pendentes de pagamento (doc. 7);
- e) contratos sociais e estatutos das impetrantes, acompanhados das atas de eleição dos membros do seu Conselho de Administração e da sua Diretoria, bem como da certidão de regularidade do devedor perante a Junta Comercial da respectiva sede (doc. 1);
- f) certidões dos cartórios de protestos de títulos e documentos e dos distribuidores das cidades das sedes das impetrantes (doc. 8);
- g) relação de todas as ações judiciais em que figuram como parte as impetrantes, subscrita por seu representante (doc. 9);
- h) declaração dos administradores das impetrantes de que não foram condenados pela prática de crimes tipificados na Lei 11.101/2005 (doc. 10);
- i) relação dos bens particulares da sócia controladora e dos administradores das impetrantes, cujo sigilo é requerido no capítulo abaixo (doc. 11);
- j) demonstrações financeiras relativas ao exercício de 2019, a ser apresentada especialmente para instruir este pedido, cujo sigilo é requerido no capítulo abaixo, por se tratar de informação ainda não divulgada ao mercado (doc. 12); e
- k) relatório gerencial do fluxo de caixa e sua projeção (doc. 13).

89. Encontram-se, como se vê, devidamente atendidos os requisitos legais que autorizam o deferimento da recuperação judicial que ora se requer.

90. Nos termos do art. 122, parágrafo único, da Lei das S.A., as suplicantes informam que os administradores decidiram pelo ajuizamento deste pedido de recuperação judicial, com a concordância do acionista controlador (doc. 2), e que será oportunamente convocada assembleia geral para ratificação do pedido agora apresentado.

PRESERVAÇÃO DE SIGILO

91. As impetrantes obtiveram consensualmente de todos os seus administradores a relação de seus bens pessoais (doc. 11), como exige o art. 51, VI, da Lei nº 11.101/05, com o compromisso de que lhes fosse requerido sigilo legal, com amparo, entre outros direitos da personalidade, na garantia constitucional da inviolabilidade da vida privada (CF, art.5º, X).

92. A determinação de que a relação de bens pessoais dos administradores permaneça acautelada em cartório sob sigilo já ocorreu em diversas recuperações judiciais em curso nesta Comarca, inclusive perante esse MM. Juízo.

93. Dessa forma, para evitar a violação indevida e desnecessária do sigilo dessas informações, a JOÃO FORTES requer a V.Exa. se digne determinar acautelamento dos referidos documentos em Cartório, só podendo ser copiadas ou de qualquer forma acessadas mediante requerimento fundamentado, e com prévia e expressa autorização desse MM. Juízo, ouvida antes as impetrantes, o Administrador Judicial e o Ministério Público.

94. Por fim, as suplicantes também pedem que sejam acauteladas as suas demonstrações financeiras relativas ao exercício de 2019, ainda não divulgadas, por se tratar de informação confidencial de companhia aberta,

sem prejuízo da sua análise pelo Administrador Judicial, que, por ora, deverá guardar sigilo sobre elas até que sejam divulgadas ao mercado (doc. 12).

LIMINAR NECESSÁRIA

95. A grave crise enfrentada pela JOÃO FORTES, que já se agrava — e com risco de enorme piora — em razão da pandemia da COVID-19, justifica a concessão de medida liminar para que se permita a sobrevivência das impetrantes, como a manutenção de sua atividade econômica e a preservação de empregos, no curso de sua recuperação judicial.

96. O cenário de isolamento social e de diminuição da renda da população, aliado à insegurança por não se saber por quanto tempo vai perdurar a crise, causou completa paralisação no setor imobiliário. Em termos práticos, não é possível a venda de unidades, assim como é muito difícil dar prosseguimento aos empreendimentos.

97. Por outro lado, a inadimplência por parte dos adquirentes e o aumento no número de distratos já começaram a crescer, e se espera que aumentem em muito nos próximos meses, afetando sobremaneira o fluxo de caixa da JOÃO FORTES.

(I)

LEVANTAMENTO DOS DEPÓSITOS ELISIVOS

98. Neste quadro, urge seja deferido imediato levantamento dos depósitos elisivos efetuados pela JOÃO FORTES nos requerimentos de falência contra ela propostos, por meio de mandados de levantamento eletrônicos direcionados a contas das impetrantes, indicados no quadro abaixo:

Nº do processo	Juízo	Autor	Réu	CNPJ Depositante	Data pagamento	Valor (R\$)
0419897-82.2016.8.19.0001	TJRJ – 4ª Vara Empresarial	Sergio Abramoff Regina Abramoff	João Fortes Engenharia S.A.	33.035.536/0001-00	19/05/2017	317.066,59
0410074-84.2016.8.19.0001	TJRJ – 11ª Vara Cível	Vxs Construções e consultoria Ltda-me	João Fortes Engenharia S.A.	33.035.536/0001-00	19/05/2017	54.446,46
0715237-55.2019.8.07.0015	TJDFT – Vara de Falências, Recuperações Judiciais, Insolvência Civil e Litígios Empresariais	Jose Augusto Monteiro de Lima Furtado	JFE 11 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	11.096.259/0001-02	24/10/2019	664.943,35
0190000-56.2017.8.19.0001	TJRJ – 3ª Vara Empresarial	RJ Specciale Alumínio Ltda	JFE 45 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	14.237.405/0001-52	29/01/2018	83.628,77
0122699-92.2017.8.19.0001	TJRJ – 4ª Vara Empresarial	Antonio Vanzolini de Paula Machado	JFE 35 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	08.413.875/0001-27	14/08/2017	88.036,69
0717655-97.2018.8.07.0015	TJDFT – Vara de Falências, Recuperações Judiciais, Insolvência Civil e Litígios Empresariais	Carlos Eduardo Cardoso Paulino Alessandro Santos de Souza Teles Ferreira Brunno Gromwell Araujo	JFE 2 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	09.635.317/0001-79	04/12/2018	297.846,27
0173766-62.2018.8.19.0001	TJRJ – 4ª Vara Empresarial	Marcia Cristina Vidal Bebiano Tupinambá Maria Catarina Bustos Catta Preta	João Fortes Engenharia S.A.	11.099.854/0001-93 (NS Empreendimentos Imobiliários Noroeste I Ltda.)	05/08/2019	1.033.148,63
0719494-60.2018.8.07.0015	TJDFT – Vara de Falências, Recuperações Judiciais, Insolvência Civil e Litígios Empresariais	Humberto Saulo Teixeira Neri Maria Rodrigues Beserra Neri	JFE 2 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	16.723.840/0001-12 (JFE 72 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.)	21/01/2020	362.865,71
0722687-49.2019.8.07.0015	TJDFT – Vara de Falências, Recuperações Judiciais, Insolvência Civil e Litígios Empresariais	Eliana Toshie Morita Okamura Emerson Akira Okamura	LB 10 Investimentos Imobiliários Ltda.	10.176.231/0001-04	19/11/2019	237.882,20
0117296-11.2018.8.19.0001	TJRJ – 3ª Vara Empresarial	Destaca Engenharia de Fundações e Infraestrutura Ltda.	JFE 45 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	14.237.405/0001-52	01/07/2019	164.942,62
0190045-60.2017.8.19.0001	TJRJ – 6ª Vara Empresarial	RJ Specciale Alumínio Ltda.	JFE 46 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	08.266.518/0001-83	01/07/2019	607.398,67
0707407-38.2019.8.07.0015	TJDFT – Vara de Falências, Recuperações Judiciais, Insolvência Civil e Litígios Empresariais	Ananda Rodrigues Ppereira de Figueiredo	LB10 Investimentos Imobiliários Ltda.	10.176.231/0001-04	07/08/2019	75.225,26

99. O levantamento imediato pela JOÃO FORTES de aproximadamente R\$ 4 Milhões será essencial ao seu fluxo de caixa, possibilitando que as impetrantes arquem com os custos iniciais da recuperação judicial e com as suas obrigações mais próximas, como o pagamento da folha de funcionários.

100. Veja-se que o pedido liminar formulado não traz qualquer prejuízo aos autores dos requerimentos de falência, cujos créditos quirografários se sujeitam à recuperação judicial, devendo ser pagos na forma do plano, ou, na remota hipótese de falência, do que se cogita por argumentar, na ordem de pagamento prevista na Lei. Ou seja, proposta a presente recuperação judicial, já não podem mais prosseguir os requerimentos de falência, não se prestando mais os depósitos neles efetuados a elidir a quebra.

101. Ressalte-se, ademais, que o pedido liminar encontra amparo na recentíssima Recomendação nº 63 do CNJ, de 31.3.2020, que, como medida primeira, recomendou aos juízes dos processos de falência e recuperação judicial priorizarem a análise dos pedidos de levantamento de valores:

“Art. 1. Recomendar a todos os Juízes com competência para o julgamento de ações empresarial e falência que deem prioridade na análise e decisões sobre questões relativas ao levantamento de valores em favor de credores ou empresas recuperadas, com a correspondente expedição de Mandado de Levantamento Eletrônico, considerando a importância econômica e social que tais medidas possuem para ajudar a manter o regular funcionamento da economia brasileira e para a sobrevivência das famílias notadamente em momento de pandemia de Covid-19.”

(II)

PRORROGAÇÃO DOS PRAZOS DE SUSPENSÃO DAS AÇÕES E EXECUÇÕES E PARA APRESENTAÇÃO DO PLANO DE CREDORES

102. Como já dito, o cenário atual torna impossível uma série atos de diversas naturezas, entre eles, atos empresariais. Não se mostra possível, assim, neste momento de isolamento social, estabelecer negociação com os credores — ao menos, a do porte da que será necessária neste processo — ou realizar assembleias.

103. Portanto, não seria razoável fosse iniciada a contagem do prazo do *stay period*, que se presta justamente a estabelecer determinado tempo para que estabeleça a negociação entre devedor e credores, bem como o prazo para apresentação do plano de recuperação.

104. A mencionada Recomendação n° 63 do CNJ, em seu art. 2, recomenda não sejam praticadas assembleias enquanto perdurar a crise e, de forma expressa, em seu art. 3, aconselha aos juízes a prorrogação do período de suspensão das ações e execuções disposto no art. 6, parag. 4, da Lei n° 11.101/05:

“Art. 3. Recomendar a todos os Juizes com competência para o julgamento de ações de recuperação empresarial e falência que prorroguem o prazo de duração da suspensão (*stay period*) estabelecida no art. 6 da Lei 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, nos casos que houver necessidade de adiamento de realização da Assembleia Geral de Credores e até o momento em que seja possível a decisão sobre a homologação ou não do resultado da referida Assembleia Geral de Credores.”

105. Desse modo, a JOÃO FORTES espera que o *stay period* não seja, desde já, fixado pelo prazo de 180 dias, mas que, deferido agora, o referido prazo só comece a fluir após declarado o encerramento da crise da COVID-19, quando, então, também deverá começar a contar o prazo de 60 dias para apresentação do plano.

(III)

OFÍCIO AOS CARTÓRIOS DE RGI

106. Deferido o processamento de recuperação, expedem-se ofícios a diversos órgãos para comunicação de que as impetrantes se encontram “em recuperação judicial”, expressão que, inclusive, passa a constar de sua designação.

107. Quando anotada a recuperação judicial nos Cartórios de Registro Gerais de Imóveis, as recuperandas passam a sofrer restrição a negociações de seus bens imóveis, até que haja expressa autorização por parte do Juízo do processo de recuperação. Tal restrição está em consonância com o art. 66 da Lei n° 11.101/05, que condiciona a venda de bens do ativo permanente à previa autorização do juiz, após ouvidos os credores.

108. No entanto, a JOÃO FORTES é uma incorporadora que tem como uma das suas atividades precípua a venda de suas unidades imobiliárias.

109. No caso, os imóveis construídos e comercializados não integram o ativo permanente das impetrantes, mas sim fazem parte do seu estoque (circulante).

110. Desse modo, por não se tratar da hipótese disposta no art. 66 da Lei 11.101/05, nem o seu objetivo restringir a venda de unidades imobiliárias por parte das incorporadoras que se encontrem em regime de recuperação judicial, e, sobretudo, para que a cada venda as impetrantes não tenham que previamente pedir autorização a V.Exa., a JOÃO FORTES pede sejam expedidos ofícios autorizando o registro de venda de imóveis por parte das impetrantes a todos os cartórios de RGI do Rio de Janeiro e do Distrito Federal (nesse primeiro momento), através de auxílio das Corregedorias de Justiça.

(IV)

OFÍCIO AO CNIB

111. Pela mesma razão do item anterior, necessária se faz a expedição de ofício ao CNIB (Cadastro Nacional de Indisponibilidade de Bens) com o objetivo de retirar daquele sistema a indisponibilidade de bens registrada em nome das sociedades JOÃO FORTES ENGENHARIA S.A. e LB 10 INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

112. Explique-se. Criado e regulamentado pelo Provimento nº 39/2014 da Corregedoria Nacional de Justiça, o CNIB é um sistema de integração de ordens de indisponibilidade de bens decretada pelas autoridades Judiciárias ou Administrativas. Uma vez registrada a indisponibilidade, a informação é divulgada aos Tabeliães de Notas e Ofícios de Registro de Imóveis de todo o país, atingindo a possível alienação e oneração dos bens do devedor.

113. A JOÃO FORTES ENGENHARIA S.A. teve a indisponibilidade dos seus bens decretada no referido cadastro nas seguintes ações judiciais:
(i) ação trabalhista nº 0000653-30.2016.5.10.0101, em curso perante a 1ª

Vara do Trabalho de Taguatinga - DF, na qual é cobrado o montante de R\$ 186.438,46; (ii) ação trabalhista nº 0001564-42.2016.5.10.0101, em curso perante a 1ª Vara do Trabalho de Taguatinga - DF, na qual é cobrado o montante de R\$ 5.388,03; (iii) ação trabalhista nº 0000071-30.2016.5.10.0101, em curso perante a 1ª Vara do Trabalho de Taguatinga - DF, na qual é cobrado o montante de R\$ 42.339,06; (iv) ação trabalhista nº 0001533-22.2016.5.10.0101, em curso perante a 1ª Vara do Trabalho de Taguatinga - DF, na qual é cobrado o montante de R\$ 100.000,00; e (v) ação trabalhista nº 0000784-68.2017.5.10.0101, em curso perante a 1ª Vara do Trabalho de Taguatinga - DF, na qual é cobrado o montante de R\$ 90.000,00 (doc. 14).

114. As dívidas cobradas nas ações mencionadas nos itens "i" e "ii" já foram devidamente quitadas (doc. 15), mas, até o momento, a indisponibilidade não foi baixada.

115. A LB 10 INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., por sua vez, teve a sua indisponibilidade de bens decretada nos autos do cumprimento de sentença nº 07110099-98.2017.8.07.0020, em curso perante o MM. Juízo da 2ª Vara Cível de Águas Claras, nos autos do qual se pretende a execução do valor de R\$ 3.194.200,80 (doc. 16).

116. Ocorre que as referidas ordens de indisponibilidade impedem, na prática, a lavratura de escrituras envolvendo os imóveis das duas sociedades, uma vez que devem constar expressamente da escritura, com a ressalva de que não será passível de registro enquanto a indisponibilidade perdurar, ou seja, com o "aviso" de que a venda do imóvel pode não se concretizar. Tal medida impossibilita a alienação de unidades por parte das empresas, comprometendo sua relevante fonte de receita, em prejuízo deste processo de reestruturação. No caso em particular, o empreendimento denominado "Águas Claras", da SPE LB 10, está pronto e com o *habite-se*, mas não pode ter as suas unidades alienadas em razão do referido bloqueio.

117. Registre-se, ainda, que os bloqueios impostos pela CNIB não se limitam ao montante da dívida executada nas ações judiciais, mas atingem todo e qualquer bem do devedor. Na prática, portanto, a referida indisponibilidade cria uma situação extremamente gravosa para as devedoras, já que o valor da alienação das unidades poderia justamente ser utilizado para quitar as suas dívidas.

118. Diante disso, confia a JOÃO FORTES em que esse MM. Juízo determinará a expedição de ofício ao CNIB, a fim de tornar sem efeito a declaração de indisponibilidade de bens vigente em nome das sociedades JOÃO FORTES ENGENHARIA S.A. e LB 10 INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., permitindo, assim, que as sociedades continuem exercendo as suas atividades e gerando receita.

MEDIAÇÃO COMO FORMA DE SOLUÇÃO DE CONFLITOS

119. Como é do conhecimento de V.Exa., a mediação tem sido utilizada, com sucesso, para a solução de litígios no curso do processo de recuperação judicial. Nesse ponto, vale registrar que, em 22.10.2019, o Conselho Nacional de Justiça acolheu, por unanimidade, a proposta do Exmo. Conselheiro Henrique Ávila e editou a Resolução nº 58/2019, que "Recomenda aos magistrados (...) dos processos de recuperação empresarial e falências, (...) que promovam, sempre que possível, o uso da mediação".

120. O art. 2º, I, da referida resolução admite o uso da mediação "nos incidentes de verificação de crédito, permitindo que devedor e credores cheguem a um acordo quanto ao valor do crédito e escolham um dos critérios legalmente aceitos para atribuição de valores aos bens gravados com direito real de garantia".

121. No caso da JOÃO FORTES, em razão da grande quantidade de credores, a mediação pode se revelar uma ferramenta importante para reduzir a litigiosidade do processo e, conseqüentemente, contribuir para a reestruturação da empresa.

122. Assim, no momento oportuno e a depender dos custos envolvidos e dos litígios porventura existentes com os credores, a JOÃO FORTES apresentará a esse MM. Juízo a sugestão de mediadores que possam ser indicados para atuação neste processo.

PEDIDOS

123. Isto posto, as suplicantes confiam em que V.Exa., com fundamento no art. 52 da Lei nº 11.101/05, deferirá o processamento desta recuperação judicial e, conseqüentemente, (a) nomeará administrador judicial, (b) determinará a dispensa da apresentação de certidões negativas para que exerçam suas atividades, (c) ordenará a suspensão de todas as ações e execuções movidas contra as impetrantes, na forma do art. 6º do mesmo diploma, (d) intimará o i. Ministério Público e comunicará a impetração, por carta, à Fazenda Pública Federal de todos os estados e municípios em que tiver estabelecimento, e, por último, (e) determinará a expedição do edital referido no §1º do art. 52.

124. Pedem ainda a V.Exa. que, inaugurada a competência desse MM. Juízo com o deferimento do processamento do pedido de recuperação judicial, defira, liminarmente, na mesma decisão, (i) o imediato levantamento dos depósitos elisivos realizados nos processos indicados no item 98 acima; (ii) a imediata expedição de ofício ao CNIB, a fim de tornar sem efeito a declaração de indisponibilidade de bens vigente em nome das sociedades JOÃO FORTES ENGENHARIA S.A. e LB 10 INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

125. Adicionalmente, pedem a V.Exa. que (iii) sejam expedidos ofícios a todos os cartórios de RGI do Rio de Janeiro e do Distrito Federal (solicitando-se, se possível, o envio através das Corregedorias de Justiça desses respectivos Tribunais de Justiça) autorizando o registro de venda de imóveis por parte das impetrantes; e (iv) se digne determinar que os prazos para apresentação do plano de recuperação judicial e de suspensão das ações e execuções contra as impetrantes

somente comecem a fluir depois de encerrados os efeitos da crise decorrente da pandemia da COVID-19.

126. Por fim, reiteram a solicitação de tratamento confidencial e acautelamento em Cartório da relação dos bens pessoais de seus administradores (doc. 11) e das demonstrações financeiras relativas ao exercício de 2019 ainda não divulgadas ao mercado (doc. 12).

127. As impetrantes informam que os seus advogados recebem intimações, na cidade do Rio de Janeiro, no endereço constante do timbre da primeira folha desta petição e no endereço eletrônico rjintimacoes@bermudes.com.br.

128. Dão à causa o valor de R\$ 1.332.801.107,00 (um bilhão, trezentos e trinta e dois milhões, oitocentos e um mil e cento e sete reais).

Nestes termos,
P.deferimento.

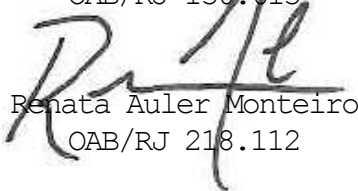
Rio de Janeiro, 27 de abril de 2020



Marcelo Lamego Carpenter
OAB/RJ 92.518


Eric Cerante Pestre
OAB/RJ 103.840


Ricardo Loretto
OAB/RJ 130.613


Isabel Saraiva Braga
OAB/RJ 189.110


Renata Auler Monteiro
OAB/RJ 218.112


Beatriz Marinho
OAB/RJ 220.633