



**EXCELENTÍSSIMO SR.DR.JUIZ DE DIREITO DA VARA EMPRESARIAL DA  
COMARCA DO RIO DE JANEIRO**

**AMBIENTE ADMINISTRAÇÃO DE BENS LTDA**, sociedade empresarial de responsabilidade limitada, regularmente inscrita no Cnpj/MF sob o nº 68.613.678/0001-83, estabelecida na Rua México nº 148 – Grupo 1005 –Centro – Rio de Janeiro – Cep: 20031-142, por seu procurador devidamente constituído, com fundamento no artigo 47 e seguintes da Lei nº 11.101/2005, vem requerer o deferimento da sua **RECUPERAÇÃO JUDICIAL**, expondo o que se segue.

**I – FATOS**

A requerente foi constituída em 18 de janeiro de 1993, sob a forma de sociedade empresarial de responsabilidade limitada, com o seu contrato social arquivado no Registro Civil das Pessoas Jurídicas - RCPJ, conforme documentos comprobatórios em anexo.

A sociedade em questão sempre teve como atividade a administração de imóveis, administração de condomínios e locações residenciais e comerciais.

Em decorrência do trabalho sério e eficaz realizado em prol de seus clientes em seus primeiros anos de atividade, o volume de contratos passou a crescer vertiginosamente, quando então conseguia cumprir todos os seus compromissos comerciais, fiscais e trabalhistas.

**A – DA CRISE E DAS MEDIDAS TOMADAS**

Como anteriormente exposto, a requerente se afigura como uma empresa de destaque no seu segmento, exercendo suas atividades com empenho e probidade, que sempre gozou do melhor conceito na praça junto às organizações especializadas em crédito e



junto a seus próprios clientes, pois tradicionalmente sempre manteve os pagamentos de seus compromissos com pontualidade e honestidade, apesar dos recorrentes problemas inerentes ao exercício da atividade produtiva no Brasil.

### III – DAS RAZÕES DA CRISE FINANCEIRA

Até o ano de 2013, com a economia brasileira aquecida, diversos incentivos fiscais ao consumo e maior acessibilidade ao crédito, o contexto econômico era muito positivo e fomentava novos investimentos, especialmente no ramo de atividade da empresa requerente, qual seja, o imobiliário.

Contudo, à partir de meados do ano de 2014, após um período de estagnação, marcado pelo aprofundamento da recessão econômica, com aumento da taxa de juros, e culminando com a falta de crédito bancário, a economia brasileira se viu numa queda vertiginosa, atingindo em grau máximo, justamente, o ramo imobiliário do qual atua a empresa requerente.

Com o reflexo da crise econômica, a inadimplência dos condôminos e locatários administrados pela requerente cresceu vertiginosamente, sendo certo que a requerente, por previsão contratual, acabava por cobrir determinado índice de inadimplência, esperando posterior acerto de seus clientes, o que nem sempre se concretizava.

Com isso, ao longo de 4 anos, a requerente fez vários aportes de capital próprio, oriundo da venda de algumas de suas propriedades. Contudo, os investimentos realizados não retornaram conforme previsto, ante a crise de mercado que ocasionou a perda de alguns de seus clientes tradicionais, que por dificuldades financeiras próprias, acabaram por rescindir seus contratos com a requerente, agravando ainda mais a crise financeira desta. Para piorar, a crise econômica do país se aprofundou, a inadimplência só aumentou, e hoje a requerente não consegue honrar todos os seus compromissos comerciais, fiscais e trabalhistas sem um plano de recuperação que possa lhe dar base para adimplir todos os débitos existentes com seus credores.

Com o agravamento da situação financeira da empresa, esta foi obrigada a aumentar a captação de recursos de curto prazo junto ao mercado financeiro bancário, o que fez com que, mês a mês, os custos de juros e taxas bancárias se tornassem crescentes.

Os recursos financeiros contraídos junto a entidades financeiras, tão importantes para honrar os seus compromissos cotidianos, tornaram-se fonte de grandes problemas, uma vez que se auto consumiam nas incessantes renovações contratuais de rolagem da dívida.



Em último esforço envidado pela requerente, uma reestruturação operacional foi iniciada para retomar o equilíbrio financeiro de antes da crise.

Apesar de todo o ocorrido, a requerente acredita ser transitória sua atual situação financeira e tem a certeza que será passageira, visto que já foram tomadas algumas medidas administrativas e financeiras necessárias para equilibrar a receita com os custos e despesas da empresa e assim sanear sua atual situação de crise.

Dentre as várias medidas saneadoras já efetivadas, em curso ou programadas, encontra-se a diminuição do quadro funcional e a venda de parte de sua carteira de clientes que apresentava déficits, onde o comprador assumiu o ativo e passivo das carteiras negociadas.

#### **IV - DO DIREITO**

Não obstante todo o exposto, é fundamental que a requerente, além de outras medidas, conte com a possibilidade de readequar o fluxo de pagamento de seu passivo de curto prazo, que, mediante a concessão de uma Recuperação Judicial nos moldes da Lei 11.101/2005, poderá ser ajustado para que os desembolsos necessários sejam compatíveis com seu faturamento e sua geração de caixa, observando-se o equilíbrio financeiro exigido para a completa quitação de todos os seus débitos.

Nesse sentido, a transitoriedade do abalo financeiro da requerente pode verificar-se quando observada sua situação econômica, pois seu patrimônio e o patrimônio de sua sócia administradora são inspiradores de total e absoluto respeito, tudo levando a crer que essa situação temerosa é passageira e será superada.

Conforme já afirmado, o objetivo da requerente é a superação de sua situação de crise econômico-financeira a fim de permitir a manutenção da frente produtora de emprego dos trabalhadores e dos interesses de seus credores, de modo a preservar a empresa, sua função social e o estímulo à atividade econômica, consoante dispõe o artigo 47 da Lei nº 11.101/2005.

Apresentará posteriormente para instruir o presente pleito os documentos fiscais e contábeis exigidos na forma do parágrafo 2.º do art. 51 da Lei de Falências, ou seja, livros e escrituração contábil simplificados nos termos da legislação específica.

**Esclarece que são seus credores os seguintes condomínios:**

Nome	CNPJ	Valor
Condomínio do Edifício Codado das Acácias	00.633.764/0001-14	R\$ 12.702,98
Condomínio do Edifício Fazenda	72.364.607/0001-61	R\$ 38.166,90
Condomínio do Edifício Green e Blue Bali	02.525.916/0001-90	R\$ 727.606,66
Condomínio do Edifício Maite	00.113.299/0001-90	R\$ 24.542,64
Condomínio do Edifício Sol da Barra	02.734.930/0001-02	R\$ 5.619,24
Condomínio do Edifício Atlantys Duplex Service	01.402.091/0001-54	R\$ 153.394,42
Condomínio do Edifício Valente VII	00.165.168/0001-57	R\$ 517,13
Condomínio do Edifício Plaza Dèlia	01.605.859/0001-97	R\$ 25.219,26
Condomínio do Edifício Sol da Manhã	68.687.672/0001-50	R\$ 32.109,98
Condomínio do Edifício Novo Parque	30.124.085/0001-80	R\$ 2.744,79
Condomínio do Edifício Perseverança	06.222.811/0001-13	R\$ 16.640,70
Condomínio Residencial Campo Real	19.700.553/0001-85	R\$ 142.928,93
Condomínio do Edifício Yellow Bali	07.535.987/0001-98	R\$ 513.564,99
Condomínio Residencial Campo dos Lírios	--	R\$ 16.106,25
Condomínio Parque Residencial Nossa Senhora de Lourdes	72.149.040/0001-00	R\$ 220.294,67
Condomínio do Edifício Júlia	--	R\$ 7.223,09
Condomínio do Edifício Solar da Boa Viagem	--	R\$ 45.446,32
Condomínio do Edifício Palazzo di Capri	68.570.175/0001-78	R\$ 37.337,19
Condomínio do Edifício Santa Maria	23.077.119/0001-68	R\$ 16.629,25
Conjunto Residencial Jardim Esmeralda	28.007.862/0001-65	R\$ 14.643,47
Condomínio do Edifício Duplex and Service	02.217.757/0001-67	R\$ 128.168,71
Condomínio do Edifício Conde Du La Paix	22.579.276/0001-09	R\$ 68.963,27
Condomínio do Edifício Antonio Cesar	68.634.567/0001-53	R\$ 17.475,05
Condomínio do Edifício Solar de Alencar	--	R\$ 1.265,85
Condomínio do Edifício Santo Antonio	01.007.807/0001-19	R\$ 5.235,85
Total		R\$ 2.274.547,59

Apresenta ato constitutivo atualizado, na forma do inciso V do art. 51 da Lei de Falências.

**Indica a seguir, a relação dos bens particulares de seu sócio administrador, atendendo-se ao inciso VI do art. 51 da Lei de Falências:**

- 14.250 cotas do capital social da empresa Ambiente Administração de Bens Ltda – Cnpj nº 68.613.678/0001-83;

- Apartamento nº 217 do Bloco 2, localizado em um POOL HOTELEIRO – Condomínio Confort Suíte, Situado na Estrada Santa Maura nº 1060 – Jacarepaguá – R.J.;



- Apartamento nº 1212 do Bloco 2, localizado em um POOL HOTELEIRO – Condomínio Confort Suíte, Situado na Estrada Santa Maura nº 1060 – Jacarepaguá – R.J.;
  
- Apartamento nº 308 do Bloco 2 do empreendimento Orange, em construção, com direito à 01 vaga de garagem, situado na Estrada Santa Maura nº 1000 – Jacarepaguá – Rio de Janeiro;
  
- Apartamento 206 do Edifício 1 – Bloco 1 do Condomínio Beach Dream, em construção, com direito à 01 vaga de garagem, situado na Rua Abadiana nº169 – Jacarepaguá – Rio de Janeiro;
  
- Apartamento 303 do Edifício 4 – Bloco 4 do condomínio Diamont, em construção, com direito à 01 vaga de garagem, situado na Rua Abadiana nº 179 – Jacarepaguá – Rio de Janeiro;
  
- Apartamento 1811 do bloco 4 – Lote 1 – Condomínio Plus Optional, em construção, com direito à 01 vaga de garagem, situado na Estrada Santa Maura nº1000 – Jacarepaguá – Rio de Janeiro;
  
- Apartamento 305 do Bloco 4 – Lote 1 – Condomínio Plus Optional, em construção, com direito à 01 vaga de garagem, situado na Estrada Santa Maura nº 1000 - Jacarepaguá
  
- Apartamento 609 do Bloco 4 – Lote 1 – Condomínio Plus Optional, em construção, com direito à 01 vaga de garagem, situado na Estrada Santa Maura nº1000 – Jacarepaguá – Rio de Janeiro;
  
- Apartamento 1207 do Bloco 1 – Condomínio Silves Plus, em construção, com direito à 01 vaga de garagem, situado na Estrada Santa Maura nº1060 – Jacarepaguá – Rio de Janeiro;
  
- Apartamento 811 do Bloco 4 – Lote 1 – Condomínio Plus Optional, em construção, com direito à 01 vaga de garagem, situado na Estrada Santa Maura nº1000 – Jacarepaguá – Rio de Janeiro;
  
- Apartamento 1103 do Edifício 3 – Bloco 1, com direito à 01 vaga de garagem, situado na Estrada Santa Maura nº 1060 – Jacarepaguá – Rio de Janeiro;
  
- Apartamento 301 do Edifício 7 – Bloco 3 – Condomínio Cristal Plus, situado na Estrada Santa Maura nº 1000 – Jacarepaguá – Rio de Janeiro;



- Apartamento 101 do Edifício 7 – Bloco 3 – Condomínio Orange Plus, situado na Estrada Santa Maura nº 1000 – Jacarepaguá – Rio de Janeiro;

- Fundo de Investimento junto ao Banco Bradesco, vinculado como garantia à um empréstimo bancário concedido pelo mesmo Banco.

**Apresenta relação de todas as ações judiciais em que a Requerente figura como parte, na forma do inciso IX do art. 51 da Lei de Falências:**

- Processo nº	Autor	Réu
- 0086746-73.1994.8.19.0001	Ambiente Adm.	Paulo César de Lima Simões
- 0103507-14.1996.8.19.0001	Ambiente Adm.	Ladjane Melo de Oliveira
- 0006333-71.2002.8.19.0202	Ambiente Adm.	Luiz Claudio dos S.Magalhães
- 0069806-73.2007.8.19.0002	Ambiente Adm.	Cond. Ed.Solar Clube das Praias
- 0029761-90.2008.8.19.0002	Cond.do Ed.Solar	Ambiente Adm.
- 0010700-05.2011.8.19.0209	Ambiente Adm.	Humberto de Souza Ferro Júnior
- 0014494-34.2011.8.19.0209	Cond.Ed.Special Beach Praia	Ambiente Adm
- 0382448-32.2012.8.19.0001	Neida Gomes Angeiras Mendes	Ambient Adm.
- 0034953.41.2012.8.19.0203	Ambiente Adm.	Cond.Cottage Rio Centro Comfort
- 0046080-73.2012.8.19.0203	Ambiente Adm.	Cond.do Ed.Comfort Suites
- 0001771-46.2012.8.19.0209	Roberto Bentes Batista	Ambiente Adm.
- 0333276-87.2013.8.19.0001	Ambiente Adm.	Bradesco Saúde S.A.
- 0231613-27.2015.8.19.0001	Ambiente Adm.	Bradesco Saúde S.A.



---

- 0135177-69.2016.8.19.0001	Ambiente Adm.	Bradesco Saúde S.A.
- 0189057-73.2016.8.19.0001	Ambiente Adm.	Leandro Dezerto
- 0017173-49.2016.8.19.0203	Cond. Confort Suíte	Ambiente Adm.
- 0019358-42.201.8.19.0209	Cond.do Edifício Special	Ambiente Adm.
- 0026451-25.2017.8.19.0208	Adriana de Lima Rabelo	Ambiente Adm.
- 0178853-09.2012.8.19.0001	Cond.Confort Suíte	Ambiente Adm.
- 0233080-12.2013.8.19.0001	Cond.Barra Dreams	Ambiente Adm.

#### IV - PEDIDO

Diante do exposto, requer:

- a) o processamento da presente Recuperação Judicial nos termos da Lei nº 11.101/2005 (art. 52);
- b) nomear administrador judicial devidamente habilitado para que assuma os encargos previstos na regra do art.22 da Lei nº 11.101/2005, **sendo certo que este procurador se candidata à assumir o cargo de administrador judicial;**
- c) determinar a dispensa da exigência de apresentação de certidões negativas para atos que visem o pleno exercício e continuidade das atividades da empresa, bem como para viabilizar a presente recuperação judicial;
- d) a suspensão legal de 180 dias, de todas as ações ou execuções movidas contra as empresas requerentes até ulterior deliberação deste juízo (art. 52, III e art. 6º);
- e) autorização para que a requerente venha apresentar as contas demonstrativas mensais enquanto perdurar a presente recuperação judicial;



f) a intimação do Ministério Público, bem como a comunicação por carta à Receita Federal do Brasil, Secretaria de Fazenda Estadual, e Secretaria de Fazenda Municipal, para que tomem ciência da presente Recuperação Judicial;

g) expedição de competente edital a ser publicado no diário de justiça, contendo todas as informações previstas no § 1º do art. 52 da lei que regula a Recuperação Judicial;

h) concessão do prazo de 60 (sessenta) dias para apresentação em juízo do respectivo plano de Recuperação Judicial da requerente;

Dá-se à causa o valor de R\$.2.274.547,59 para meros efeitos fiscais.

Nestes Termos

Pede deferimento.

Rio de Janeiro, 09 de maio de 2018.

---

Luiz Claudio de Melo Moreira  
Advogado - OAB/RJ 112.324