



Número: **0018004-19.2021.8.17.2001**

Classe: **RECUPERAÇÃO JUDICIAL**

Órgão julgador: **Seção A da 28ª Vara Cível da Capital**

Última distribuição : **17/03/2021**

Valor da causa: **R\$ 1.349.930.950,18**

Assuntos: **Administração judicial**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **NÃO**

Pedido de liminar ou antecipação de tutela? **SIM**

| Partes | Procurador/Terceiro vinculado |
|--|---|
| QUEIROZ GALVAO DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO S.A. (REQUERENTE) | GUILHERME PINHEIRO LINS E SERTORIO CANTO (ADVOGADO) TACIANA DE ALMEIDA BONFIM (ADVOGADO) CARLOS GUSTAVO RODRIGUES DE MATOS (ADVOGADO) |
| QUEIROZ GALVAO EMPREENDIMENTOS LTDA (REQUERENTE) | GUILHERME PINHEIRO LINS E SERTORIO CANTO (ADVOGADO) TACIANA DE ALMEIDA BONFIM (ADVOGADO) CARLOS GUSTAVO RODRIGUES DE MATOS (ADVOGADO) |
| REAL ESTATE FI S.A. (REQUERENTE) | GUILHERME PINHEIRO LINS E SERTORIO CANTO (ADVOGADO) TACIANA DE ALMEIDA BONFIM (ADVOGADO) CARLOS GUSTAVO RODRIGUES DE MATOS (ADVOGADO) |
| REAL ESTATE PERNAMBUCO S.A. (REQUERENTE) | GUILHERME PINHEIRO LINS E SERTORIO CANTO (ADVOGADO) TACIANA DE ALMEIDA BONFIM (ADVOGADO) CARLOS GUSTAVO RODRIGUES DE MATOS (ADVOGADO) |
| QUEIROZ GALVAO ARLINDO GOUVEIA DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA (REQUERENTE) | GUILHERME PINHEIRO LINS E SERTORIO CANTO (ADVOGADO) TACIANA DE ALMEIDA BONFIM (ADVOGADO) CARLOS GUSTAVO RODRIGUES DE MATOS (ADVOGADO) |
| QUEIROZ GALVAO BAHIA 1 DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA (REQUERENTE) | GUILHERME PINHEIRO LINS E SERTORIO CANTO (ADVOGADO) TACIANA DE ALMEIDA BONFIM (ADVOGADO) CARLOS GUSTAVO RODRIGUES DE MATOS (ADVOGADO) |
| QUEIROZ GALVAO BAHIA 2 DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA (REQUERENTE) | GUILHERME PINHEIRO LINS E SERTORIO CANTO (ADVOGADO) TACIANA DE ALMEIDA BONFIM (ADVOGADO) CARLOS GUSTAVO RODRIGUES DE MATOS (ADVOGADO) |
| QUEIROZ GALVAO BARRA DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA (REQUERENTE) | GUILHERME PINHEIRO LINS E SERTORIO CANTO (ADVOGADO) TACIANA DE ALMEIDA BONFIM (ADVOGADO) CARLOS GUSTAVO RODRIGUES DE MATOS (ADVOGADO) |
| QUEIROZ GALVAO BARRA RIO DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA (REQUERENTE) | GUILHERME PINHEIRO LINS E SERTORIO CANTO (ADVOGADO) TACIANA DE ALMEIDA BONFIM (ADVOGADO) CARLOS GUSTAVO RODRIGUES DE MATOS (ADVOGADO) |

| | |
|--|--|
| QUEIROZ GALVAO BOM RETIRO DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA (REQUERENTE) | GUILHERME PINHEIRO LINS E SERTORIO CANTO (ADVOGADO) TACIANA DE ALMEIDA BONFIM (ADVOGADO) CARLOS GUSTAVO RODRIGUES DE MATOS (ADVOGADO) |
| QUEIROZ GALVAO BOSQUES DO JAPI DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA. (REQUERENTE) | GUILHERME PINHEIRO LINS E SERTORIO CANTO (ADVOGADO) TACIANA DE ALMEIDA BONFIM (ADVOGADO) CARLOS GUSTAVO RODRIGUES DE MATOS (ADVOGADO) |
| QUEIROZ GALVAO BROTAS DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA (REQUERENTE) | GUILHERME PINHEIRO LINS E SERTORIO CANTO (ADVOGADO) TACIANA DE ALMEIDA BONFIM (ADVOGADO) CARLOS GUSTAVO RODRIGUES DE MATOS (ADVOGADO) |
| QUEIROZ GALVAO CAIO PEREIRA DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA (REQUERENTE) | GUILHERME PINHEIRO LINS E SERTORIO CANTO (ADVOGADO) TACIANA DE ALMEIDA BONFIM (ADVOGADO) CARLOS GUSTAVO RODRIGUES DE MATOS (ADVOGADO) |
| QUEIROZ GALVAO CONSULTORIA DE SERVICOS IMOBILIARIOS LTDA (REQUERENTE) | GUILHERME PINHEIRO LINS E SERTORIO CANTO (ADVOGADO) TACIANA DE ALMEIDA BONFIM (ADVOGADO) CARLOS GUSTAVO RODRIGUES DE MATOS (ADVOGADO) |
| QUEIROZ GALVAO CORES DO JAPI DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA (REQUERENTE) | GUILHERME PINHEIRO LINS E SERTORIO CANTO (ADVOGADO) TACIANA DE ALMEIDA BONFIM (ADVOGADO) CARLOS GUSTAVO RODRIGUES DE MATOS (ADVOGADO) |
| QUEIROZ GALVAO DEMOCRITO DE SOUZA FILHO DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA (REQUERENTE) | GUILHERME PINHEIRO LINS E SERTORIO CANTO (ADVOGADO) TACIANA DE ALMEIDA BONFIM (ADVOGADO) CARLOS GUSTAVO RODRIGUES DE MATOS (ADVOGADO) |
| QUEIROZ GALVAO DF 1 DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA (REQUERENTE) | GUILHERME PINHEIRO LINS E SERTORIO CANTO (ADVOGADO) TACIANA DE ALMEIDA BONFIM (ADVOGADO) CARLOS GUSTAVO RODRIGUES DE MATOS (ADVOGADO) |
| QUEIROZ GALVAO GOLD DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA (REQUERENTE) | GUILHERME PINHEIRO LINS E SERTORIO CANTO (ADVOGADO) TACIANA DE ALMEIDA BONFIM (ADVOGADO) CARLOS GUSTAVO RODRIGUES DE MATOS (ADVOGADO) |
| QUEIROZ GALVAO IBIAPINA DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA (REQUERENTE) | GUILHERME PINHEIRO LINS E SERTORIO CANTO (ADVOGADO) TACIANA DE ALMEIDA BONFIM (ADVOGADO) CARLOS GUSTAVO RODRIGUES DE MATOS (ADVOGADO) |
| QUEIROZ GALVAO ISLA DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA (REQUERENTE) | GUILHERME PINHEIRO LINS E SERTORIO CANTO (ADVOGADO) TACIANA DE ALMEIDA BONFIM (ADVOGADO) CARLOS GUSTAVO RODRIGUES DE MATOS (ADVOGADO) |
| QUEIROZ GALVAO ITAIGARA DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA (REQUERENTE) | GUILHERME PINHEIRO LINS E SERTORIO CANTO (ADVOGADO) TACIANA DE ALMEIDA BONFIM (ADVOGADO) CARLOS GUSTAVO RODRIGUES DE MATOS (ADVOGADO) |
| QUEIROZ GALVAO LAND DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA (REQUERENTE) | GUILHERME PINHEIRO LINS E SERTORIO CANTO (ADVOGADO) TACIANA DE ALMEIDA BONFIM (ADVOGADO) CARLOS GUSTAVO RODRIGUES DE MATOS (ADVOGADO) |

| | |
|---|---|
| QUEIROZ GALVAO LIFE DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA (REQUERENTE) | GUILHERME PINHEIRO LINS E SERTORIO CANTO (ADVOGADO) TACIANA DE ALMEIDA BONFIM (ADVOGADO) CARLOS GUSTAVO RODRIGUES DE MATOS (ADVOGADO) |
| QUEIROZ GALVAO MIRANTE DO JAPI DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA. (REQUERENTE) | GUILHERME PINHEIRO LINS E SERTORIO CANTO (ADVOGADO) TACIANA DE ALMEIDA BONFIM (ADVOGADO) CARLOS GUSTAVO RODRIGUES DE MATOS (ADVOGADO) |
| QUEIROZ GALVAO MORADA DO JAPI DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA. (REQUERENTE) | GUILHERME PINHEIRO LINS E SERTORIO CANTO (ADVOGADO) TACIANA DE ALMEIDA BONFIM (ADVOGADO) CARLOS GUSTAVO RODRIGUES DE MATOS (ADVOGADO) |
| QUEIROZ GALVAO MORUMBI DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA. (REQUERENTE) | GUILHERME PINHEIRO LINS E SERTORIO CANTO (ADVOGADO) TACIANA DE ALMEIDA BONFIM (ADVOGADO) CARLOS GUSTAVO RODRIGUES DE MATOS (ADVOGADO) |
| QUEIROZ GALVAO NATURE ETAPA 2 DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA (REQUERENTE) | GUILHERME PINHEIRO LINS E SERTORIO CANTO (ADVOGADO) TACIANA DE ALMEIDA BONFIM (ADVOGADO) CARLOS GUSTAVO RODRIGUES DE MATOS (ADVOGADO) |
| QUEIROZ GALVAO PACAEMBU DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA. (REQUERENTE) | GUILHERME PINHEIRO LINS E SERTORIO CANTO (ADVOGADO) TACIANA DE ALMEIDA BONFIM (ADVOGADO) CARLOS GUSTAVO RODRIGUES DE MATOS (ADVOGADO) |
| QUEIROZ GALVAO PAULISTA 1 DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA (REQUERENTE) | GUILHERME PINHEIRO LINS E SERTORIO CANTO (ADVOGADO) TACIANA DE ALMEIDA BONFIM (ADVOGADO) CARLOS GUSTAVO RODRIGUES DE MATOS (ADVOGADO) |
| QUEIROZ GALVAO PAULISTA 10 DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA (REQUERENTE) | GUILHERME PINHEIRO LINS E SERTORIO CANTO (ADVOGADO) TACIANA DE ALMEIDA BONFIM (ADVOGADO) CARLOS GUSTAVO RODRIGUES DE MATOS (ADVOGADO) |
| QUEIROZ GALVAO PAULISTA 11 DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA (REQUERENTE) | GUILHERME PINHEIRO LINS E SERTORIO CANTO (ADVOGADO) TACIANA DE ALMEIDA BONFIM (ADVOGADO) CARLOS GUSTAVO RODRIGUES DE MATOS (ADVOGADO) |
| QUEIROZ GALVAO PAULISTA 12 DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA (REQUERENTE) | GUILHERME PINHEIRO LINS E SERTORIO CANTO (ADVOGADO) TACIANA DE ALMEIDA BONFIM (ADVOGADO) CARLOS GUSTAVO RODRIGUES DE MATOS (ADVOGADO) |
| QUEIROZ GALVAO PAULISTA 14 DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA (REQUERENTE) | GUILHERME PINHEIRO LINS E SERTORIO CANTO (ADVOGADO) TACIANA DE ALMEIDA BONFIM (ADVOGADO) CARLOS GUSTAVO RODRIGUES DE MATOS (ADVOGADO) |
| QUEIROZ GALVAO PAULISTA 17 DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA (REQUERENTE) | GUILHERME PINHEIRO LINS E SERTORIO CANTO (ADVOGADO) TACIANA DE ALMEIDA BONFIM (ADVOGADO) CARLOS GUSTAVO RODRIGUES DE MATOS (ADVOGADO) |
| QUEIROZ GALVAO PAULISTA 19 DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA (REQUERENTE) | GUILHERME PINHEIRO LINS E SERTORIO CANTO (ADVOGADO) TACIANA DE ALMEIDA BONFIM (ADVOGADO) CARLOS GUSTAVO RODRIGUES DE MATOS (ADVOGADO) |

| | |
|--|---|
| QUEIROZ GALVAO PAULISTA 2 DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA (REQUERENTE) | GUILHERME PINHEIRO LINS E SERTORIO CANTO (ADVOGADO) TACIANA DE ALMEIDA BONFIM (ADVOGADO) CARLOS GUSTAVO RODRIGUES DE MATOS (ADVOGADO) |
| QUEIROZ GALVAO PAULISTA 21 DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA (REQUERENTE) | GUILHERME PINHEIRO LINS E SERTORIO CANTO (ADVOGADO) TACIANA DE ALMEIDA BONFIM (ADVOGADO) CARLOS GUSTAVO RODRIGUES DE MATOS (ADVOGADO) |
| QUEIROZ GALVAO PAULISTA 23 DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA (REQUERENTE) | GUILHERME PINHEIRO LINS E SERTORIO CANTO (ADVOGADO) TACIANA DE ALMEIDA BONFIM (ADVOGADO) CARLOS GUSTAVO RODRIGUES DE MATOS (ADVOGADO) |
| QUEIROZ GALVAO PAULISTA 24 DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA (REQUERENTE) | GUILHERME PINHEIRO LINS E SERTORIO CANTO (ADVOGADO) TACIANA DE ALMEIDA BONFIM (ADVOGADO) CARLOS GUSTAVO RODRIGUES DE MATOS (ADVOGADO) |
| QUEIROZ GALVAO PAULISTA 3 DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA (REQUERENTE) | GUILHERME PINHEIRO LINS E SERTORIO CANTO (ADVOGADO) TACIANA DE ALMEIDA BONFIM (ADVOGADO) CARLOS GUSTAVO RODRIGUES DE MATOS (ADVOGADO) |
| QUEIROZ GALVAO PAULISTA 4 DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA (REQUERENTE) | GUILHERME PINHEIRO LINS E SERTORIO CANTO (ADVOGADO) TACIANA DE ALMEIDA BONFIM (ADVOGADO) CARLOS GUSTAVO RODRIGUES DE MATOS (ADVOGADO) |
| QUEIROZ GALVAO PAULISTA 6 DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA (REQUERENTE) | GUILHERME PINHEIRO LINS E SERTORIO CANTO (ADVOGADO) TACIANA DE ALMEIDA BONFIM (ADVOGADO) CARLOS GUSTAVO RODRIGUES DE MATOS (ADVOGADO) |
| QUEIROZ GALVAO PAULISTA 7 DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA (REQUERENTE) | GUILHERME PINHEIRO LINS E SERTORIO CANTO (ADVOGADO) TACIANA DE ALMEIDA BONFIM (ADVOGADO) CARLOS GUSTAVO RODRIGUES DE MATOS (ADVOGADO) |
| QUEIROZ GALVAO PAULISTA 8 DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA (REQUERENTE) | GUILHERME PINHEIRO LINS E SERTORIO CANTO (ADVOGADO) TACIANA DE ALMEIDA BONFIM (ADVOGADO) CARLOS GUSTAVO RODRIGUES DE MATOS (ADVOGADO) |
| QUEIROZ GALVAO PE 12 DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA. (REQUERENTE) | GUILHERME PINHEIRO LINS E SERTORIO CANTO (ADVOGADO) TACIANA DE ALMEIDA BONFIM (ADVOGADO) CARLOS GUSTAVO RODRIGUES DE MATOS (ADVOGADO) |
| QUEIROZ GALVAO PE 15 DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA. (REQUERENTE) | GUILHERME PINHEIRO LINS E SERTORIO CANTO (ADVOGADO) TACIANA DE ALMEIDA BONFIM (ADVOGADO) CARLOS GUSTAVO RODRIGUES DE MATOS (ADVOGADO) |
| QUEIROZ GALVAO PE 6 DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA (REQUERENTE) | GUILHERME PINHEIRO LINS E SERTORIO CANTO (ADVOGADO) TACIANA DE ALMEIDA BONFIM (ADVOGADO) CARLOS GUSTAVO RODRIGUES DE MATOS (ADVOGADO) |
| QUEIROZ GALVAO PE 8 DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA (REQUERENTE) | GUILHERME PINHEIRO LINS E SERTORIO CANTO (ADVOGADO) TACIANA DE ALMEIDA BONFIM (ADVOGADO) CARLOS GUSTAVO RODRIGUES DE MATOS (ADVOGADO) |

| | |
|--|---|
| QUEIROZ GALVAO PLATINUM DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA (REQUERENTE) | GUILHERME PINHEIRO LINS E SERTORIO CANTO (ADVOGADO) TACIANA DE ALMEIDA BONFIM (ADVOGADO) CARLOS GUSTAVO RODRIGUES DE MATOS (ADVOGADO) |
| QUEIROZ GALVAO QUALITY DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA (REQUERENTE) | GUILHERME PINHEIRO LINS E SERTORIO CANTO (ADVOGADO) TACIANA DE ALMEIDA BONFIM (ADVOGADO) CARLOS GUSTAVO RODRIGUES DE MATOS (ADVOGADO) |
| QUEIROZ GALVAO RECIFE DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA (REQUERENTE) | GUILHERME PINHEIRO LINS E SERTORIO CANTO (ADVOGADO) TACIANA DE ALMEIDA BONFIM (ADVOGADO) CARLOS GUSTAVO RODRIGUES DE MATOS (ADVOGADO) |
| QUEIROZ GALVAO RESERVA DO JAPI DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA (REQUERENTE) | GUILHERME PINHEIRO LINS E SERTORIO CANTO (ADVOGADO) TACIANA DE ALMEIDA BONFIM (ADVOGADO) CARLOS GUSTAVO RODRIGUES DE MATOS (ADVOGADO) |
| QUEIROZ GALVAO RIO 3 DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA (REQUERENTE) | GUILHERME PINHEIRO LINS E SERTORIO CANTO (ADVOGADO) TACIANA DE ALMEIDA BONFIM (ADVOGADO) CARLOS GUSTAVO RODRIGUES DE MATOS (ADVOGADO) |
| QUEIROZ GALVAO RIO 6 DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA (REQUERENTE) | GUILHERME PINHEIRO LINS E SERTORIO CANTO (ADVOGADO) TACIANA DE ALMEIDA BONFIM (ADVOGADO) CARLOS GUSTAVO RODRIGUES DE MATOS (ADVOGADO) |
| QUEIROZ GALVAO SABIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S.A (REQUERENTE) | GUILHERME PINHEIRO LINS E SERTORIO CANTO (ADVOGADO) TACIANA DE ALMEIDA BONFIM (ADVOGADO) CARLOS GUSTAVO RODRIGUES DE MATOS (ADVOGADO) |
| QUEIROZ GALVAO SAO CAETANO PRIME DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA (REQUERENTE) | GUILHERME PINHEIRO LINS E SERTORIO CANTO (ADVOGADO) TACIANA DE ALMEIDA BONFIM (ADVOGADO) CARLOS GUSTAVO RODRIGUES DE MATOS (ADVOGADO) |
| QUEIROZ GALVAO SAO PAULO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA (REQUERENTE) | GUILHERME PINHEIRO LINS E SERTORIO CANTO (ADVOGADO) TACIANA DE ALMEIDA BONFIM (ADVOGADO) CARLOS GUSTAVO RODRIGUES DE MATOS (ADVOGADO) |
| QUEIROZ GALVAO SOLAR DO JAPI DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA (REQUERENTE) | GUILHERME PINHEIRO LINS E SERTORIO CANTO (ADVOGADO) TACIANA DE ALMEIDA BONFIM (ADVOGADO) CARLOS GUSTAVO RODRIGUES DE MATOS (ADVOGADO) |
| QUEIROZ GALVAO STAR DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA (REQUERENTE) | GUILHERME PINHEIRO LINS E SERTORIO CANTO (ADVOGADO) TACIANA DE ALMEIDA BONFIM (ADVOGADO) CARLOS GUSTAVO RODRIGUES DE MATOS (ADVOGADO) |
| QUEIROZ GALVAO SUMAREZINHO DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA (REQUERENTE) | GUILHERME PINHEIRO LINS E SERTORIO CANTO (ADVOGADO) TACIANA DE ALMEIDA BONFIM (ADVOGADO) CARLOS GUSTAVO RODRIGUES DE MATOS (ADVOGADO) |
| QUEIROZ GALVAO TOWER DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA (REQUERENTE) | GUILHERME PINHEIRO LINS E SERTORIO CANTO (ADVOGADO) TACIANA DE ALMEIDA BONFIM (ADVOGADO) CARLOS GUSTAVO RODRIGUES DE MATOS (ADVOGADO) |

| | |
|---|---|
| QUEIROZ GALVAO VILAS BOAS DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA (REQUERENTE) | GUILHERME PINHEIRO LINS E SERTORIO CANTO (ADVOGADO) TACIANA DE ALMEIDA BONFIM (ADVOGADO) CARLOS GUSTAVO RODRIGUES DE MATOS (ADVOGADO) |
| QUEIROZ GALVAO YPIRANGA DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA (REQUERENTE) | GUILHERME PINHEIRO LINS E SERTORIO CANTO (ADVOGADO) TACIANA DE ALMEIDA BONFIM (ADVOGADO) CARLOS GUSTAVO RODRIGUES DE MATOS (ADVOGADO) |
| QUEIROZ GALVAO ZCS DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO S.A. (REQUERENTE) | GUILHERME PINHEIRO LINS E SERTORIO CANTO (ADVOGADO) TACIANA DE ALMEIDA BONFIM (ADVOGADO) CARLOS GUSTAVO RODRIGUES DE MATOS (ADVOGADO) |
| QUEIROZ GALVAO PE 13 DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA. (REQUERENTE) | |
| NÃO HÁ (REQUERIDO) | |

| Documentos | | | |
|------------|--------------------|---|----------------|
| Id. | Data da Assinatura | Documento | Tipo |
| 77060528 | 17/03/2021 11:31 | Petição inicial - Pedido de Recuperação Judicial QGDI | Petição em PDF |

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR JUIZ DE DIREITO DA VARA CÍVEL DA
COMARCA DO RECIFE/PE**

(1) QUEIROZ GALVÃO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S/A, sociedade anônima de capital fechado, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 11.535.028/0001-40, com sede na Rua Padre Carapuiceiro, nº 706, sala 801, Boa Viagem, Recife/PE, CEP 51.020-280 (doravante isoladamente designada "QGDI"); **(2) QUEIROZ GALVÃO EMPREENDIMENTOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 08.805.525/0001-06, com sede na Rua Padre Carapuiceiro, nº 706, Sala 801, Boa Viagem, Recife/PE, CEP 51.020-280 (doravante isoladamente designada "QGEmp"); **(3) REAL ESTATE PERNAMBUCO S/A**, sociedade anônima de capital fechado, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 14.705.279/0001-13, com sede na Rua Carapuiceiro, nº 706, sala 801, Boa Viagem, Recife/PE, CEP 51.020-280 (doravante isoladamente designada "REPSA"); **(4) REAL ESTATE FI S/A**, sociedade anônima de capital fechado, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 20.128.669/0001-70, com sede na Rua

1



Carapuiceiro, nº 706, sala 801, Boa Viagem, Recife/PE, CEP 51.020-280 (doravante isoladamente designada "REFISA"); **(5) QUEIROZ GALVÃO ARLINDO GOUVEIA DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.071.899/0001-08, com sede na Rua Padre Carapuiceiro, nº 706, Sala 801, Boa Viagem, Recife/PE, CEP 51.020-280; **(6) QUEIROZ GALVÃO BAHIA 1 DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 12.838.261/0001-64, com sede na Rua Frederico Simões, nº 125, 12º andar, Edf. Liz Empresarial, 12º andar, Caminho das Árvores, Salvador/BA, CEP 41.820-774; **(7) QUEIROZ GALVÃO BAHIA 2 DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 12.848.129/0001-33, com sede na Rua Frederico Simões, nº 125, 12º andar, Edf. Liz Empresarial, 12º andar, Caminho das Árvores, Salvador/BA, CEP 41.820-774; **(8) QUEIROZ GALVÃO BARRA DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S/A**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.186.808/0001-80, com sede na Rua Frederico Simões, nº 125, andar 12, Edf. Liz Empresarial, Salvador/BA, CEP: 41820-774; **(9) QUEIROZ GALVÃO BARRA RIO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 10.267.887/0001-32, com sede na Av. das Américas, nº 3500, Bloco 01, Sala 701-H, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro/RJ, CEP 22.631-003; **(10) QUEIROZ GALVÃO BOM RETIRO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 12.052.137/0001-79, com sede na Rua da Paz, nº 1601, 20º andar, Chácara Santo Antônio, São Paulo/SP, CEP 04.713-002; **(11) QUEIROZ GALVÃO BOSQUES DO JAPI DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 11.233.997/0001-46, com sede na Rua da Paz, nº 1601, 20º andar, Chácara Santo Antônio, São Paulo/SP, CEP 04.713-002; **(12) QUEIROZ GALVÃO BROTAS DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S/A**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/ME sob



o nº 09.131.389/0001-89, com sede na Rua Frederico Simões, nº 125, andar 12, Edf. Liz Empresarial, Salvador/BA, CEP: 41820-774; **(13) QUEIROZ GALVÃO CAIO PEREIRA DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.278.857/0001-42, com sede na Rua Padre Carapuiceiro, nº 706, Sala 801, Boa Viagem, Recife/PE, CEP 51.020-280; **(14) QUEIROZ GALVÃO CONSULTORIA DE SERVIÇOS IMOBILIÁRIO LTDA.**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 13.801.223/0001-08, com sede na Rua Padre Carapuiceiro, nº 706, Sala 801, Boa Viagem, Recife/PE, CEP 51.020-280; **(15) QUEIROZ GALVÃO CORES DO JAPI DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 11.233.952/0001-71, com sede na Rua da Paz, nº 1601, 20º andar, Chácara Santo Antônio, São Paulo/SP, CEP 04.713-002; **(16) QUEIROZ GALVÃO DEMÓCRITO DE SOUZA FILHO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.071.354/0001-00, com sede na Rua Padre Carapuiceiro, nº 706, Sala 801, Boa Viagem, Recife/PE, CEP 51.020-280; **(17) QUEIROZ GALVÃO DF 1 DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 13.636.752/0001-95, com sede na ST Saus, Quadra 03, Bloco C N 22 Sala, nº 113, Edf. Business Point, Asa Sul, Brasília/DF, CEP: 70070-934; **(18) QUEIROZ GALVÃO GOLD DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 11.927.010/0001-93, com sede na Rua da Paz, nº 1601, 20º andar, Chácara Santo Antônio, São Paulo/SP, CEP 04.713-002; **(19) QUEIROZ GALVÃO IBIAPINA DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 10.014.818/0001-17, com sede na Rua Padre Carapuiceiro, nº 706, Sala 801, Boa Viagem, Recife/PE, CEP 51.020-280; **(20) QUEIROZ GALVÃO ISLA DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.130.379/0001-29, com sede na na Rua da Paz, nº 1601, 20º



andar, Chácara Santo Antônio, São Paulo/SP, CEP 04.713-002; **(21) QUEIROZ GALVÃO ITAIGARA DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 10.382.353/0001-57, com sede na Rua Frederico Simões, nº 125, 12º andar, Edf. Liz Empresarial, 12º andar, Salvador/BA, CEP 41.820-774; **(22) QUEIROZ GALVÃO LAND DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 12.056.647/0001-14, com sede na Rua Padre Carapuceiro, nº 706, Sala 801, Boa Viagem, Recife/PE, CEP 51.020-280; **(23) QUEIROZ GALVÃO LIFE DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 11.927.011/0001-38, com sede na Rua da Paz, nº 1601, 20º andar, Chácara Santo Antônio, São Paulo/SP, CEP 04.713-002; **(24) QUEIROZ GALVÃO MIRANTE DO JAPI DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 11.233.885/0001-95, com sede na Rua da Paz, nº 1601, 20º andar, Chácara Santo Antônio, São Paulo/SP, CEP 04.713-002; **(25) QUEIROZ GALVÃO MORADA DO JAPI DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 11.233.976/0001-20, com sede na Av. Presidente Juscelino Kubitschek, nº 360, 13º andar, Itaim Bibi, São Paulo/SP, CEP 04.543-000; **(26) QUEIROZ GALVÃO MORUMBI DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 10.144.265/0001-17, com sede na Rua da Paz, nº 1601, 20º andar, Chácara Santo Antônio, São Paulo/SP, CEP 04.713-002; **(27) QUEIROZ GALVÃO NATURE ETAPA 2 DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.098.071/0001-43, com sede na Rua da Paz, nº 1601, 20º andar, Chácara Santo Antônio, São Paulo/SP, CEP 04.713-002; **(28) QUEIROZ GALVÃO PACAEMBU DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 10.144.271/0001-74, com sede na Rua da Paz, nº 1601, 20º andar,



Chácara Santo Antônio, São Paulo/SP, CEP 04.713-002; **(29) QUEIROZ GALVÃO PAULISTA 1 DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 12.343.826/0001-32, com sede na Rua da Paz, nº 1601, 20º andar, Chácara Santo Antônio, São Paulo/SP, CEP 04.713-002; **(30) QUEIROZ GALVÃO PAULISTA 10 DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 13.996.326/0001-62, com sede na Rua da Paz, nº 1601, 20º andar, Chácara Santo Antônio, São Paulo/SP, CEP 04.713-002; **(31) QUEIROZ GALVÃO PAULISTA 11 DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 13.996.329/0001-04, com sede na Rua da Paz, nº 1601, 20º andar, Chácara Santo Antônio, São Paulo/SP, CEP 04.713-002; **(32) QUEIROZ GALVÃO PAULISTA 12 DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 13.996.333/0001-64, com sede na Rua da Paz, nº 1601, 20º andar, Chácara Santo Antônio, São Paulo/SP, CEP 04.713-002; **(33) QUEIROZ GALVÃO PAULISTA 14 DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 14.216.343/0001-00, com sede na Rua da Paz, nº 1601, 20º andar, Chácara Santo Antônio, São Paulo/SP, CEP 04.713-002; **(34) QUEIROZ GALVÃO PAULISTA 17 DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 19.697.794/0001-12, com sede na Rua da Paz, nº 1601, 20º andar, Chácara Santo Antônio, São Paulo/SP, CEP 04.713-002; **(35) QUEIROZ GALVÃO PAULISTA 19 DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 19.697.828/0001-79, com sede na Rua da Paz, nº 1601, 20º andar, Chácara Santo Antônio, São Paulo/SP, CEP 04.713-002; **(36) QUEIROZ GALVÃO PAULISTA 2 DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 12.343.829/0001-76, com sede na Rua da Paz, nº 1601, 20º andar, Chácara Santo Antônio, São Paulo/SP, CEP 04.713-002; **(37) QUEIROZ**



GALVÃO PAULISTA 21 DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA., sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 19.697.831/0001-92, com sede na Rua da Paz, nº 1601, 20º andar, Chácara Santo Antônio, São Paulo/SP, CEP 04.713-002; **(38) QUEIROZ GALVÃO PAULISTA 23 DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 21.085.560/0001-66, com sede na Rua da Paz, nº 1601, 20º andar, Chácara Santo Antônio, São Paulo/SP, CEP 04.713-002; **(39) QUEIROZ GALVÃO PAULISTA 24 DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 20.854.332/0001-40, com sede na Rua da Paz, nº 1601, 20º andar, Chácara Santo Antônio, São Paulo/SP, CEP 04.713-002; **(40) QUEIROZ GALVÃO PAULISTA 3 DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 12.412.962/0001-37, com sede na Rua da Paz, nº 1601, 20º andar, Chácara Santo Antônio, São Paulo/SP, CEP 04.713-002; **(41) QUEIROZ GALVÃO PAULISTA 4 DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 12.413.062/0001-04, com sede na Rua da Paz, nº 1601, 20º andar, Chácara Santo Antônio, São Paulo/SP, CEP 04.713-002; **(42) QUEIROZ GALVÃO PAULISTA 6 DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 12.413.066/0001-92, com sede na Rua da Paz, nº 1601, 20º andar, Chácara Santo Antônio, São Paulo/SP, CEP 04.713-002; **(43) QUEIROZ GALVÃO PAULISTA 7 DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 13.996.331/0001-75, com sede na Rua da Paz, nº 1601, 20º andar, Chácara Santo Antônio, São Paulo/SP, CEP 04.713-002; **(44) QUEIROZ GALVÃO PAULISTA 8 DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 13.996.330/0001-20, com sede na Rua da Paz, nº 1601, 20º andar, Chácara Santo Antônio, São Paulo/SP, CEP 04.713-002; **(45) QUEIROZ GALVÃO PE 12 DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.**, sociedade



empresária limitada, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 21.056.694/0001-59, com sede na Rua Padre Carapuiceiro, nº 706, Sala 801, Boa Viagem, Recife/PE, CEP 51.020-280; **(46) QUEIROZ GALVÃO PE 13 DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 21.034.711/0001-57, com sede na Rua Padre Carapuiceiro, nº 706, Sala 801, Boa Viagem, Recife/PE, CEP 51.020-280; **(47) QUEIROZ GALVÃO PE 15 DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 21.034.549/0001-77, com sede na Rua Padre Carapuiceiro, nº 706, Sala 801, CEP 51.020-280, Boa Viagem, Recife/PE; **(48) QUEIROZ GALVÃO PE 6 DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 14.404.599/0001-33, com sede na Rua Padre Carapuiceiro, nº 706, Sala 801, Boa Viagem, Recife/PE, CEP 51.020-280; **(49) QUEIROZ GALVÃO PE 8 DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 14.422.775/0001-60, com sede na Rua Padre Carapuiceiro, nº 706, Sala 801, Boa Viagem, Recife/PE, CEP 51.020-280; **(50) QUEIROZ GALVÃO PLATINUM DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 11.832.147/0001-64, com sede na Rua Padre Carapuiceiro, nº 706, Sala 801, Boa Viagem, Recife/PE, CEP 51.020-280; **(51) QUEIROZ GALVÃO QUALITY DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 11.191.084/0001-04, com sede na Rua Padre Carapuiceiro, nº 706, Sala 801, Boa Viagem, Recife/PE, CEP 51.020-280; **(52) QUEIROZ GALVÃO RECIFE DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 10.527.734/0001-87, com sede na Rua Padre Carapuiceiro, nº 706, Sala 801, Boa Viagem, Recife/PE, CEP 51.020-280; **(53) QUEIROZ GALVÃO RESERVA DO JAPI DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.130.359/0001-58, com sede na Rua da Paz, nº 1601, 20º andar, Chácara Santo Antônio, São Paulo/SP, CEP 04.713-002; **(54) QUEIROZ GALVÃO**



RIO 3 DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA., sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 12.390.839/0001-62, com sede na Av. das Américas, nº 3500, Bloco 01, Sala 701-H, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro/RJ, CEP 22.631-003; **(55) QUEIROZ GALVÃO RIO 6 DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 12.390.855/0001-55, com sede na Av. das Américas, nº 3500, Bloco 01, Sala 701-H, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro/RJ, CEP 22.631-003; **(56) QUEIROZ GALVÃO SABIÁ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade anônima de capital fechado, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 08.814.046/0001-56, com sede na Rua da Paz, nº 1601, 20º andar, Chácara Santo Antônio, São Paulo/SP, CEP 04.713-002; **(57) QUEIROZ GALVÃO SÃO CAETANO PRIME DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 08.942.562/0001-66, com sede na Rua da Paz, nº 1601, 20º andar, Chácara Santo Antônio, São Paulo/SP, CEP 04.713-002; **(58) QUEIROZ GALVÃO SÃO PAULO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 08.830.353/0001-20, com sede na Av. Presidente Juscelino Kubitschek, nº 360, 13º andar, Itaim Bibi, São Paulo/SP, CEP 04.543-000; **(59) QUEIROZ GALVÃO SOLAR DO JAPI DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 11.234.017/0001-20, com sede na Rua da Paz, nº 1601, 20º andar, Chácara Santo Antônio, São Paulo/SP, CEP 04.713-002; **(60) QUEIROZ GALVÃO STAR DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 11.901.296/0001-38, com sede na Rua da Paz, nº 1601, 20º andar, Chácara Santo Antônio, São Paulo/SP, CEP 04.713-002; **(61) QUEIROZ GALVÃO SUMAREZINHO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.230.552/0001-60, com sede na Rua da Paz, nº 1601, 20º andar, Chácara Santo Antônio, São Paulo/SP, CEP 04.713-002; **(62) QUEIROZ GALVÃO TOWER DESENVOLVIMENTO**



IMOBILIÁRIO LTDA., sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 11.862.944/0001-94, com sede na Rua Padre Carapuceiro, nº 706, Sala 801, Boa Viagem, Recife/PE, CEP 51.020-280; **(63) QUEIROZ GALVÃO VILAS BOAS DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.278.841/0001-30, com sede na Rua Padre Carapuceiro, nº 706, Sala 801, Boa Viagem, Recife/PE, CEP 51.020-280; **(64) QUEIROZ GALVÃO YPIRANGA DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.452.072/0001-44, com sede na Rua da Paz, nº 1601, 20º andar, Chácara Santo Antônio, São Paulo/SP, CEP 04.713-002 e **(65) QUEIROZ GALVÃO ZCS DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S/A**, sociedade anônima de capital fechado, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 16.979.306/0001-71, com sede na Rua Carapuceiro, nº 706, sala 801, Boa Viagem, Recife/PE, CEP 51.020-280 - todas doravante designadas, quando conjuntamente, "**GRUPO QGDI**", com endereço eletrônico rjqgdi@matosadv.com, por seus advogados infra-assinados, constituídos nos termos dos Instrumentos Particulares de Procuração anexos (**DOC. 01**), com endereço para intimações constante do timbre deste papel, vêm, respeitosamente, com especial fundamento nos artigos 47 e demais da Lei Federal nº 11.101/2005, promover o presente Pedido de **RECUPERAÇÃO JUDICIAL**, pelas razões de fato e fundamentos econômicos, financeiros e jurídicos a seguir expostos:

1. DO GRUPO QGDI – BREVE HISTÓRICO EMPRESARIAL

O **GRUPO QGDI**, de tradicional origem pernambucana, iniciou suas atividades de incorporação imobiliária com a constituição da Queiroz Galvão Desenvolvimento Imobiliário S/A - **QGDI**, fundada em 1977, na cidade do Recife, e teve como marco de lançamento o Edifício Maria Augusta, localizado na Avenida Conselheiro Rosa e Silva, nº 1241, no bairro dos Afritos.

9



Em 1984, foi criada a Queiroz Galvão Empreendimentos Ltda. – **QGEmp**, em especial para consecução de obras pesadas na Região Nordeste, tendo posteriormente voltado sua atuação para o mercado de incorporação imobiliária.

Ao longo dos 20 (vinte) anos seguintes, o **GRUPO QGDI** focou sua atividade no Estado de Pernambuco, desenvolvendo inúmeros empreendimentos que se tornaram referência de qualidade e sucesso.

Já no ano de 2004, iniciou a expansão de seus negócios para o âmbito nacional através do Estado de São Paulo, atuando na capital paulista e região metropolitana, além de importantes cidades do interior, como Campinas, Jundiaí, Limeira e Sumaré.

As Requerentes Real Estate Pernambuco S/A – **REPSA** e Real Estate FI S/A – **REFISA**, foram constituídas em 2011 e 2014, respectivamente, no intuito de albergar diversos dos empreendimentos do grupo, para uma melhor estruturação societária e operacionalização do **GRUPO QGDI**.

São exemplos de empreendimentos atrelados à **REPSA** o *Malawi Beach House*¹, na praia de Muro Alto/PE, e o *Hemisphere 360*², no bairro do Pituáçu, em Salvador/BA, e vinculados à **REFISA** o *Maria Rita e Maria Anita*³, no bairro de Candeias, em Jaboatão dos Guararapes/PE e o *Essence Residencial*⁴, em Jardim Campinas/SP.

¹ Requerente nº 51 - Queiroz Galvão Quality Desenvolvimento Imobiliário Ltda.

² Requerente nº 8 - Queiroz Galvão Barra Desenvolvimento Imobiliário Ltda.

³ Requerente nº 50 - Queiroz Galvão Platinum Desenvolvimento Imobiliário Ltda.

⁴ Requerente nº 40 - Queiroz Galvão Paulista 3 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.



Finalmente, a já atuante **QGEmp** incorporou diversos dos empreendimentos, alguns diretamente a ela vinculados, a exemplo do *Chácara Santa Rosa*⁵, no bairro das Graças, nesta cidade do Recife/PE, e outros por meio de Requerentes em que hoje possui participação societária, em composição social que se soma à da **QGDI**, a exemplo do *Monte Ville*⁶, no bairro do Tejipió, também no Recife/PE.

A **QGDI**, fundadora do grupo, além de incorporadora e construtora direta em empreendimentos a ela ligados⁷, **é sócia das demais empresas Requerentes**, conforme se depreende dos atos constitutivos e atas assembleares anexas (*vide* DOC. 01).

Neste contexto é que estão reunidas no polo ativo 65 (sessenta e cinco) sociedades empresárias, das quais 04 (quatro) são **QGDI, QGEmp, REPSA e REFISA**.

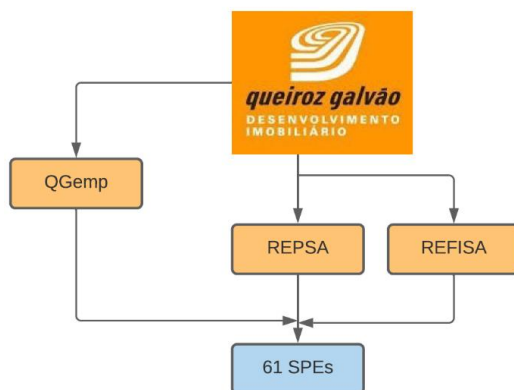
As outras 61 (sessenta e uma) Requerentes são Sociedades de Propósito Específico – SPEs, constituídas com fim precípuo de conferir maior organização ao negócio, mantendo-se, no entanto, à cargo da QGDI a construção dos empreendimentos. Essas SPEs têm seus quadros societários compostos pelas *holdings*, partindo da QGDI todas as decisões estratégicas do **GRUPO QGDI**, conforme ilustrado:

⁵ Requerente nº 02 - Queiroz Galvão Empreendimentos Ltda.

⁶ Requerente nº 19 - Queiroz Galvão Ibiapina Desenvolvimento Imobiliário Ltda.

⁷ A exemplo dos Edifícios Maria Isadora e Maria Isabela, em Jaboatão dos Guararapes/PE.





O **GRUPO QGDI**, atualmente, tem em seu portfólio aproximadamente 111 (cento e onze) empreendimentos abrangidos pelas Requerentes, **todos concluídos**, isto é, com seus respectivos certificados de conclusão de obras (o “Habite-se”) emitidos (*vide* DOC. 16).

Desse universo de empreendimentos, apenas 02 (dois) têm empréstimos ainda não quitados junto às instituições financiadoras, sob as Requerentes Queiroz Galvão Paulista 14 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.⁸ e Queiroz Galvão DF 1 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.⁹

Com a atuação já consolidada no segmento imobiliário nos Estados de Pernambuco e São Paulo, o **GRUPO QGDI** ampliou sua participação para os Estados da Bahia e Rio de Janeiro, além do Distrito Federal, atuando hoje em 19 municípios.

⁸ Requerente nº 33 - empreendimento Domani Residencial, financiado pela Caixa Econômica Federal, com patrimônio de afetação constituído.

⁹ Requerente nº 17 - empreendimento Carpe Diem, financiado pela Caixa Econômica Federal, com patrimônio de afetação constituído.



Assim evoluiu o negócio denominado **GRUPO QGDI**, com principal estabelecimento na sede da Queiroz Galvão Desenvolvimento Imobiliário S/A - **QGDI**, localizada na cidade do Recife/PE, de onde se alicerça a governança do grupo empresarial.

A experiência de mais de quatro décadas de atuação no segmento imobiliário se multiplicou em vários mercados, para públicos diversificados. Dentre as áreas de desenvolvimento do **GRUPO QGDI** estão os empreendimentos residenciais, empresariais e de lazer, além de adesão ao Programa Minha Casa Minha Vida, com localização capilarizada em três regiões do país.

Apenas no segmento Minha Casa Minha Vida, 6.088 (seis mil e oitenta e oito) unidades foram entregues pelo **GRUPO QGDI**, o que fomentou o desenvolvimento urbano na região do empreendimento e trouxe consequentes benefícios como requalificação urbana, pavimentação de ruas, drenagem e revestimentos de canais, transporte local, áreas de lazer e conveniência.

Destaca-se alguns dos empreendimentos entregues pelo **GRUPO QGDI**, com a respectiva quantidade de unidades habitacionais [U.H.] e área construída em metros quadrados:

| Empreendimento | U.H. | Área Construída [m²] | Cidade |
|-----------------------|-------------|--|-------------------|
| Maria Ângela | 40 | 22.519,86 | Recife/PE |
| Isla | 320 | 53.911,77 | São Paulo/SP |
| Ecoville | 280 | 17.515,40 | Recife/PE |
| Domínio Marajoara | 594 | 247.133,74 | São Paulo/SP |
| Absolutto | 746 | 40.628,07 | Rio de Janeiro/RJ |

13



| | | | |
|---------------------|-----|------------|-------------------|
| Carpe Diem | 360 | 41.277,00 | Taguatinga/DF |
| Monte Ville | 320 | 24.606,30 | Recife/PE |
| Oka | 236 | 22.994,24 | Ipojuca/PE |
| Hemisphere | 594 | 193.714,67 | Salvador/BA |
| Chácara Santa Rosa | 90 | 25.443,30 | Recife/PE |
| Skyline | 449 | 35.957,63 | São Paulo/SP |
| Barra Village Prime | 252 | 25.256,51 | Rio de Janeiro/RJ |

O **GRUPO QGDI** já entregou, no total, 3,6 milhões de metros quadrados em área construída, aos seus mais de 20.000 (vinte mil) clientes.

Na sequência, fotos de alguns dentre os vários empreendimentos concluídos pelo **GRUPO QGDI**:



Chácara Santa Rosa – Recife/PE



Skyline Intelligent Business – São Paulo/SP





Oka Beach Residence – Ipojuca/PE



Absolutto Business Towers – Rio de Janeiro/RJ



Hemisphere 360° - Pituáçu/BA



Centro Empresarial Queiroz Galvão – Recife/PE



Atualmente, também são relevantes empreendimentos do **GRUPO QGDI** o Oka Beach Residence – residencial de lazer composto por bangalôs e apartamentos à beira mar de Muro Alto/PE - e a Quadra Urban Living - cinco torres residenciais próximas do Shopping Recife.

Apenas na orla de Boa Viagem, cartão postal da cidade do Recife, o **GRUPO QGDI** já entregou 21 (vinte e um) empreendimentos de alto padrão.

Para obter a excelência na consecução do seu objeto social, o **GRUPO QGDI** investe de forma permanente na qualidade dos seus processos internos, tendo obtido relevantes Certificados de Qualidade, tais como:

- ISO 9001:2015 - Sistema da Gestão da Qualidade Inmetro (Brasil), concedido pela BRTÜV;
- SiAC/PBQP-H-2016 (Programa Brasileiro de Qualidade e Produtividade na Habitação) no nível A, concedido pela BRTÜV e
- LEED Gold - Liderança em Energia e Design Ambiental, referente à construção da nova sede administrativa de Suape, sendo a única construtora do Norte/Nordeste reconhecida.

A Certificação LEED é o principal selo da construção sustentável ao redor do mundo, voltado às edificações que seguem os padrões internacionais de sustentabilidade. Ele atesta que o empreendimento certificado fora construído em consonância com todas as medidas socioambientais, ou seja, que o projeto conseguiu unir o bem-estar de seus funcionários, ações em prol da comunidade em que está inserido e principalmente a redução ou a eliminação dos impactos ambientais gerados.

A busca do **GRUPO QGDI** por projetos inovadores e sustentáveis, tanto do ponto de vista econômico quanto socioambiental, foi



reconhecida através de diversos prêmios, no que se incluem **43 (quarenta e três) festejados ADEMI**, fazendo da QGDI a empresa mais premiada pelo troféu nos últimos 10 (dez) anos.

Dentre muitas outras recebidas, estão as premiações a seguir destacadas:

- International Property Awards Americas – Categoria Multiple Residence, Londres 2013 e Troféu Ademi ao empreendimento Hemisphere 360º, em Salvador;
- Prêmio de 1º Lugar “Empresas que mais respeitam o consumidor” – Revista Consumidor Moderno;
- Troféu Ademi ao empreendimento Liv Lifestyle, no Rio de Janeiro e
- Troféu Ademi aos empreendimentos Maria Irene e Empresarial Acácio Gil Borsoi, em Pernambuco.

O **GRUPO QGDI** hoje é responsável pela geração e manutenção de aproximadamente 210 empregos diretos e 100 empregos indiretos, e sua notoriedade no cenário imobiliário nacional se traduz no legado das mais de **25.000 (vinte e cinco mil) unidades habitacionais** entregues.

Atualmente, todos os empreendimentos lançados pelo **GRUPO QGDI** estão concluídos e com o “Habite-se” expedidos em favor de seus clientes (*vide* DOC. 16), de modo a inexistir risco de não conclusão das obras ou entrega de chaves, em prejuízo a adquirentes.

Entretanto, por razões que fogem à vontade de seus sócios e diretores, o **GRUPO QGDI** vem passando por momentânea crise financeira reflexo da grave recessão enfrentada pelo segmento da construção



civil nos últimos anos, cumulando na queda vertiginosa das suas receitas e na paulatina redução no seu fluxo de caixa, conjuntura que deságua no presente Pedido de Recuperação Judicial.

2. REUNIÃO DAS REQUERENTES EM LITISCONSÓRCIO ATIVO – GRUPO ECONÔMICO – PROCESSAMENTO CONJUNTO DO PEDIDO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL – POSSIBILIDADE JURÍDICA – CONSOLIDAÇÃO PROCESSUAL - LEI 11.101/2005 COM AS ALTERAÇÕES INSERIDAS PELA LEI 14.112/2020 – ART. 69-G – CONSOLIDAÇÃO PROCESSUAL - PRECEDENTES

Ressalta-se que, de acordo com os atos constitutivos anexos (*vide* DOC. 01 – certidões simplificadas), a **gestão centralizada** do **GRUPO QGDI** cabe aos dois diretores comuns das 65 (sessenta e cinco) empresas Requerentes.

Dentro desse contexto de gestão única e centralizada, as empresas Requerentes celebram inúmeros negócios em conjunto, possuindo contratos com garantias cruzadas e diversos credores comuns, tudo a corroborar o vínculo negocial existente entre todo o polo ativo do presente pedido de recuperação judicial, sendo impossível pensar o **GRUPO QGDI** sem a união, em litisconsórcio processual ativo, das empresas supracitadas.

A coesão entre a *holding* **QGDI** e as demais Requerentes fica notória quando se debruça sobre o passivo financeiro das empresas, na medida em que a **QGDI** é *fiadora* de todos os contratos de plano empresário para financiamento imobiliário firmados pelas Requerentes emittentes nas avenças¹⁰.

¹⁰ Exemplo do Instrumento Particular de Abertura de Crédito com Garantia Hipotecária e Outras Avenças firmado pela Requerente nº 33 - Queiroz Galvão Paulista 14 Desenvolvimento Imobiliário Ltda., com fiança da *holding* Queiroz Galvão Desenvolvimento Imobiliário S/A (**DOC. 14**).



Do mesmo modo, o endividamento bancário revela, a título de exemplo, a oferta de garantia prestada pela Requerente Queiroz Galvão PE 13 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.¹¹ à dívida contraída pela emitente **QGDI**¹².

Também fica evidenciada a interligação entre as Requerentes quando nos negócios jurídicos firmados com as instituições financeiras há previsão de deflagração de vencimento antecipado em hipótese de impontualidade ou pedido de recuperação judicial da emitente ou de outras sociedades do mesmo grupo que tenham figurado como fiadoras ou garantidoras¹³.

Igualmente revela a conexão empresarial do grupo a marca única – *Queiroz Galvão*, que além de selar todos os empreendimentos do **GRUPO QGDI**, compõe o nome empresarial das Requerentes¹⁴.

Sob outro prisma, a identidade empresarial do **GRUPO QGDI** é que, de um lado, promoveu sua solidez e viabilizou a ampla comercialização de milhares de unidades imobiliárias a seus clientes e, de outro, criou a robustez necessária à concessão de crédito no mercado financeiro.

A notoriedade construída através das décadas de atuação na construção civil é consequência da condução interligada das atividades do **GRUPO QGDI**, dirigidas pela **QGDI** por meio da mesma composição de

¹¹ Requerente nº 46.

¹² A exemplo do Instrumento Particular de Constituição de Garantia (*vide* DOC. 13).

¹³ A exemplo do Contrato Particular de Mútuo para Construção de Empreendimento Imobiliário com Garantia Hipotecária e Outras Avenças firmado pela Requerente nº 17 - Queiroz Galvão DF 1 Desenvolvimento Imobiliário Ltda. (**DOC. 15**).

¹⁴ À exceção de REPSA, REFISA e QGEmp.



diretoria das demais Requerentes, o que revela intrincada dependência entre as empresas e controle único de todas elas.

O entrelaçamento das atividades empresariais das Requerentes, inclusive com dívidas comuns contraídas em benefício de todo o **GRUPO QGDI**, impõe o litisconsórcio ativo para que seja real a viabilidade do soerguimento das empresas.

Outrossim, o Código de Processo Civil, aplicado subsidiariamente à Lei nº 11.101/2005, dispõe os requisitos para enquadramento na situação de litisconsórcio no art. 113, incisos I e III, preenchidos com exatidão pelo **GRUPO QGDI**. Segue a literalidade do dispositivo:

Art. 113. Duas ou mais pessoas podem litigar, no mesmo processo, em conjunto, ativa ou passivamente, quando:
I - entre elas houver comunhão de direitos ou de obrigações relativamente à lide;
II - entre as causas houver conexão pelo pedido ou pela causa de pedir;
III - ocorrer afinidade de questões por ponto comum de fato ou de direito.

Nesse contexto é que a possibilidade jurídica da reunião de empresas no polo ativo do pedido de recuperação judicial fora consolidada pelo Poder Judiciário, *in verbis*:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. RECUPERAÇÃO JUDICIAL. DECISÃO QUE DEFERIU O PROCESSAMENTO EM LITISCONSÓRCIO ATIVO, QUE É FACULTATIVO E SIMPLES. POSSIBILIDADE. GRUPO ECONÔMICO. A LEGITIMIDADE PARA POSTULAR A RECUPERAÇÃO JUDICIAL É DO DEVEDOR E NÃO DO CREDOR. ASSEMBLEIA QUE DECIDIRÁ SOBRE CONSOLIDAÇÃO SUBSTANCIAL, COM POSSIBILIDADE DE APRESENTAÇÃO DE PLANO INDIVIDUALIZADO. ACESSO DOS CREDORES ÀS RELAÇÕES DE EMPREGADOS E BENS DOS ADMINISTRADORES. MATÉRIA JÁ DEBATIDA POR ESTA C. CÂMARA. QUESTÃO PREJUDICADA. RECURSO NÃO PROVIDO, NA PARTE CONHECIDA.



(TJ-SP - AI: 21508723220198260000 SP 2150872-32.2019.8.26.0000, Relator: Alexandre Lazzarini, Data de Julgamento: 24/06/2020, 1ª Câmara Reservada de Direito Empresarial, Data de Publicação: 25/06/2020)

Recuperação judicial - Decisão que recebeu o aditamento da petição inicial e determinou o processamento em conjunto da recuperação judicial de sociedades do mesmo grupo econômico - Inconformismo de credores - Não acolhimento - A viabilidade processual do litisconsórcio ativo, para casos de recuperação judicial pleiteada por sociedades que integram mesmo grupo econômico, foi reconhecida no recurso julgado em conjunto - Preenchidos os requisitos dos arts. 48 e 51, da Lei 11.101/05, acertada a determinação de processamento do pedido de recuperação - Decisão confirmada - Recurso desprovido.

(TJSP; Agravo de Instrumento 2223369-78.2018.8.26.0000; Relator (a): Grava Brazil; Órgão Julgador: 2ª Câmara Reservada de Direito Empresarial; Foro de Sorocaba - 6ª. Vara Cível; Data do Julgamento: 04/02/2019; Data de Registro: 13/02/2019)

(grifos nossos)

No mesmo sentido, atente Vossa Excelência para os julgados do Eg. Tribunal de Justiça do Estado de Pernambuco, *in verbis*:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. RECUPERAÇÃO JUDICIAL. ATO QUE DEFERE O PROCESSAMENTO. ADMISSIBILIDADE DO RECURSO. LITISCONSÓRCIO ATIVO. GRUPO ECONÔMICO. POSSIBILIDADE. FUNDAMENTAÇÃO DO ATO. ANÁLISE DA DOCUMENTAÇÃO EXIGIDA NO ART. 51 DA LEI Nº 11.101/2005. RECURSO A QUE SE NEGA PROVIMENTO. DECISÃO UNÂNIME. (...)

Inexiste óbice ao deferimento da recuperação judicial a grupos econômicos de fato, que possuem sócia comum, unidade gerencial e congruência de objetos sociais, em cadeira logística, tendo-se em vista, especialmente, a importância desse instituto, que visa à preservação da empresa, sua função social e o estímulo à atividade econômica, nos termos do art. 47, da Lei nº 11.101/2005.

O art. 52 da Lei nº 11.101/2005, dispõe que, estando em termos a documentação exigida no art. 51, o juiz deferirá o processamento da recuperação, de modo que a fundamentação desse ato é necessariamente concisa, posto que a análise do julgador cinge-se ao preenchimento de requisitos objetivos, que, uma vez comprovados, não lhe deixam margem para subjetivismos, dado o caráter imperativo da previsão legal. Sendo assim, ao manifestar seu inconformismo em relação ao

21



mencionado ato, incumbe ao credor demonstrar a inaplicabilidade da recuperação judicial no caso concreto, fundamentando sua insurgência na ausência dos requisitos mínimos exigidos pela lei (art. 48 e art. 51), sob pena de não provimento do recurso. Precedentes jurisprudenciais. Recurso a que se nega provimento, à unanimidade.

(TJPE. Agravo de Instrumento 414830-50014908-92.2015.8.17.0000, Rel. Stênio José de Sousa Neiva Coêlho, 6ª Câmara Cível, julgado em 09/08/2016, DJe 09/09/2016)

PROCESSUAL CIVIL - AGRAVO DE INSTRUMENTO - AÇÃO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL - **GRUPO ECONÔMICO DE FATO - COMUNHÃO DE DIREITOS E DE OBRIGAÇÕES ENTRE AS RECUPERANDAS - LITISCONSÓRCIO ATIVO** - AUSÊNCIA DE PREVISÃO EXPRESSA NA LEI Nº 11.101/05 - APLICAÇÃO SUBSIDIÁRIA DO ART. 113 DO CPC/15 - APRESENTAÇÃO DE PLANO ÚNICO DE RECUPERAÇÃO - AUSÊNCIA DE DEMONSTRAÇÃO DE PREJUÍZO - PLANO QUE SERÁ SUBMETIDO A APROVAÇÃO DO CÚMULO SUBJETIVO DE CREDORES, DEVENDO PREVALECER, O QUE DECIDIR A AMPLA MAIORIA - INTELIGENCIA DO ART. 55 E SEGUINTE DA LEI Nº 11.101/05 - RECURSO NÃO PROVIDO - DECISÃO UNÂNIME.

(TJPE. Agravo de Instrumento 460835-90014080-62.2016.8.17.0000, Rel. José Carlos Patriota Malta, 6ª Câmara Cível, julgado em 29/08/2017, DJe 12/09/2017)

(grifos nossos)

A Lei nº 14.112/2020¹⁵ trouxe acréscimos à Lei nº 11.101/2005, cabendo destacar a inserção da Seção IV-B – *Da Consolidação Processual e da Consolidação Substancial*, que vem extirpar qualquer dúvida quanto à viabilidade de requerimento da recuperação judicial em litisconsórcio ativo, sob consolidação processual, positivando o que já decidia abrangentemente a jurisprudência pátria, em alinhamento com a orientação doutrinária sobre o tema¹⁶.

¹⁵ Vigente desde 23/01/2021.

¹⁶ Doutrina de Fábio Ulhoa Coelho, in *Comentários à lei de falências e de recuperação de empresas*, 11ª edição, São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2016, p. 176, in verbis: "A lei não cuida da hipótese, mas tem sido admitido o litisconsórcio ativo na recuperação, desde que as sociedades empresárias requerentes integrem o mesmo grupo econômico, de fato ou de direito, e atendam, obviamente, todas aos requisitos legais de acesso à medida judicial".



É o que dispõe o novel art. 69-G da Lei 11.101/2005, *in verbis*:

Art. 69-G. Os devedores que atendam aos requisitos previstos nesta Lei e que integrem grupo sob controle societário comum poderão requerer **recuperação judicial sob consolidação processual**. (Incluído pela Lei nº 14.112, de 2020)

Com a consolidação processual e a reunião das Requerentes em litisconsórcio ativo para tramitação do presente Pedido de Recuperação Judicial, reforça o **GRUPO QGDI** que o deferimento do processamento do pedido não importará em automática consolidação substancial entre as sociedades Requerentes, com comunicação entre os seus ativos e passivos, na medida que poderão ser apresentados Planos de Recuperação Judicial segregados (individuais) para cada uma das Requerentes e respectivos empreendimentos, respeitando-se, por exemplo, os eventuais patrimônios de afetação constituídos.

Cabe salientar que *todos* os empreendimentos do **GRUPO QGDI** estão concluídos, com os respectivos "Habite-se" expedidos aos adquirentes (*vide* DOC. 16). Nesse sentido, caberá aos credores reunidos em Assembleia Geral¹⁷ a decisão sobre a consolidação substancial de uma empresa com outra.

Atravessando o **GRUPO QGDI** momentânea crise econômica e sendo as empresas que o integram formadoras de um negócio

¹⁷ 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.

(TJDFT, AGRAVO DE INSTRUMENTO 0705074-95.2018.8.07.0000, Desembargadora Relatora Fátima Rafael, 3a Turma Cível, julgado em 19/09/2018)



único, em total comunhão de interesses - diretores comuns, gestão centralizada, atividades empresarias interligadas e dívidas comuns - é imperativo o deferimento do presente Pedido de Recuperação Judicial em litisconsórcio ativo.

Como prova da situação fática ora descrita, traz-se à baila o inteiro teor da declaração prestada pelo Contador do **GRUPO QGDI (DOC. 02)**, cujo trecho ora transcrito elimina dúvida sobre a situação, *in verbis*:

*"Declaro ainda que as empresas formam um negócio com operações coligadas, com mesmo controle diretivo e societário, sendo as atividades exercidas complementares para consolidação de seu objetivo social, formando um ecossistema único que caracteriza o grupo econômico ora denominado **GRUPO QGDI.**"*

Como corolário lógico, tratando-se de operações conjuntas para viabilizar um ecossistema único de negócio, com a coincidência de credores e a comunhão dos interesses econômicos e de direito, fica justificado o Pedido de Recuperação Judicial com a reunião das empresas no polo ativo da presente ação.

3. DA COMPETÊNCIA ABSOLUTA DA COMARCA DO RECIFE/PE – PRINCIPAL ESTABELECIMENTO DO GRUPO QGDI – CENTRO DE SUA GOVERNANÇA - INTELIGÊNCIA DO ART. 3º DA LEI Nº 11.101/2005

Delineado o litisconsórcio ativo das empresas que compõem o **GRUPO QGDI**, impende demonstrar a competência absoluta do Juízo Cível da Comarca do Recife/PE para distribuição e processamento do presente pedido.

O art. 3º da Lei nº 11.101/2005 dispõe que o Juízo competente para homologar o plano de recuperação extrajudicial, deferir a



recuperação judicial ou decretar a falência é aquele do local do principal estabelecimento do devedor, *in verbis*:

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

Sobre a definição do principal estabelecimento para o processamento do Pedido de Recuperação Judicial, cite-se a lição de **Sérgio Campinho**, *in verbis*:

... Consiste ele na sede administrativa, ou seja, o ponto central dos negócios do empresário no qual são realizadas as operações comerciais e financeiras de maior vulto ou intensidade, traduzindo o centro nervoso de suas principais atividades. Nas palavras de Amaury Campinho, consiste no **"lugar onde o empresário centraliza todas as suas atividades, irradia todas as ordens, onde mantém a organização e administração da empresa.** Não é necessário que seja o de melhor ornamentação, o de mais luxo, ou o local onde o empresário faça maior propaganda. **O que importa, em última análise, é ser o local de onde governa sua empresa.**¹⁸
(grifos nossos)

A doutrina supracitada é reconhecida pela jurisprudência pátria, como comprovam os precedentes abaixo transcritos, *in verbis*:

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

¹⁸In *Falência e Recuperação de Empresa, o Novo Regime da Insolvência Empresarial*, Renovar, Rio de Janeiro, 2006, p. 32;



AGRAVO DE INSTRUMENTO. RECUPERAÇÃO JUDICIAL. Juízo de primeiro grau que declinou da competência e determinou a remessa dos autos para a Comarca de Piracicaba/SP. Necessidade de aferição de onde se localiza o principal estabelecimento do grupo econômico que pleiteou a recuperação. Art. 3º da Lei n.º 11.101/05. A despeito de a produção empresarial se dar em Itaipava/SP, é de Piracicaba/SP que **emanam as principais decisões estratégicas, financeiras e operacionais da sociedade, visto que, além da localização da sede administrativa das empresas,** os produtores rurais e administradores das sociedades empresárias integrantes do grupo têm aí o seu domicílio. DECISÃO MANTIDA. RECURSO DESPROVIDO. (TJ-SP - AI: 21063354820198260000 SP 2106335-48.2019.8.26.0000, Relator: AZUMA NISHI, Data de Julgamento: 12/06/2019, 1ª Câmara Reservada de Direito Empresarial, Data de Publicação: 13/06/2019)

Recuperação judicial - Grupo de sociedades - Competência para o processamento - Principal estabelecimento - Local de onde emanam as principais decisões estratégicas, financeiras e operacionais do grupo de empresas - Competência do foro da Comarca de São Bernardo do Campo - Agravo conhecido e desprovido.

(TJSP, 1ª Câmara Reservada de Direito Empresarial. Agravo de instrumento nº 2058042-81.2018.8.26.0000 – Rel. Des. Fortes Barbosa. Data do julgamento: 07/06/2018; Data de Publicação: 07/06/2018)

(grifos nossos)

No presente caso, é fundamental observar que as atividades diretas e de controle do **GRUPO QGDI** estão consolidadas no Recife, local da sede estatutária da Queiroz Galvão Desenvolvimento Imobiliário S/A – **QGDI**, qual seja, à Rua Padre Carapuceiro, nº 706, sala 801, Edifício Carlos Pena Filho, Boa Viagem, Recife/PE, CEP 51.020-280, conforme constante de sua Certidão Simplificada (*vide* DOC. 01), sendo este o local do seu centro administrativo-decisório, o "**lugar onde o empresário centraliza suas atividades, irradia todas as suas ordens, onde mantém a organização e administração da empresa**" (Sérgio Campinho. *Ob. Cit.*).



Apesar da pulverização das atividades e empreendimentos do **GRUPO QGDI** em 05 (cinco) entes da federação brasileira, a coordenação de suas atividades e direção comum ocorre na sede da **QGDI** no Recife, dali emanando as principais decisões estratégicas e operacionais de todo o grupo.

Conforme se infere da posição societária do **GRUPO QGDI**, a **QGDI** é sócia e gestora de todas as demais sociedades¹⁹, sendo dois diretores nomeados para todas elas.

Além disso, as 03 demais sociedades operacionais – quais sejam, **REPSA**, **REFISA** e **QGEmp**, também estão sediadas no mesmo endereço da **QGDI** em Recife/PE, à Rua Padre Carapuço, nº 706.

Igualmente, as Assembleias Gerais da **QGDI**, **REPSA**, **REFISA** e deliberações dos sócios da **QGEmp** acontecem sempre em sua sede, praxe também seguida nas reuniões dos hoje extintos Conselhos de Administração, conforme Atas anexas (**DOC. 03**).

Esse fato, ainda que notório, é também comprovado pela declaração (*vide* DOC. 02) prestada pelo contador do grupo empresarial, que atesta ser a sede da **QGDI** o principal estabelecimento do grupo, local em que estão centralizados os órgãos de gestão, controle e contabilidade:

*“Declaro para os devidos fins legais, nos termos do art. 3º da Lei 11.101/2005, na qualidade de contador das empresas que integram o **GRUPO QGDI**, formado pelas empresas [...] **que o principal estabelecimento do grupo é localizado na cidade de Recife/PE, na sede estatutária da Queiroz Galvão Desenvolvimento Imobiliário S/A – QGDI, qual seja, à Rua Padre Carapuço, nº 706, sala 801, Edifício Carlos Pena Filho, Boa Viagem, Recife/PE, CEP 51.020-280, centro de suas operações, de onde partem as ordens, instruções e controle de***

¹⁹ À exceção da QGEmp, que tem a mesma administração da QGDI e compartilha do mesmo controle direto e indireto.



toda a contabilidade das empresas, por estar ali o comando das atividades empresariais e administrativas.”

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

4. DAS CAUSAS CONCRETAS DA SITUAÇÃO PATRIMONIAL DO GRUPO QGDI E PRINCIPAIS RAZÕES DA CRISE ECONÔMICO-FINANCEIRA QUE MOTIVAM O PRESENTE PEDIDO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL – Do Cumprimento da Exigência Contida no Art. 51, I, da Lei nº 11.101/2005

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

Nos últimos anos o Brasil enfrentou severas crises que atingiram a economia do país. Mesmo diante desse contexto, o setor de construção civil apresentou em 2019 uma ligeira melhora, registrando assim, seu primeiro resultado positivo após cinco anos seguidos de queda. Segundo o IBGE, em 2020, o destaque negativo foi o desempenho da construção (-7,0%), que voltou a cair depois da alta de 1,6% em 2019²⁰.

O PIB brasileiro fechou o ano de 2020 em queda. Essa queda interrompeu o crescimento de três anos seguidos, de 2017 a 2019, quando o PIB acumulou alta de 4,6%.

²⁰ Disponível em: <https://agenciadenoticias.ibge.gov.br/agencia-noticias/2012-agencia-de-noticias/noticias/30166-pib-cresce-3-2-no-4-tri-mas-fecha-2020-com-queda-de-4-1-a-maior-em-25-anos>. Acessado em 13 de março de 2021.



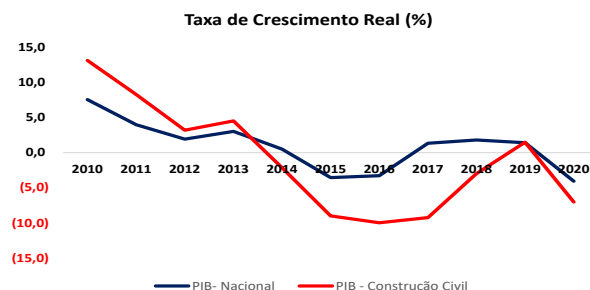
Mais recentemente, a economia global atravessa um período de inédito desafio. Devido ao alto poder de propagação do novo coronavírus (Sars-CoV-2), o isolamento social foi aplicado na maioria dos países, incluindo o Brasil. Essa medida trouxe como reflexo imediato a abrupta queda da atividade econômica global.

Conforme mencionado, em 2014 se iniciou uma grave crise econômica nacional, e que se agravou significativamente nos três anos posteriores, resultou na alta do desemprego, aumento do endividamento das famílias e, conseqüentemente, na queda do consumo e produção de bens. Tais fatores afetaram severamente a indústria da construção civil, setor no qual o **GRUPO QGDI** atua.

Entre 2015 e 2016, houve uma forte retração no nível de atividade econômica geral, representada pelo Produto Interno Bruto (PIB) Nacional, acumulando uma taxa de crescimento negativo de 6,9% nesse período, tendência finalmente revertida em 2017 e 2018 através de um suave crescimento e que manteve praticamente o mesmo patamar em 2019. Entretanto, a tímida recuperação foi freada devido ao efeito da pandemia de COVID-19, o PIB em 2020 registrou uma queda de 4,1%, maior recuo anual da série iniciada em 1996.

De forma bastante mais severa, a recessão atingiu o PIB da indústria da construção civil ainda em 2014, se estendendo até 2018, período no qual o setor registrou perdas acumuladas de 29%. Após cinco anos consecutivos de queda, 2019 fechou em alta (1,5%). Porém em 2020, voltou a apresentar um resultado negativo (7%), conforme se observa no gráfico a seguir:





Fonte: IBGE
Gráfico: PPK Consultoria

Como consequência da retração econômica, o setor da construção civil foi o que mais desempregou no período. Segundo dados da Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios Contínua (PNAD), realizada pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), em 2013, o número de pessoas ocupadas no setor somava 8,1 milhões. Já no 3 trimestre de 2020, registrava 5,7 milhões de empregados, queda de 29%, conforme ilustrado no gráfico a seguir:



Fonte: IBGE
Gráfico: PPK Consultoria
Nota: Valor registrado no último trimestre de cada ano.

As variações mais elásticas do PIB da construção civil estão atreladas à alta dependência do setor às obras públicas e programas de financiamento governamentais que proporcionem maior oferta de crédito à população a taxas de juros reduzidas.



Todavia, os investimentos do Governo em infraestrutura e a oferta de crédito no mercado foram restringidos, ao mesmo tempo em que a Taxa Selic cresceu na tentativa de combater a alta da inflação, impactando a demanda por unidades residenciais que já se encontrava deprimida em meio a um cenário de crescentes níveis de desemprego.

Ainda conforme os dados da Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios (PNAD), elaborada pelo IBGE, a crise econômica no Brasil fez com que a taxa de desocupação apresentasse uma alta de aproximadamente 114% entre os anos de 2014 e 2020. A pandemia piorou as condições do mercado de trabalho, o desemprego bateu recorde em 2020 no Brasil e atingiu mais de 13,9 milhões de pessoas no 4º trimestre, conforme observado no gráfico, abaixo:



Fonte: IBGE
Gráfico: PPK Consultoria
Nota: Taxa registrada no último trimestre de cada ano.

Nesse toar, a economia brasileira passou a lidar com uma subutilização de sua força de trabalho de 28,7% em sua força de trabalho, acumulando ainda um contingente de 5,8 milhões de desalentados²¹.

²¹ <https://www.ibge.gov.br/explica/desemprego.php>. Acessado 10:48h de 16 de março de 2021.



Com o aumento do nível de desemprego, o consumo das famílias, se retraiu 3,2% em 2015 e 3,9% em 2016, apresentando leve recuperação em 2017 (1,4% de crescimento), em 2018 (1,9%), e em 2019 (1,8%), segundo o IBGE, o que representa um crescimento negativo acumulado de 2,15% no período analisado. Revertendo tal tendência de recuperação, o consumo das famílias caiu 5,5% em 2020 na comparação com o ano anterior.

Importante observar, ainda, que o crescimento negativo de 4,1% do PIB nacional no ano de 2020, veio a agravar ainda mais a demanda agregada, variável essa altamente dependente do consumo das famílias.

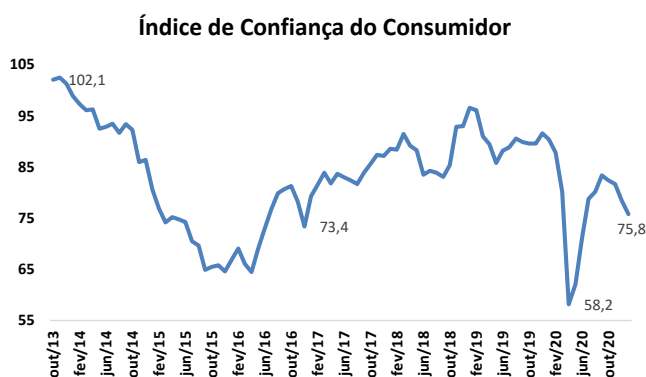
Como anteriormente citado, o deprimido desempenho de nossos últimos anos no consumo das famílias, principal força motriz de nossa economia, tem se mostrado extremamente gravoso ao desempenho do PIB Brasileiro. Quando as perspectivas se tornam inconstantes, como já esmiuçado ao longo do texto, o receio de ampliar o consumo se fortalece. Essas circunstâncias podem ser apontadas por meio do Índice de Confiança do Consumidor (ICC), elaborado pela Fundação Getúlio Vargas (FGV).

O ICC-FGV tem como objetivo sinalizar a propensão a gastar ou poupar do consumidor. Se o consumidor não está confiante em relação ao futuro, tende a reduzir os gastos e investimentos, sobretudo em bens de alto valor e com prazos maiores de pagamento, como é o caso dos imóveis, base da receita do **GRUPO QGDI**.

Conforme gráfico a seguir, mesmo sem alcançar ainda o nível pré-crise, o ano de 2019 vinha demonstrando uma recuperação importante, em comparação com o ICC de anos anteriores, que apresentou



expressivas quedas. Entretanto, a alta de desemprego e, principalmente, a pandemia de COVID-19, fragilizaram essa confiança, acarretando em um declínio violento de 34,5% no índice apenas entres os meses de janeiro a abril de 2020, o menor nível da série histórica iniciada em setembro de 2005.

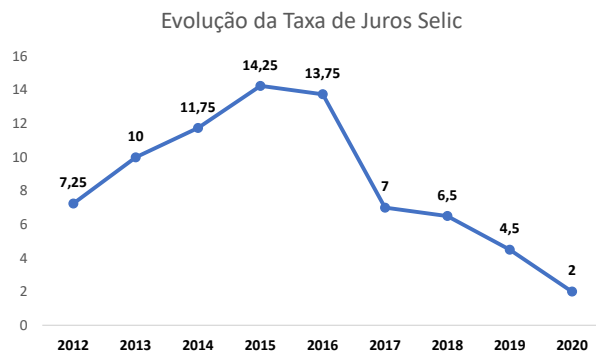


Fonte: FGV
Gráfico: PPK Consultoria

Outro fator relacionado ao consumo e ao nível de gastos com financiamentos é o custo do crédito no mercado, influenciado pela Taxa Selic. Durante a crise, o Brasil elevou a Selic como uma iniciativa de conter a inflação. A Selic alcançou 11,75% em 2014, 14,25% em 2015 e terminou 2016 em 13,75%. Isso reduziu o volume de crédito ao mercado consumidor nesse período.

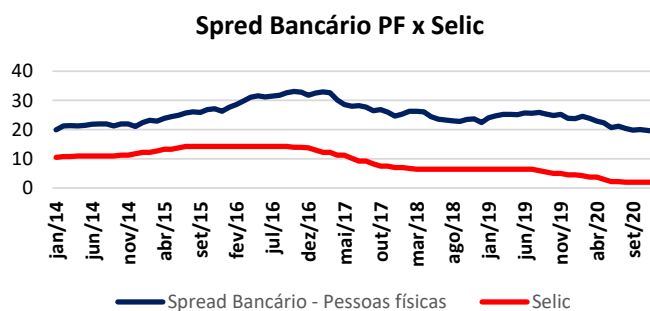
A trajetória de elevação foi interrompida apenas em meados de 2017 e atingiu 2% ao ano em 2020 (conforme gráfico a seguir). Entretanto, essa queda recente na Selic foi repassada apenas parcialmente para os consumidores devido ao Spread Bancário ainda elevado.





Fonte: Banco Central do Brasil
Gráfico: PPK Consultoria

O gráfico abaixo apresenta a evolução da Taxa Selic e do *Spread* Bancário para Pessoas Físicas. Embora tenha ocorrido uma redução do *Spread* a partir de 2017, a redução da Taxa Selic foi muito mais acentuada no período, ficando evidente que essa redução não foi repassada plenamente ao consumidor. Em dezembro de 2018, o *Spread* Bancário estava acima do patamar de janeiro de 2014, enquanto que a Taxa Selic diminuiu de 10,25% para 6,5% nesse período.



Fonte: Banco Central do Brasil
Gráfico: PPK Consultoria

Diante do cenário apresentado, as famílias começaram a aumentar o volume de saques em suas economias aplicadas na Caderneta de Poupança, uma das principais fontes de recursos dos bancos para realizar



concessões de crédito imobiliário por meio do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE).

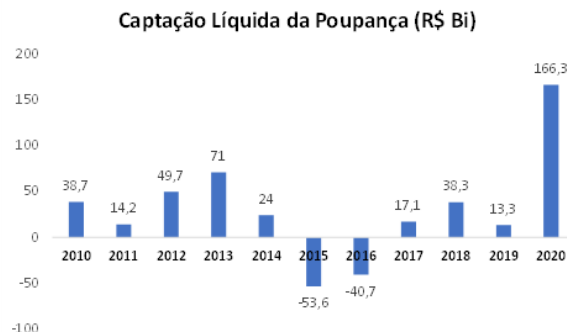
Apenas em 2015, os saques superaram os depósitos na Poupança em mais de R\$ 50,14 bilhões, uma tendência que permaneceu em 2016, quando o déficit foi de R\$ 31,22 bilhões. Em 2017 e 2018, houve superávit de R\$ 14,77 bilhões e R\$ 27,79 bilhões, respectivamente.

Em um ano marcado pela cautela das famílias quanto ao futuro, em 2020 os brasileiros depositaram R\$ 166,31 bilhões líquidos na caderneta de poupança. Este é o maior valor registrado na série histórica do Banco Central, iniciada em 1995. Esta procura maior pela caderneta de poupança está diretamente ligada aos efeitos da pandemia no novo corona vírus sobre a economia, demonstrando um claro aumento de suas propensões marginais a poupar em detrimento perfeitamente inverso a suas propensões marginais a consumir, incrementando ainda mais os danos a nossa atividade econômica.

Preocupadas com a renda futura e com medo de desemprego, muitas famílias reduziram gastos e passaram a aplicar recursos na poupança, o que elevou o saldo. Este movimento foi o que o próprio Banco Central chamou de "poupança precaucional"²². Entretanto, já em janeiro de 2021, com o fim das medidas emergenciais implementadas pelo Governo Federal, em um único mês o resultado líquido da Caderneta de Poupança foi negativo em 18 bilhões de reais, prenunciando assim um primeiro semestre de desaceleração da retomada de nosso crescimento econômico.

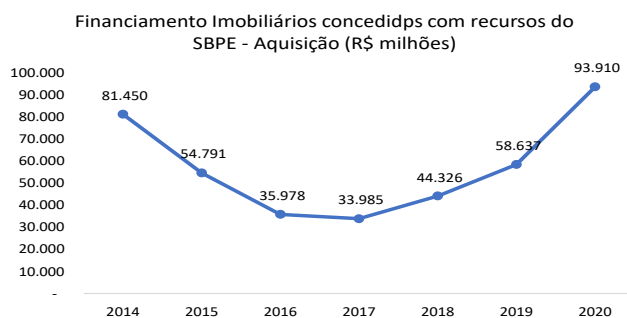
²² <https://www.istoedinheiro.com.br/captacao-liquida-da-poupanca-bate-recorde-em-2020-e-soma-r-166310-bi/>





Fonte: Abecip
Gráfico: PPK Consultoria

Segundo dados da Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança (Abecip), entre 2014 e 2017, houve uma queda de 28% nos financiamentos imobiliários ao consumidor com recursos da Poupança. Em 2014, os recursos para financiamento totalizaram R\$ 81,4 bilhões, caindo para R\$ 59 bilhões em 2019. O ano de 2020 apresentou uma expansão ante o ano anterior, alcançando R\$ 93,9 bilhões, crescimento de 60%, superando 2014, último ano do ciclo de "boom" imobiliário, conforme gráfico a seguir:

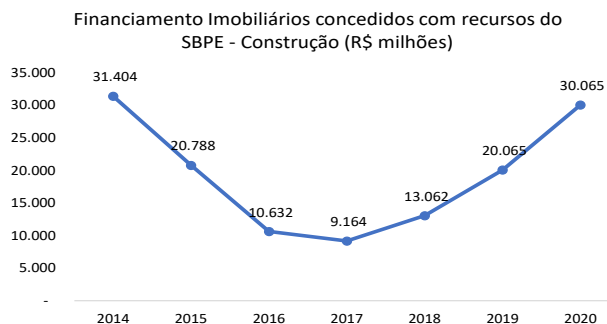


Fonte: Abecip
Gráfico: PPK Consultoria

Em relação aos financiamentos concedidos diretamente às construtoras e incorporadoras, a redução foi de 26%, entre 2014 e 2019,



fazendo tal volume se retrair de R\$ 31,4 bilhões para R\$ 20 bilhões. Em 2020 atinge R\$ 30 bilhões, conforme exposto no seguinte gráfico:



Fonte: Abecip
Gráfico: PPK Consultoria

Ao mesmo tempo, com o crescente número de demissões, aumentaram também os saques do FGTS (Fundo de Garantia do Tempo de Serviço), cujos recursos foram usados pelo trabalhador demitido para suprir sua renda. Em 2020, a arrecadação líquida totalizou R\$ 2 bilhões negativos.

Além da Poupança, o FGTS é uma das principais fontes de financiamento habitacional para os trabalhadores brasileiros, também contribuindo para financiar obras de saneamento, infraestrutura e habitação popular por parte do Governo²³.

Em função da restrição do crédito imobiliário e queda no nível renda da população, o volume de vendas das incorporadoras foi diretamente impactado, involução essa ilustrada no gráfico elaborado de acordo com informações de empresas associadas à Associação Brasileira de Incorporadoras Imobiliárias (Abrainc):

²³ Governo Federal. O que é FGTS. Disponível em: < <http://www.fgts.gov.br/Pages/sou-trabalhador/o-que.aspx>>. Acesso em: 18 fev. 2021.





Fonte: ABRAINC-FIPE, com base em dados de 20 empresas associadas à Abrainc.
Gráfico: PPK Consultoria

Como visto, o mês de dezembro de 2014 acumulou um total de 131 mil unidades vendidas nos 12 meses precedentes. A partir de então começou o movimento de queda, que atingiu seu mínimo em março de 2017, quando se registrou 102 mil unidades vendidas nos últimos 12 meses, representando uma queda de 22% no período. Posteriormente, a trajetória se inverteu e as vendas começaram a se recuperar, alcançando 138 mil unidades vendidas em novembro de 2020.

Outro fator que impacta diretamente no resultado das incorporadoras é o número de distratos. Eles são relacionados diretamente com a inadimplência dos adquirentes e são altamente prejudiciais para as empresas, pois geram descompassos no fluxo de caixa das obras, muitas vezes atrasando ou mesmo impedindo sua continuação. Os distratos representam para o fluxo-de-caixa das incorporadoras a necessidade de buscar montantes financeiros para devolver recursos que lhe foram pagos e aplicados em suas obras, gerando assim um absoluto desordenamento no cronograma físico-financeiro de sua atividade empresarial. No caso do **GRUPO QGDI**, algumas unidades vendidas chegaram a ser distratadas, administrativa ou judicialmente, até 4 vezes ao longo da obra.



O gráfico a seguir apresenta o número de unidades distratadas sobre as vendidas em nosso país nos último 7 anos. Observa-se um aumento significativo dos distratos até o terceiro trimestre de 2016, momento no qual a cada 100 unidades vendidas, 46 eram distratadas. O percentual de vendas distratadas vem diminuindo desde então, mas ainda permanecia no patamar elevado de 13,2% em novembro de 2020. Vejamos:



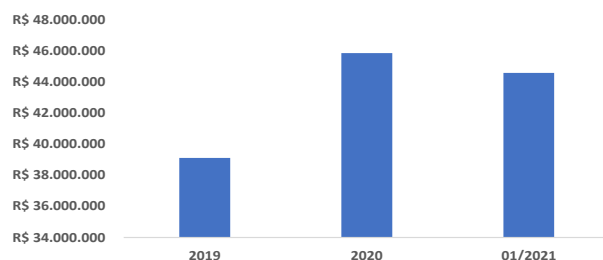
Fonte: ABRAINC-FIPE, com base em dados de 20 empresas associadas à Abrainc.
Índice = Unidades Distratadas/Unidades Vendidas
Gráfico: PPK Consultoria

Tanto a redução das vendas quanto o aumento dos distratos acarretam um incremento no nível dos estoques. Assim, além da queda das receitas, as incorporadoras ainda têm de arcar com custos de manutenção das unidades prontas, tais como impostos e mensalidades de condomínios, bem como com os custos adicionais da revenda dos imóveis distratados.

Trazendo tal contexto ao **GRUPO QGDI**, observa-se que o número de distratos aumentou de 2019 para 2020 devido a pandemia da COVID-19, por toda as razões acima mencionadas.



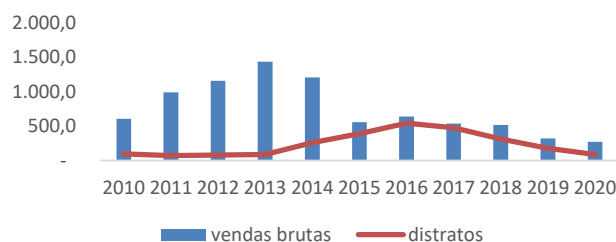
Distratos R\$



Fonte: GRUPO QGDI
Gráfico: PPK Consultoria

Como se observa, os distratos alcançaram níveis elevadíssimos, prejudicando a saúde financeira do **GRUPO QGDI**. Nos anos de 2015 a 2017, atingiram os maiores patamares históricos. Chama a atenção o fato de que praticamente a totalidade das vendas brutas dos exercícios de 2016 e 2017 foi distratada. A partir de 2018, os distratos começaram a reduzir gradualmente, porém ainda apresentaram valores expressivos, conforma gráfico abaixo:

Vendas Brutas x Distratos (R\$ MM)



Fonte: GRUPO QGDI
Gráfico: PPK Consultoria

Conforme podemos verificar no gráfico acima, os distratos que representavam entre 2011 e 2013 uma proporção de 6,68% das vendas



brutas do **GRUPO QGDI**, saltaram para percentuais de até 89% no ano de 2016.

Ademais, o percentual de inadimplência nos financiamentos imobiliários aumentou com o salto de crédito imobiliário. A reportagem veiculada pelo portal O Globo²⁴ em 13 de outubro de 2020 assim esclarece:

O aumento do crédito imobiliário foi acompanhado pela alta na inadimplência no segmento. Considerando apenas o financiamento com recurso do FGTS, a inadimplência subiu 35% no primeiro semestre ante igual período do ano passado.

Já nas operações com recursos da poupança, principal meio de financiamento imobiliário no país, a inadimplência ficou 14,5% maior, de acordo com dados do Banco Central.

Ana Castelo, coordenadora de Projetos da Construção do FGV IBRE, afirma que as pessoas que vêm contratando financiamentos neste momento de crise precisam se sentir seguras financeiramente, para evitar problemas na hora de honrar as parcelas.

— A situação econômica continua bastante complicada. Então, quem toma a decisão de se comprometer com o financiamento de 25, 30 anos tem que se sentir numa situação confortável em relação a esse quadro — disse.

A alta na inadimplência no semestre foi concentrada em março e abril, primeiros meses da pandemia, e foi seguida de baixas nos meses posteriores, o que pode ser explicado pelas condições especiais e renegociações que os bancos promoveram durante esse período.

Na avaliação do economista Pedro Tenório, do DataZap, empresa de inteligência imobiliária, a crise poderia ter tido um impacto maior no mercado imobiliário, caso as instituições financeiras não tivessem adotado medidas para facilitar o pagamento das dívidas. Para ele, o segmento tem se mostrado “muito resiliente”:

— O ponto é pensar o quanto isso vai durar. É muito natural que, durante a pandemia, a inadimplência tenha aumentado.

24 Disponível em: <https://oglobo.globo.com/economia/inadimplencia-cresce-com-salto-no-credito-imobiliario-1-24689186>. Acesso em 19/02/2021.



A Caixa, principal financiadora de imóveis no país, fez uma pausa nos pagamentos de seis meses durante a pandemia para 2,5 milhões de famílias. Medidas como essa adiam a incerteza no mercado.

Ainda não se sabe, porém, se as pessoas que perderam renda durante a pandemia e estavam financiando uma casa terão condições de voltar a pagar sem as condições especiais.

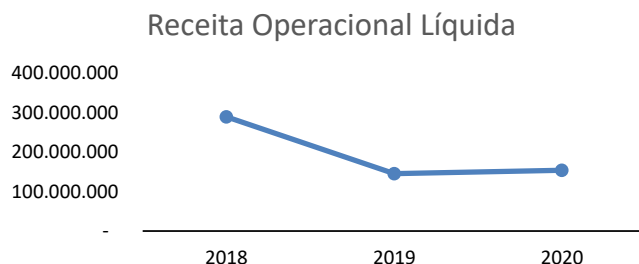
Em suma, fatores macroeconômicos foram preponderantes para a degradação do mercado brasileiro de construção civil, segmento em que estão inseridas as empresas do **GRUPO QGDI**. A redução da demanda de unidades habitacionais ocasionada pelo aumento do desemprego, deterioração do poder de compra e elevação do custo do crédito causaram a recessão do setor.

4.2. CAUSAS CONCRETAS DA SITUAÇÃO PATRIMONIAL DO GRUPO QGDI

As graves questões macroeconômicas e setoriais mencionadas acima têm reflexos na economia até os dias atuais, e têm exercido efeitos perversos sobre a saúde financeira do **GRUPO QGDI**. Tais efeitos são alheios ao seu controle, como a queda da demanda, diminuição do financiamento e a retração do mercado. Para melhor compreensão, o **GRUPO QGDI** traz aos autos os números consolidados da empresa nos últimos 3 anos.

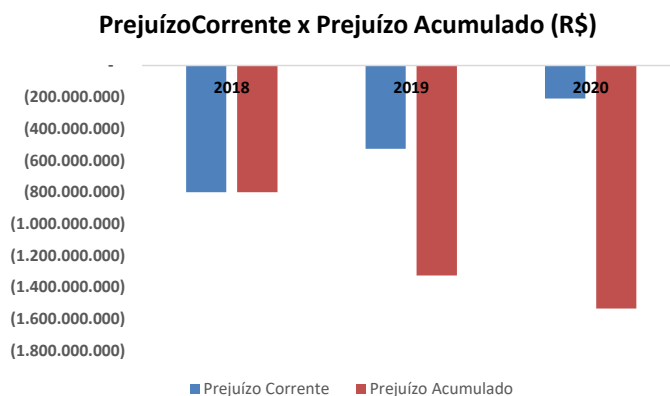
Diante da retração do mercado, as vendas das unidades se desaceleraram significativamente entre os anos de 2018 a 2020, o que resultou numa queda de 46,9% da Receita Operacional Líquida nesse período, de R\$ 289 milhões para R\$ 153 milhões, conforme demonstrado abaixo.





Fonte: GRUPO QGDI
Gráfico: PPK Consultoria

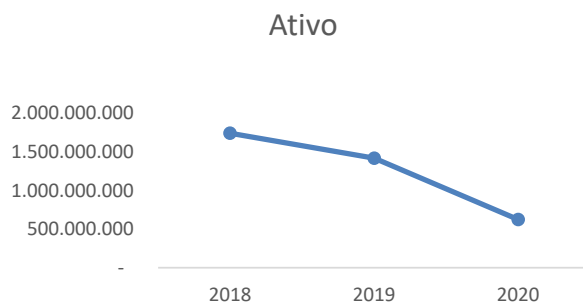
O Resultado dos últimos três períodos é mais um ilustrativo da crise que atingiu o **GRUPO QGDI** ao apresentar resultados negativos entre 2018 a 2020, conforme gráfico abaixo, os quais quando acumulados somam R\$ 1,5 bilhões negativos:



Fonte: GRUPO QGDI
Gráfico: PPK Consultoria

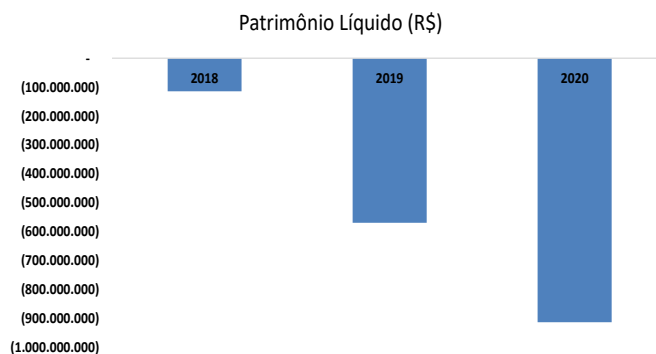
O ativo total do **GRUPO QGDI** também teve uma queda significativa de 67,36%, apresentando um recuo da ordem de R\$ 1,1 bilhão, no período em análise (2018/2020). Em 2020, o Ativo atingiu R\$ 554 milhões ante R\$ 1,6 bilhões em 2018, tudo conforme demonstra o gráfico abaixo:





Fonte: GRUPO QGDI
Gráfico: PPK Consultoria

O Patrimônio Líquido do **GRUPO QGDI** teve um recuo no período entre 2018 e 2020, de R\$ 114 milhões negativos para R\$ 912 milhões negativos, em virtude dos prejuízos acumulados, conforme demonstrado no gráfico abaixo.



Fonte: GRUPO QGDI
Gráfico: PPK Consultoria

Ademais, outro fator preponderante que acentuou a crise do **GRUPO QGDI** foi o reflexo dos elevados juros dos financiamentos obtidos junto a instituições financeiras, das emissões de debêntures e a queda generalizada do preço dos imóveis inclusive daqueles ainda em construção.



Por todos os pontos acima expostos, o **GRUPO QGDI** se depara com situação de ameaça à continuidade de suas atividades empresariais, sendo isso facilmente demonstrável a partir da compilação da evolução das demonstrações contábeis das Requerentes ao longo do período apresentado.

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

5. GRUPO QGDI – PROEMINÊNCIA NO SEGMENTO IMOBILIÁRIO – DA VIABILIDADE ECONÔMICA DO PEDIDO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL

Conforme preceitua o art. 53 da Lei nº 11.101/2005, o **GRUPO QGDI** apresentará tempestivamente aos seus credores a viabilidade de superação de sua momentânea crise econômico-financeira, que poderão ser apresentados por meio de Planos de Recuperação Judicial segregados para cada uma das Requerentes e respectivos empreendimentos, respeitando-se, por exemplo, os eventuais patrimônios de afetação constituídos, discriminando detalhadamente os meios de recuperação de que fará uso para a consecução de tal objetivo, sem se furtar de, desde já, apresentar aspectos positivos do ponto de vista mercadológico que ora se identificam.

Ao mesmo tempo, cabe desde já apresentar de maneira não exauriente uma série de aspectos que apontam para real possibilidade de superação da situação de crise econômico-financeira das Requerentes, permitindo a manutenção da fonte produtora, do emprego dos trabalhadores



e dos interesses dos credores, promovendo, assim, a preservação da empresa, sua função social e o estímulo à atividade econômica do **GRUPO QGDI**, conforme preceitua o art. 47 da Lei nº 11.101/2005.

De acordo com o exposto acima, embora o **GRUPO QGDI** se encontre em uma momentânea crise econômico-financeira, é possível afirmar que possui plenas condições de superar as dificuldades ora enfrentadas para honrar com as suas obrigações e manter a continuidade do seu negócio, com base nos seguintes fatores:

a) Recuperação da atividade econômica. A atividade econômica deve intensificar sua recuperação nos próximos anos. De acordo com o Boletim Focus de 05 de março de 2021²⁵, elaborado pelo Banco Central do Brasil (BC) com base nas projeções de instituições financeiras para os principais indicadores econômicos, a expectativa de crescimento do PIB em 2021 é de 3,28%, de 2,48% em 2022 e de 2,50% em 2023, perspectivas que apontam o fim da recessão no país em decorrência da COVID-19 e a retomada do crescimento.

b) Taxa Selic. A Selic encontra-se atualmente em 2%, o índice deve subir para 4% ainda em 2021, de acordo com o já citado Boletim Focus. A previsão para 2022 é que alcance 5,50% a.a. Uma Selic baixa, além de reduzir o custo do crédito imobiliário, faz com que o custo de oportunidade dos investimentos no mercado financeiro caiam, tornando os retornos dos ativos imobiliários mais atrativos e conseqüentemente mais valorizados.

²⁵ Disponível em: <https://www.bcb.gov.br/content/focus/focus/R20210305.pdf>. Acesso em 13 de março de 2021.



c) Queda nos estoques e retomada dos lançamentos.

A oferta de imóveis residenciais caiu 10,8% entre 2017 e 2018, de 143,9 mil unidades para 124 mil, segundo a Câmara da Indústria da Construção (CBIC). Com a redução de seus estoques, as incorporadoras ampliaram o número de lançamentos em 3,1% no período.

d) Mudança na legislação.

A Lei nº 13.786, de 27 de dezembro de 2018, regulamentou o distrato imobiliário para imóveis comprados ainda na planta, aumentando o percentual que poderá ser retido pela incorporadora, a título de multa contratual, majorando esse percentual para até 50% do valor pago. Tal Lei tende a reduzir a insegurança jurídica e prejuízos decorrentes do rompimento de tais contratos.

e) Reconhecimento no mercado.

Com mais de quatro décadas de experiência, o **GRUPO QGDI** desenvolveu uma atividade sólida e conceituada, aliando projetos inovadores e tecnológicos a iniciativas arrojadas, em vários estados brasileiros.

f) A marca é sinônimo de sofisticação e qualidade.

Tais características tornam seu produto um objeto de desejo entre os consumidores, trazendo confiança ao **GRUPO QGDI** de que, passado o momento de crise, a demanda voltará a crescer.

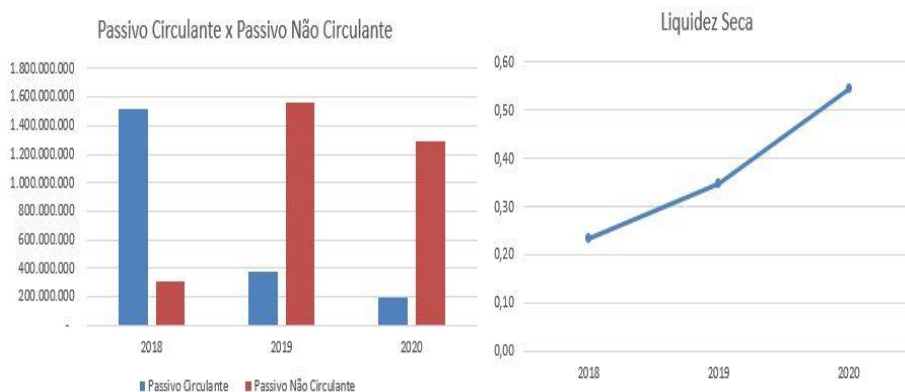
g) As décadas de atuação fizeram o **GRUPO QGDI**

detentor de um patrimônio de mais de 5.000.000 m² (cinco milhões de metros quadrados) em estoque de terrenos



(*landbank*) localizados em alguns dos melhores endereços das praças em que atua.

h) Em análise do indicador de liquidez seca, esse indica a capacidade da empresa em cumprir suas obrigações financeiras no curto prazo, fruto de uma profunda reestruturação de dívida promovida pelo GRUPO QGDI junto a seus credores financeiros.



Fonte: GRUPO QGDI
Gráfico: PPK Consultoria

i) O reconhecimento da capacidade empresarial do GRUPO QGDI, que já chegou a gerar 5.500 empregos diretos e 3.500 empregos indiretos quando do auge de sua atividade empresarial.

Dessa forma, o **GRUPO QGDI** segue apto a reagir com grande rapidez às demandas do mercado imobiliário, mantendo sua posição de uma das líderes em seu segmento de atuação com lançamentos frequentes de qualificados e modernos empreendimentos.



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

Declaram todas as Requerentes que exercem suas atividades regularmente há mais de dois anos e que contra si, seus sócios e controladoras não recaem quaisquer das hipóteses previstas no art. 48 da Lei nº 11.101/2005, possuindo, portanto, legitimidade para propositura desta ação (**DOC. 04** – certidões falimentares e criminais).

O art. 51 da Lei nº 11.101/2005, por sua vez, é taxativo quanto aos documentos que devem instruir a petição inicial do Pedido de Recuperação Judicial, restando ao **GRUPO QGDI** demonstrar o cumprimento das formalidades exigidas para cada empresa, na esteira do determinado pelo art. 69-G, § 1º do diploma legal.

Nesse sentido, esta petição inicial se encontra acompanhada dos seguintes documentos:

- **Demonstrações Contábeis** (art. 51, II)

O **GRUPO QGDI** junta ao presente Pedido de Recuperação, em cumprimento ao art. 51, II, da Lei nº 11.101/2005, suas demonstrações contábeis relativas aos últimos 03 (três) exercícios sociais, bem como as demonstrações elaboradas especialmente para instruí-lo²⁶, (**DOC. 05**).

²⁶ Na medida em que o ajuizamento do presente pedido de recuperação judicial ocorre antes da data final de entrega do balanço correspondente ao exercício do ano de 2021, as Requerentes apresentam balanço prévio, se comprometendo a juntar o balanço definitivo no prazo da lei societária aplicável (*in casu*, abril/2021), conforme regramento do § 4º do art. 51 da Lei 11.101/05, introduzido pela Lei 14.112/20.



Todas as demonstrações contábeis, individualizadas por empresa requerente, são compostas **(i)** do balanço patrimonial das empresas; **(ii)** da demonstração dos resultados acumulados; **(iii)** da demonstração do resultado desde o último exercício social; **(iv)** do relatório gerencial de fluxo de caixa e de sua projeção e **(v)** descrição das sociedades de grupo societário (conforme alíneas "a", "b", "c", "d" e "e", do inc. II do art. 51).

- **Relação dos Credores** (art. 51, III)

Em harmonia com a norma, o **GRUPO QGDI** apresenta a lista de credores sujeitos e não sujeitos ao procedimento, nas formas sintética e analítica, com a indicação da natureza²⁷, a classificação e o valor atualizado dos créditos, discriminando sua origem, o regime dos respectivos vencimentos e a indicação dos registros contábeis de cada transação pendente (**DOC. 06**).

Neste ponto, cumprindo com seu dever de transparência, cabe ao **GRUPO QGDI** informar da existência de passivo relevante ainda não liquidado, cuja origem remonta aos contratos e relacionamentos firmados com fornecedores, clientes - inclusive referente a distratos das SPEs das quais é sócia - obrigações pelas quais responde solidariamente à incorporadora **QGDI**²⁸, e que poderá vir a ser futuramente submetido aos efeitos da

²⁷ Conforme estabelecido nos arts. 83 e 84 da Lei 11.101/05.

²⁸ AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C.C. DEVOLUÇÃO DE QUANTIA PAGA. EXAME DOS RECURSOS: [...] Legitimidade passiva da corré Construtora bem configurada no caso dos autos, por agir em rede contratual com a Incorporadora também demandada, integrando o mesmo Grupo Econômico. [...] **Constituição de Sociedade de Propósito Específico (SPE) para mitigar o risco do desempenho de atividade imobiliária, que não constitui elemento hábil para afastar a responsabilidade da Empresa controladora frente ao consumidor. Relação jurídica havida entre as partes que se sujeita às normas do Código de Defesa do Consumidor.** [...], (TJSP; Apelação Cível 1005306-79.2019.8.26.0320; Relator (a): Daise Fajardo Nogueira Jacot; Órgão Julgador: 27ª Câmara de Direito Privado; Foro de Limeira - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 03/02/2021; Data de Registro: 03/02/2021)



presente recuperação judicial, quando liquidados, conforme *listagem de credores com passivo a liquidar* colacionada²⁹ (**DOC. 06.1**).

- **Relação de Empregados** (art. 51, IV)

O **GRUPO QGDI** junta ao presente pedido a relação integral dos empregados, em que consta as respectivas funções, salários, indenizações e outras parcelas a que têm direito, com o correspondente mês de competência, e a discriminação dos valores pendentes de pagamento (**DOC. 07**).

- **Certidões de Regularidade no Registro Público de Empresas** (art. 51, V)

O **GRUPO QGDI** junta ao presente pedido as respectivas Certidões de Regularidade das Empresas no Registro Público de Empresas (*vide* **DOC. 01**), seus atos constitutivos e atas de assembleias, comprovando a regularidade societária junto aos órgãos de controle.

- **Relação dos Bens Particulares dos Sócios/Acionistas Controladores e dos Administradores** (art. 51, VI)

Relação dos bens particulares dos sócios controladores e dos administradores do **GRUPO QGDI** (**DOC. 08**), que deverão ser apresentados sob sigilo de justiça, na forma permitida pela jurisprudência pátria³⁰, o que fica desde já requerido.

²⁹ Listado o valor estimado, ainda passível de liquidação que dependerá de decisão judicial com caráter definitivo.

³⁰ RECUPERAÇÃO JUDICIAL – Pedido de tramitação em sigilo de justiça, no tocante à relação dos bens particulares dos sócios particulares e dos administradores do devedor – Deferimento, em parte – Ausência de qualquer elemento de convicção que justifique a publicidade irrestrita da relação dos bens particulares



- **Extratos Atualizados das Contas Bancárias e Aplicações** (art. 51, VII)

Seguem junto à petição inicial os extratos atualizados das contas bancárias do **GRUPO QGDI** e de suas eventuais aplicações financeiras de qualquer modalidade, inclusive em fundos de investimento ou em bolsas de valores, emitidos pelas próprias instituições financeiras (**DOC. 09**).

- **Certidões dos Cartórios de Protestos** (art. 51, VIII)

O **GRUPO QGDI**, nesta oportunidade, faz juntar à petição inicial as certidões dos cartórios de protestos situados nas Comarcas de suas sedes e filiais, quais sejam: Recife/PE, Jaboatão dos Guararapes/PE, São Paulo/SP, Campinas/SP, Rio de Janeiro/RJ, Salvador/BA, Brasília/DF e Fortaleza/CE (**DOC. 10**)³¹.

- **Relação das Ações Judiciais e Procedimentos Arbitrais em que Figura como Parte** (art. 51, IX)

Todas as demandas judiciais em que as empresas do **GRUPO QGDI** figuram como parte e foram citadas, inclusive as de natureza trabalhista, encontram-se listadas com a estimativa dos respectivos valores demandados (**DOC. 11**).

dos sócios controladores e dos administradores das devedoras, inclusive, em relação a terceiros estranhos à relação processual, em detrimento do direito à intimidade dos primeiros, constitucionalmente assegurado – Restrições ao princípio da publicidade admitidas, de forma expressa, pela Constituição Federal e pela legislação processual civil, nos casos de preservação do direito à intimidade do interessado, desde que não haja prejuízo ao interesse público à informação – Ausência, no caso concreto, de prejuízo ao interesse público à informação, mesmo porque a recuperação judicial vem tramitando normalmente – Possibilidade de restrição da publicidade geral ou externa – Ratificação da antecipação da tutela recursal concedida – Recurso parcialmente provido.

(TJSP; Agravo de Instrumento 2197513-20.2015.8.26.0000; Relator (a): Caio Marcelo Mendes de Oliveira; Órgão Julgador: 2ª Câmara Reservada de Direito Empresarial; Foro Central Cível - 2ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais; Data do Julgamento: 13/03/2017; Data de Registro: 14/03/2017)

³¹ O 4º Ofício de Fortaleza/CE e o 6º Ofício de Campinas/SP não admitem Protestos, são apenas de cartório de Notas.



- **Relatório Detalhado do Passivo Fiscal** (art. 51, X)

O diagnóstico do passivo fiscal das Requerentes, inclusive referentes à parcela ainda não inscrita na dívida ativa, segue colacionado (**DOC. 12**).

- **Relação de Bens e Direitos Integrantes do Ativo não Circulante** (art. 51, XI)

As Requerentes anexam a relação de seus bens e direitos integrantes do ativo não circulante, inclusive os abrangidos pelos negócios jurídicos não sujeitos à recuperação judicial tratados pelo art. 49, § 3º³² da Lei - obrigações garantidas por alienação fiduciária, arrendamento mercantil, etc., acompanhada de cópia dos respectivos contratos e instrumentos originários dessas obrigações (**DOC. 13**), um deles apresentado em segredo de justiça, na medida em que envolve sujeitos estranhos ao presente Pedido de Recuperação Judicial.

Informam, por fim, que os documentos de escrituração contábil e demais relatórios auxiliares, na forma e no suporte previstos em Lei, encontram-se à disposição deste Juízo e do Administrador Judicial a ser nomeado.

³² Art. 49. Estão sujeitos à recuperação judicial todos os créditos existentes na data do pedido, ainda que não vencidos. [...]

§ 3º Tratando-se de credor titular da posição de proprietário fiduciário de bens móveis ou imóveis, de arrendador mercantil, de proprietário ou promitente vendedor de imóvel cujos respectivos contratos contenham cláusula de irrevogabilidade ou irretroatividade, inclusive em incorporações imobiliárias, ou de proprietário em contrato de venda com reserva de domínio, seu crédito não se submeterá aos efeitos da recuperação judicial e prevalecerão os direitos de propriedade sobre a coisa e as condições contratuais, observada a legislação respectiva, não se permitindo, contudo, durante o prazo de suspensão a que se refere o § 4º do art. 6º desta Lei, a venda ou a retirada do estabelecimento do devedor dos bens de capital essenciais a sua atividade empresarial.



7. DOS PEDIDOS

Diante do exposto, estando presentes todos os requisitos materiais e formais necessários à instrução do presente Pedido de Recuperação Judicial, pede e requer se digne Vossa Excelência, com a acuidade e experiência que lhes são peculiares, deferir o seguinte:

- a) O processamento do presente Pedido de Recuperação Judicial, nos termos do art. 52 da Lei nº. 11.101/2005³³;
- b) A nomeação de Administrador Judicial devidamente habilitado para que assuma os encargos previstos na regra do art. 22 da Lei nº 11.101/2005;
- c) A determinação da 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, pelo prazo legal de 180 (cento e oitenta) dias, prorrogável por igual período, de todas as ações e execuções movidas contra as empresas Requerentes até ulterior deliberação deste Juízo (art. 52, III e art. 6º da Lei nº. 11.101/2005);

³³ Cf. lição de Manoel Justino Bezerra Filho: "se o juiz verificar que a documentação está em termos, deverá desde logo prolatar despacho deferindo o processamento da recuperação" (*Lei de Recuperação de Empresas e Falências Comentada*, Editora Revistas dos Tribunais, 5ª ed. P. 164);



- e) A autorização para que as empresas Requerentes venham a apresentar as contas demonstrativas mensais enquanto perdurar a presente Recuperação Judicial;
- f) A intimação do Ministério Público de Pernambuco, bem como a comunicação por carta às Fazendas Públicas Federal e Estaduais de Pernambuco, São Paulo, Rio de Janeiro, Bahia e do Distrito Federal, e Municipais de Recife/PE, Jaboatão dos Guararapes/PE, São Paulo/SP, Campinas/SP, Rio de Janeiro/RJ, Salvador/BA, Fortaleza/CE e Brasília/DF para que tomem ciência da presente Recuperação Judicial, assim como oficiar a Junta Comercial dos Estados de Pernambuco, São Paulo, Rio de Janeiro, Bahia, Ceará e do Distrito Federal, para que procedam com a anotação da Recuperação Judicial nos registros correspondentes;
- g) A expedição de competente Edital a ser publicado no Diário de Justiça Eletrônico do Estado de Pernambuco contendo todas as informações previstas no § 1º do art. 52 da Lei nº 11.101/2005;
- h) A concessão do prazo de 60 dias (art. 53 da Lei nº 11.101/2005) para apresentação em Juízo do(s) respectivo(s) Plano(s) de Recuperação Judicial, para sua posterior homologação, mesmo em caso de discordância de alguns dos credores para, enfim,



conceder em caráter definitivo a Recuperação Judicial das Requerentes, mantendo seus atuais

administradores na condução da atividade empresarial, sob fiscalização do Administrador Judicial e, se houver, do Comitê de Credores;

- i) A autuação da relação de bens dos sócios e administradores em apartado, ficando sob sigilo de justiça, e facultado o acesso apenas a este insigne Juízo, ao Administrador Judicial e ao Ministério Público;
- j) A publicação no DJE/PE de todo e qualquer edital do presente Pedido de Recuperação Judicial, além dos despachos e decisões de caráter geral.

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

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

Requer, ao final, que todas as intimações processuais contenham, **obrigatória e conjuntamente**, os nomes dos advogados **CARLOS GUSTAVO RODRIGUES DE MATOS** (OAB/PE 17.380), **GUILHERME SERTÓRIO CANTO** (OAB/PE 25.000), **PAULO ANDRÉ RODRIGUES DE MATOS** (OAB/PE 19.067) e **TACIANA DE ALMEIDA BONFIM** (OAB/PE 34.805), sob pena de nulidade (art. 272, §2º do CPC).



Dá-se à causa o valor de R\$ 1.349.930.950,18 (um bilhão, trezentos e quarenta e nove milhões, novecentos e trinta mil, novecentos e cinquenta reais e dezesseis centavos).

Nestes termos,
P. deferimento.
Recife/PE, 17 de março de 2021.

Carlos Gustavo Rodrigues de Matos

Advogado
OAB/PE 17.380

Guilherme Sertório Canto

Advogado
OAB/PE 25.000

Paulo André Rodrigues de Matos

Advogado
OAB/PE 19.067

Taciana de Almeida Bonfim

Advogada
OAB/PE 34.805

Guilherme Wanderley Amorim

Advogado
OAB/PE 49.296

Gabriela Romeiro de Melo Soares

Advogada
OAB/PE 54.062

