



EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA DE FALÊNCIAS E RECUPERAÇÕES JUDICIAIS DO FORO CENTRAL CÍVEL DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP

PEDIDO LIMINAR

Distribuído por dependência ao

Processo nº 1063199-38.2021.8.26.0100

*Fundamentação legal: Art. 6º, §8º, da Lei nº 11.101/05.*

GS2 REALTY LTDA., doravante denominada simplesmente como **Recuperanda** ou simplesmente pelo nome fantasia **GMR**, sociedade inscrita no CNPJ/ME sob o nº 01.987.785/0001-09, e-mail para fins desta ação [douglas@grupogmr.com.br](mailto:douglas@grupogmr.com.br), sediada na Rua Gomes de Carvalho, 911, conjunto 302, Vila Olímpia, São Paulo/SP, CEP 04547-003, neste ato representada, nos moldes de seu contrato social, por **GUILHERME SAHADE**, brasileiro, divorciado judicialmente, empresário, portador da cédula de identidade RG nº 23.462.782-7, inscrito no CPF/ME sob o nº 284.257.858-98, vem, por seu advogado, perante Vossa Excelência, fundamentando-se nos artigos 47 e 48, da Lei nº 11.101/05, impetrar RECUPERAÇÃO JUDICIAL, pelos motivos fáticos e jurídicos a seguir expostos.

**I. HISTÓRICO DOS PEDIDOS FALIMENTARES**

1. Preliminarmente, cabe destacar que ao longo dos últimos anos, a GMR teve os seguintes pedidos falimentares:

Nº PROCESSO	SOLICITANTE	STATUS	ANO
1088612-58.2018.8.26.0100	Marcos David Lopes da Cruz	Extinto por acordo.	2018
1091421-84.2019.8.26.0100	Leonardo Henrique Borges Ortega	Extinto por acordo.	2019
1097141-61.2021.8.26.0100	Sylvio Conceição Paiva Junior	Extinto por acordo.	2021
<u>1063199-38.2021.8.26.0100</u>	<u>City Paver Construção e Pavimentação e Locação Ltda - Me</u>	<u>Em andamento.</u>	<u>2021</u>

2. Como se nota, todos os três primeiros pedidos falimentares foram extintos em decorrência de **acordos realizados com os respectivos credores**, restando somente o presente pedido falimentar da credora City Paver, **o que torna este juízo preventivo em razão do disposto no artigo 6º, §8º, da Lei 11.101/05.**

3. De toda sorte, ao longo de suas décadas de atividade econômica, a GMR tem cumprido suas obrigações. Porém, conforme será exposto a seguir, nos últimos anos o setor da construção civil fora gravemente ferido por crises econômicas e institucionais no Brasil, pela pandemia e, recentemente, pelo aumento na taxa de juros, o que dificulta o financiamento de imóveis, reduzindo a sua comercialização no mercado brasileiro.

4. Assim, sendo certo que não conseguirá arcar com todas as suas obrigações sem o auxílio da recuperação judicial, **a GMR contesta o pedido de falência destes autos para requerer ao Poder Judiciário o processamento do presente pedido de recuperação judicial.**

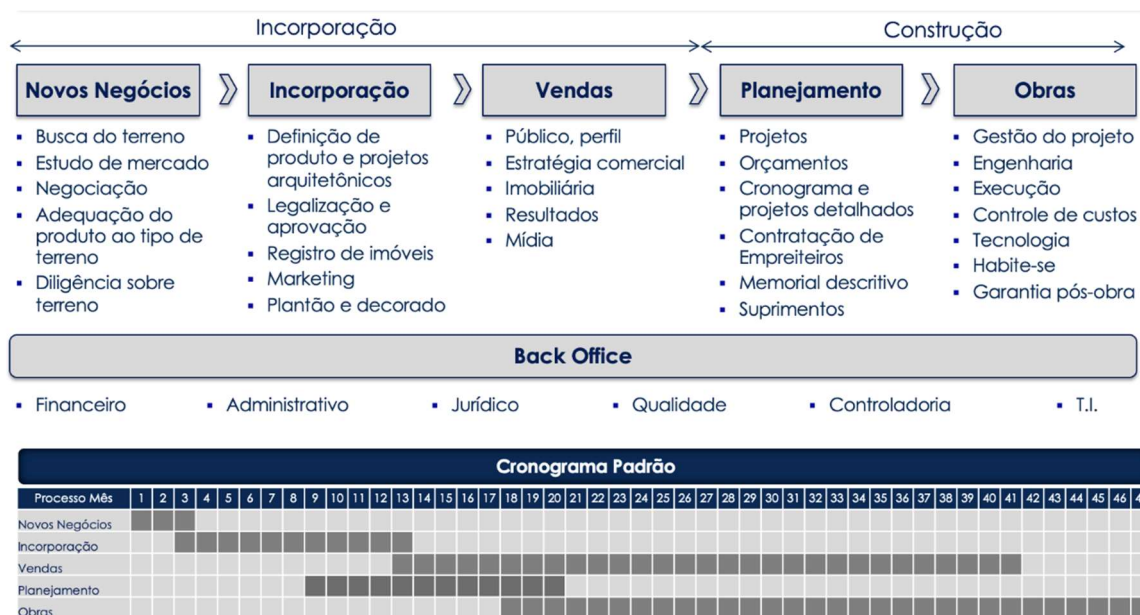
## II. HISTÓRIA E ATIVIDADE ECONÔMICA DA GMR – 24 ANOS DE CONSTRUÇÃO CIVIL

5. Fundada há **24 anos**, em dezembro de **1998**, e idealizada com o objetivo de atender à crescente demanda das famílias brasileiras que sonhavam com a casa própria, especialmente nos setores de classes populares e médias, a GMR é uma incorporadora e construtora que atua em todas as etapas de um empreendimento imobiliário, desde a aquisição do terreno até a entrega dos apartamentos ou salas comerciais.

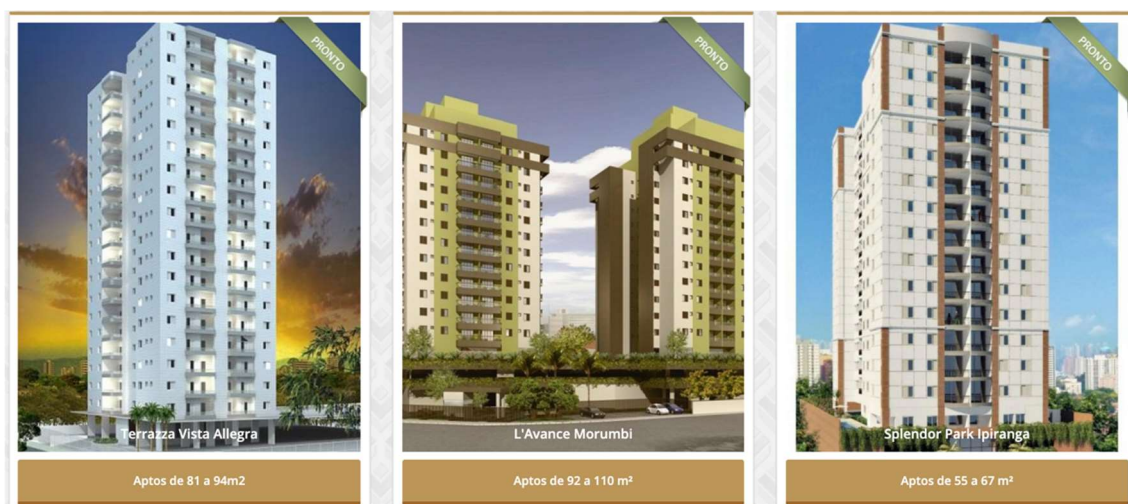
6. Atuando inicialmente em São Paulo (Capital), a GMR logo se destacou pela alta qualificação dos seus profissionais, bem como pela expertise no setor, atuando em diversas cidades do Estado de São Paulo:



7. No auge de suas operações em 2013, a GMR apresentava estrutura corporativa complexa, com mais de 500 (quinhentos) postos de trabalho diretos e indiretos, para fazer cumprir o fluxograma e o cronograma padronizados de desenvolvimento dos seus empreendimentos imobiliários:



8. Nesse contexto, vide abaixo alguns dos empreendimentos construídos pela GMR nos últimos anos:









9. A partir de 2014, o modelo de produção foi perdendo seu fôlego, pois a crise político-econômica no Brasil se agravou, aumentando expressivamente o desemprego, a consequente escassez de crédito imobiliário e a inesperada avalanche de pedidos de rescisões contratuais de compradores (distratos), reduzindo consideravelmente o fluxo de caixa da Recuperanda com despesas até então não previstas, ou seja, a devolução dos valores pagos aos clientes (distratantes).

10. Não apenas isso, mas a economia brasileira, de um modo geral, enfrentou a sua pior década em 120 anos, nos anos entre 2014 e 2020<sup>1</sup>. Ainda assim, com todos os reveses, a GMR continuou a existir, construir e a resistir.

11. Como abordado adiante, a expertise de mais de 24 anos da GMR no setor e a retomada do mercado imobiliário, especialmente destinado ao público de classe média, evidenciam a viabilidade econômico-financeira da GMR, uma vez que o mercado imobiliário apresenta sinais de recuperação.

12. Neste contexto, a concessão da recuperação judicial é a melhor maneira de tutelar os interesses dos clientes, trabalhadores, fornecedores, credores e demais *stakeholders* da GMR, preservando a unidade produtora de emprego, geradora de tributos e de renda nas comunidades em que atua.

13. Vale destacar que a GMR não tem uma única obra paralisada, tendo entregado todos os edifícios que foram iniciados, cumprindo integralmente seu objeto social de incorporação e construção de imóveis.

14. Ou seja, apesar de toda a crise vivenciada, até o presente momento a GMR honrou todos seus compromissos sociais ao entregar os empreendimentos imobiliários iniciados, não havendo um só cliente que não tenha recebido sua unidade habitacional.

### III. DA CRISE ECONÔMICO-FINANCEIRA

15. Muito embora a GMR tenha atuado de maneira ímpar, contribuindo para que milhares de famílias brasileiras realizassem o sonho da casa própria, gerando milhares de postos de trabalhos, direta e indiretamente, e contribuindo com o Fisco; as consequentes crises causadas por modelos econômicos antagônicos equivocadamente implementados por diversos governos brasileiros, o aumento do desemprego e a escassez de crédito imobiliário têm abalado a relação de empresas da construção civil com os seus demais *stakeholders*, especialmente com as instituições financeiras e clientes que pediram a rescisão contratual de suas unidades.

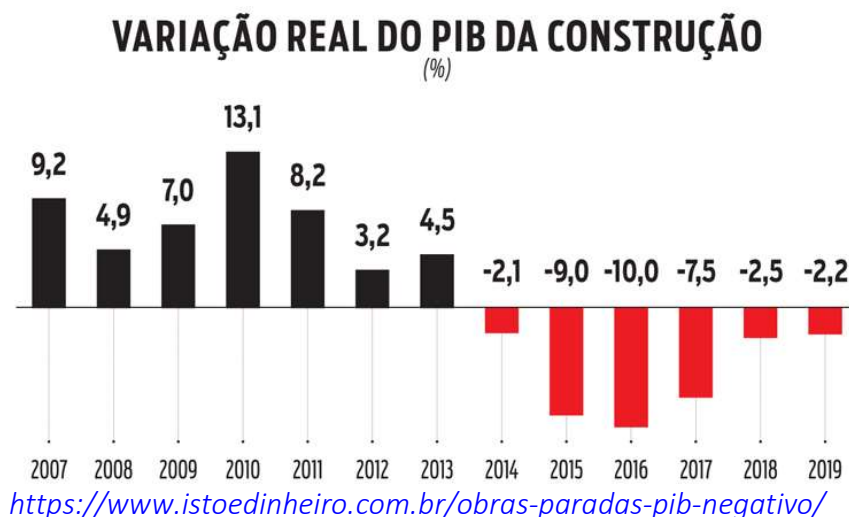
16. O desemprego crescente, a alta na taxa básica de juros e a restrição de acesso ao crédito pelas instituições financeiras entre 2014 e 2021 trouxeram a escassez de crédito

<sup>1</sup> <https://g1.globo.com/economia/noticia/2021/03/03/com-recessoes-e-pandemia-pib-do-brasil-tem-pior-decada-em-120-anos.ghtml>



imobiliário e, com isso, houve queda nas vendas no mercado, fazendo com que a receita da Recuperanda não fosse suficiente para cobrir seus custos e despesas.

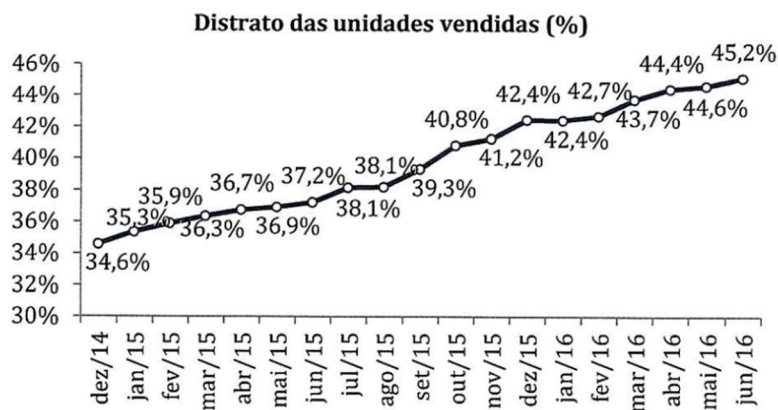
17. O desemprego e a estagnação do mercado fizeram com que simplesmente não houvesse mais a comercialização de imóveis. Em outras palavras, desde 2016 as vendas de imóveis estagnaram, principalmente de salas comerciais (que é a composição de grande parte do estoque da GMR):



18. O cenário pós pandemia agravou ainda mais o quadro de vendas da GMR, pois, como mencionado acima, a maior parte do seu estoque é composto por **salas comerciais** para profissionais liberais. Como é sabido, referidos profissionais liberais sofreram muito financeiramente durante a pandemia, com seus faturamentos praticamente zerados e aumentos de endividamentos pessoais. Com isto, a GMR passou a ter ainda mais dificuldade para comercializar seu estoque de salas comerciais.

19. Além da falta de vendas por inexistência de demanda, acumulou-se também uma avalanche de pedidos de distratos das unidades por parte de adquirentes (compromissários compradores de imóveis em construção). Frisa-se que as rescisões contratuais (que é o grande passivo da classe quirografária da GMR) foram solicitadas, em sua maioria, pelos adquirentes.

20. Muitos daqueles que compraram imóveis em meados de 2013/2014, com perspectiva de valorização imobiliária, perceberam que não haveria mais a esperada valorização a partir de 2015 e, então, de 2016 em diante, muitos optaram por pedir o distrato com a devolução dos valores pagos, corrigidos e com juros:



Fonte: Abrainc/FIPE (Considerando o número de unidades distratadas e vendidas nos últimos 12 meses).

Índice = Unidades Distratadas / Unidades Vendidas

21. A obrigação de devolver os valores pagos aos adquirentes (compromissários compradores), corrigidos e acrescidos de juros, obtida muitas vezes judicialmente, além de comprometer o ingresso de uma receita que já estava prevista e destinada à construção do empreendimento ou ao pagamento de juros ao agente financiador da obra, também custou à Recuperanda um desencaixe financeiro não previsto, além do pagamento de custos elevados, atrelados às ações judiciais (ônus sucumbenciais).

22. Tal obrigação (acima exposta) ocasionou um desencaixe bilionário no fluxo de caixa das incorporadoras brasileiras, tendo inúmeras delas ingressado com recuperação judicial. Não por menos, nos últimos anos verificou-se o aumento de pedidos de recuperação judicial de empresas atuantes no setor de construção civil, sendo certo que, apenas em 2015, foram 1.079 (mil e setenta e nove). **E mais: entre as 20 (vinte) maiores recuperações judiciais do país, 1/5 (um quinto) é composto por construtoras!**

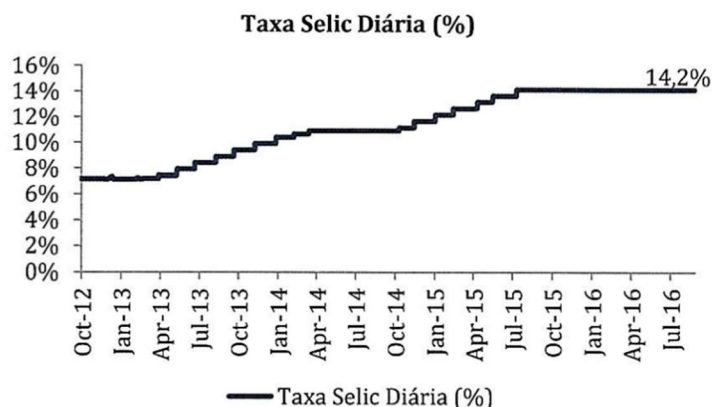
23. A lacuna financeira existe quando as incorporadoras precisam restituir os valores pagos aos clientes que optaram pela rescisão contratual e, por outro lado, os imóveis não são vendidos na mesma velocidade, nem se atualizaram com a correção monetária do IGP-M, mais juros de 1% (um por cento) ao mês, que são embutidos nos valores que são devolvidos aos clientes. **Ou seja, perde-se a liquidez corrente e aumenta-se o estoque.**

24. Em virtude da necessidade de quitação das dívidas contraídas com instituições financeiras, a Recuperanda se viu obrigada a dar em pagamento (garantia) muitos imóveis, prejudicando sua capacidade de novos lançamentos imobiliários, reduzindo drasticamente a geração de receita e minando suas finanças.

25. Vale frisar que, para reduzir as elevadíssimas despesas financeiras com juros bancários, nos últimos 05 (cinco) anos a GMR quitou cerca de 180 (cento e oitenta) milhões de reais a diversas instituições financeiras com dação em pagamento, valendo-se de imóveis.



26. Destaca-se que a taxa Selic veio em uma crescente desde 2012 e em 2015 chegou a 14,2%:



Fonte: BACEN (A taxa Selic reflete o custo do dinheiro para empréstimos bancários, com base na remuneração dos títulos públicos).

27. Quanto às **ações trabalhistas** (que também prejudicaram o fluxo de caixa da GMR), importa destacar que **a Recuperanda não tem NENHUMA demanda trabalhista de funcionários diretos**, sendo que todos os credores trabalhistas o são por reconhecimento de **responsabilidade subsidiária** em ações trabalhistas movidas contra empresas contratadas pela GMR (empreiteiros de mão de obra, prestadoras de serviços, etc.).

28. A GMR sempre zelou pelas relações trabalhistas em sinal de respeito e parceria entre empresa e trabalhador. Não por menos, em alguns casos trabalhistas, houve a composição entre os trabalhadores reclamantes e a GMR, de forma que os credores até a presente data têm recebido pontualmente as parcelas de acordos.

29. A GMR chegou a acumular 263 ações trabalhistas exclusivamente de funcionários **indiretos**, tendo liquidado mais de 90% deste volume, restando apenas 25 ações trabalhistas, entre ações em fases de conhecimento, recursal e de execução.

30. Com a pandemia da COVID-19, a Recuperanda sofreu grande retração econômica, como muitas empresas. Contudo, como o seu passivo é judicializado, as correções acima da taxa inflacionária, acrescidas de juros de 1% (um por cento) ao mês, tornam a sua reestruturação mais complexa e arriscada que a comum, totalmente extrajudicial.

31. A necessidade de contrair novos empréstimos para renegociar dívidas e arcar com as despesas operacionais tornou o custo mais elevado que o faturamento mensal, fazendo com que a empresa precise da presente medida, vez que sua atividade é viável desde que se encontre o equilíbrio financeiro para uma nova fase, com a negociação das dívidas e liberação de ativos.





32. Apesar de a Recuperanda adotar providências administrativas e financeiras para equilibrar a receita, revisando e reduzindo custos, além de implementar novas estratégias comerciais, os esforços não serão eficazes sem o ajuizamento da presente medida, para trazer, inclusive, segurança jurídica a seus credores e colaboradores.

33. Considerando que a viabilidade econômica da GMR é documentalmente comprovada, a presente ação permitirá a negociação com efetividade e segurança jurídica aos seus credores, adequação de seu fluxo de caixa para os valores destinados ao pagamento do passivo, o equilíbrio de suas contas, geração e manutenção de empregos diretos e indiretos, e a preservação dos interesses de seus clientes, fornecedores e demais relacionados.

34. Vale destacar que a maior parte do passivo da GMR versa sobre os distratos judiciais das unidades vendidas e depois devolvidas, bem como pedidos de indenizações de edifícios entregues. Ou seja, é uma empresa saudável, com passivo trabalhista e dívidas junto a fornecedores de materiais e serviços em níveis baixos.

35. Enfim, vislumbra-se a viabilidade de a GMR continuar sua atividade econômica, mantendo os empregos gerados e o cumprimento dos compromissos assumidos, inclusive com credores extraconcursais, sendo a sua intenção:

*“a regra, portanto, é buscar salvar a empresa, desde que economicamente viável. O legislador colocou, à disposição dos atores principais, no cenário da empresa em crise, as soluções da recuperação extrajudicial e judicial.”*

*- Salomão, Luís Felipe. Recuperação judicial, extrajudicial e falência: teoria e prática. Rio de Janeiro, Forense, 2012.*

36. Ante o relatado acima, não restou alternativa à GMR senão o ajuizamento do pedido de recuperação judicial, com o objetivo de organizar, com os seus credores, um plano de recuperação judicial que lhe permita reestruturar suas dívidas e prosseguir com suas atividades.



#### IV. DA VIABILIDADE ECONÔMICA E FINANCEIRA

37. Apesar de a Recuperanda ter adotado rigorosas providências administrativas e financeiras para equilibrar a receita e as obrigações, revisando e reduzindo custos, quitando mais de 70% (setenta por cento) de seu passivo, implementando novas estratégias comerciais, os esforços não foram e não serão eficazes sem o ajuizamento da presente medida, para trazer, inclusive, segurança a seus credores e colaboradores.

38. É indiscutível que os fatos narrados afetaram negativamente o fluxo financeiro da Recuperanda (*estagnação das vendas, distratos, dívidas bancárias e ações trabalhistas de terceiros, crises econômicas*), inobstante imperam a certeza e a confiança de que a crise de liquidez ora enfrentada é passageira e não deve afetar de forma definitiva a solidez das atividades desenvolvidas há mais de 24 anos.

39. A GMR tem expertise em adquirir terrenos com permuta. Sem desembolsar valores para aquisição do terreno, a empresa faz uma parceria com o dono do imóvel, pagando-lhe com futuras unidades do empreendimento a ser desenvolvido. Sendo uma prática usual no mercado, é como a GMR adquire e incorpora em seus terrenos. Neste formato, o seu capital deixa de ser direcionado para a aquisição do terreno e se destina única e exclusivamente para a construção do empreendimento.

40. Além das medidas administrativas para adequar seu fluxo de caixa e as estratégias comerciais, que serão apresentadas no plano recuperacional, a GMR continua buscando compradores para significativa parte do seu estoque imobiliário existente, proporcionando a continuidade de suas atividades, sendo certo que o processamento da presente recuperação judicial certamente aumentará as vendas (**hoje limitadas em razão das penhoras e ordens de indisponibilidade que recaem sobre o estoque**).

41. Vale ressaltar que, com a previsão do fim da pandemia da COVID-19, a venda de imóveis de médio padrão já começou a aumentar no Estado de São Paulo (exatamente a área de atuação da GMR); o que revela fôlego, ainda que tardio, dos entraves conjunturais que resultaram na crise da Recuperanda.

42. Para tanto, mostra-se necessária a concessão da recuperação judicial, de forma que a Recuperanda consiga aproveitar o crescimento da economia e as oportunidades de investimentos no setor para iniciar novos empreendimentos imobiliários, recuperando-se e, assim, arcar com o pagamento de todos os seus credores, de forma organizada.

43. A despeito das dificuldades apontadas, a GMR elaborou um Plano de Negócios para os próximos anos e, certamente, com a melhoria nas condições do setor e as medidas que serão propostas no Plano de Recuperação, equacionará suas dívidas, o que permitirá a preservação da atividade empresarial, a satisfação do interesse de milhares



de clientes, dando-se, assim, cumprimento ao princípio da função social da empresa, cuja relevância tem sido afirmada pelo Superior Tribunal de Justiça:

*“Assim, as empresas deixam de ser encaradas sob o enfoque absolutamente privado e contratualista, para ganhar contornos públicos, por meio do desenvolvimento de teorias institucionais, que foram encampadas pelo novo sistema concursal. É com essa finalidade em mente, ou seja, da necessidade de proteção das empresas viáveis por seu caráter eminentemente econômico e social, que se deve analisar, interpretar, temperar e aplicar todas as regras jurídicas previstas em tese para as empresas em recuperação judicial, conforme depreende da leitura do art. 47 da Lei nº 11.101/05.”*  
(Recurso Especial n.º 1.166.600-RJ, Rel. Min. Nancy Andrighi, j. 04/12/2012).

44. Não restam, portanto, dúvidas de que a Recuperanda é absolutamente viável tanto do ponto de vista econômico quanto operacional, não havendo quaisquer restrições ao deferimento do processamento de recuperação judicial.

## V. DO ATUAL PASSIVO DA RECUPERANDA

45. Em sinal de boa-fé, cooperação, respeito e transparência com os seus credores, a Recuperanda, ao ingressar com o presente pedido recuperacional, expõe aos interessados a real situação financeira da empresa.

46. Antes de adentrar no passivo sujeito ao presente pedido de recuperação judicial, a GMR destaca que há um passivo de obrigações extraconcursais, que não se sujeita ao presente feito e será tratado com a mesma seriedade, mas por outras vias (judiciais e administrativas).

47. Cumpre esclarecer que as negociações com os diversos entes federativos envolvidos com a Recuperanda já são estudadas para o cenário que enfrentará no pós-pandemia, caso a presente recuperação judicial avance no sentido do seu objetivo, enquadrando as negociações (*possíveis parcelamentos*) dentro de um fluxo financeiro que permita arcar com (i) esta recuperação judicial, (ii) custos e despesas operacionais, (iii) o pagamento dos credores extraconcursais e, também, (iv) voltar a realizar novos empreendimentos imobiliários pelo Estado de São Paulo.

48. As tratativas que se consolidarem em acordos, desde que não violem cláusulas de sigilo, poderão ser informadas aos credores, ao futuro Administrador Judicial e ao juízo, reforçando a empresa a sua real intenção de caminhar ao lado dos seus credores para a sua própria retomada.

49. Em especial atenção à novidade legislativa disposta no artigo 51, X, da Lei de Recuperações e Falências, a Recuperanda apresenta a situação do seu passivo fiscal federal, que corresponde a R\$ 28.162.585,94 (vinte e oito milhões, cento e sessenta e dis



mil, quinhentos e oitenta e cinco reais e noventa e quatro centavos) (**Anexo 13**) e seu passivo fiscal com as diversas Fazendas Municipais, no importe de R\$ 10.507.969,78 (dez milhões, quinhentos e sete mil, novecentos e sessenta e nove reais e setenta e oito centavos) (**Anexo 14**).

50. Desta forma, o passivo fiscal total da GMR é de R\$ 38.670.555,72 (trinta e oito milhões, seiscentos e setenta mil, quinhentos e cinquenta e cinco reais e setenta e dois centavos).

51. Reforça-se que os valores poderão apresentar variações, pois ainda não foi realizada auditoria para destacar os valores ocasionalmente prescritos, além de encontradas prováveis cobranças em duplicidade e valores executados que muito possivelmente já foram pagos, além de outras ilegalidades que serão discutidas judicialmente junto aos juízos de execuções fiscais.

52. Outrossim, sobre o passivo fiscal municipal, quase sua totalidade versa sobre dívidas de IPTU de apartamentos já vendidos a terceiros, mas que ainda não transferiram o imóvel para seus respectivos nomes nos cadastros das prefeituras municipais, sendo obrigações *propter rem*.

53. A GMR, oportunamente, buscará junto à Procuradoria Geral da Fazenda Nacional (PGFN) a transação tributária como meio de equacionar o passivo fiscal, atendendo aos interesses sociais, e o restante do seu passivo, de forma a satisfazer todos os credores.

54. Além disto, a empresa possui outros credores extraconcursais: (i) condomínios (*cujos créditos são relacionados a despesas condominiais de unidades não vendidas*), que chegam ao montante de R\$ 918.182,86 (novecentos e dezoito mil, cento e oitenta e dois reais e oitenta e seis centavos) e (ii) o Banco Votorantim, cujo crédito perfaz a quantia de R\$ 42.789.809,17 (quarenta e dois milhões, setecentos e oitenta e nove mil, oitocentos e nove reais e dezessete centavos), cujo pagamento já foi acordado judicialmente. Logo, **os créditos extraconcursais totalizam a quantia de R\$ 43.707.992,03 (quarenta e três milhões, setecentos e sete mil, novecentos e noventa e dois reais e três centavos)** (**Anexo 15**).

55. Na medida em que referidas unidades em estoque forem vendidas, automática e concomitantemente estas despesas condominiais extraconcursais serão quitadas.

56. Apresentado o passivo extraconcursal, em sinal de boa-fé e transparência exigida pelas interpretações sistemática e teleológica da Lei de Recuperações e Falências, cabe agora expor o passivo sujeito à recuperação judicial.

57. Hoje, a empresa **possui 18 (dezoito) <sup>2</sup> credores originários de ações de natureza trabalhista**, todas decorrentes de **responsabilização subsidiária** em ações judiciais de

---

<sup>2</sup> Este número pode chegar a 25 (vinte e cinco) credores, pois alguns casos estão em discussão judicial (fases de conhecimento e recursal).





empresas contratadas, destacando que **não há nenhuma ação trabalhista de funcionários diretos da Recuperanda.**

58. O passivo atual trabalhista (Classe I) é de R\$ 1.229.584,48 (um milhão, duzentos e vinte e nove mil, quinhentos e oitenta e quatro reais e quarenta e oito centavos), podendo sofrer um acréscimo futuro de R\$ 670.396,54 (seiscentos e setenta mil, trezentos e noventa e seis reais e cinquenta e quatro centavos) em 7 (sete) ações trabalhistas em fase de conhecimento ou recurso.

59. Não havendo credores com garantia real, os 88 (oitenta e oito)<sup>3</sup> credores quirografários (Classe III), por sua vez, alcançam o montante de R\$ 21.707.453,21 (vinte e um milhões, setecentos e sete mil, quatrocentos e cinquenta e três reais e vinte e um centavos), podendo sofrer um acréscimo de até R\$ 14.003.014,83 (catorze milhões, três mil e catorze reais e oitenta e três centavos) provenientes de outras 59 ações cíveis em fase de conhecimento ou recurso.

60. Vale destacar que a composição desta classe III é toda composta por ações judiciais que versam sobre (i) rescisão contratual, (ii) ações de condomínios por danos construtivos, (iii) devolução de taxas de corretagem, (iv) lucros cessantes, dentre outras de cunho imobiliário, frisando que não há dívidas da GMR com fornecedores ou terceiros no mercado que não estejam em discussão judicial.

61. Na Classe IV, há 4 (quatro) credores, totalizando o montante de R\$ 256.980,45 (duzentos e cinquenta e seis mil, novecentos e oitenta reais e quarenta e cinco centavos).

62. A divisão do passivo sujeito aos efeitos do plano de recuperação judicial, nas classes estabelecidas no art. 41, da Lei de Recuperações e Falências, pode ser observada na relação de credores e, de forma resumida, no quadro abaixo:

CLASSE	TOTAL DOS CRÉDITOS (R\$)	Nº CREDITORES
Classe I	R\$ 1.229.584,48	18
Classe II	R\$ 0,00	0
Classe III	R\$ 21.707.453,21	88
Classe IV	R\$ 256.980,45	4
<b><u>TOTAL</u></b>	<b><u>R23.194.018,14</u></b>	<b><u>110</u></b>

63. Resumidamente, o valor total da dívida da GMR, sujeita aos efeitos do plano de recuperação judicial, hoje, alcança o montante de R\$ 23.194.018,14 (vinte e três milhões, cento e noventa e quatro mil e dezoito reais e catorze centavos), reforçando que ainda poderá haver um acréscimo de R\$ 14.673.411,37 (catorze milhões, seiscentos e setenta

<sup>3</sup> Este número pode chegar a 143 (cento e quarenta e sete) credores, pois alguns casos estão em discussão judicial (fases de conhecimento e recursal).



e três mil, quatrocentos e onze reais e trinta e sete centavos) no passivo sujeito aos efeitos desta recuperação judicial, provenientes de ações judiciais que ainda estão em fase cognitiva ou recursal, já listadas conforme determinação legal e detalhadas no **Anexo 16**.

## **VI. PEDIDO LIMINAR. LEVANTAMENTO DAS CONSTRIÇÕES INDIVIDUAIS CONTRA OS ATIVOS DA RECUPERANDA**

64. Até o presente momento foi possível verificar que, por diversos fatores, a GMR teve seu ativo circulante comprometido (estoque de imóveis), de forma que não conseguiu honrar a tempo alguns compromissos operacionais.

65. Ao mesmo tempo, como não bastasse, em decorrência de entendimento recentemente pacificado quanto à devolução de valores a ex-clientes que rescindiram seus contratos e a responsabilização solidária ou subsidiária em demandas trabalhistas, a GMR, que atua com a incorporação imobiliária e vendendo imóveis, sofreu diversas execuções individuais, sem natureza de obrigação real, que culminaram em pedidos de penhora de imóveis do seu estoque, bem como decretação judicial de indisponibilidade.

66. **Infelizmente, a empresa vem sofrendo, no decorrer destes últimos anos, com a penhora e/ou a indisponibilidade de imóveis do seu estoque, o que dificulta a venda destes imóveis e a transformação do estoque em caixa (liquidez).**

67. Com quase todo o seu estoque penhorado ou arrestado judicialmente, a GMR não consegue sequer concorrer no mercado por um motivo muito simples: por mais que consiga oferecer menor preço e maior qualidade, o brasileiro médio literalmente se assusta com um imóvel penhorado e teme comprá-lo porque acredita que, futuramente, precisará discutir judicialmente seus direitos perante terceiros. Sendo um sonho árduo de se realizar, o consumidor médio prefere comprar um imóvel sem nenhuma constrição judicial, ainda que pague mais caro.

68. Isto tem sido um impedimento fático às vendas da Recuperanda. Em plena pandemia de COVID-19, a Recuperanda está há meses sem registrar uma só venda, muito embora algumas tratativas tenham se encerrado quando mencionadas as constrições judiciais existentes nos imóveis, o que tem frustrado a todos.

69. **Se os imóveis do estoque não estivessem penhorados, a sua venda seria facilitada ante a grande rede de imobiliárias que trabalham com a Recuperanda.** Ainda, no plano recuperacional os imóveis poderão ser abrangidos no portfólio para vendas, o que contribuirá para o sucesso da recuperação judicial.

70. Outro ponto que se reforça é que **os imóveis foram penhorados para a garantia de execuções individuais, não se tratando de obrigações reais em si (não são propter rem), o que permite a discussão sobre a desconstituição destas penhoras e arrestos,**



sobretudo pela sujeição dos créditos perseguidos nestas execuções aos efeitos desta recuperação judicial.

71. Quando da penhora, os juízos das execuções individuais erroneamente entendem que os imóveis compõem o ATIVO IMOBILIZADO da empresa. Todavia, em razão da atividade da Recuperanda, este entendimento está totalmente equivocado.

72. Ora, a atividade principal da GMR consiste na participação de incorporações e construções imobiliárias, nos quais a venda dos imóveis, prontos ou na planta, é o principal objetivo. Neste sentido, os imóveis compõem o que se denomina ESTOQUE e não o ATIVO IMOBILIZADO.

73. O momento da realização do ativo é muito importante para a compreensão da distinção que se faz entre os dois conceitos: o ESTOQUE é considerado ATIVO CIRCULANTE (realização no curto período) enquanto o ATIVO IMOBILIZADO é considerado ATIVO NÃO CIRCULANTE (realizado após longo período): o ativo circulante é de maior importância a curto prazo.

74. Simplificando, a constrição do ESTOQUE sufoca ainda mais o fluxo de caixa da Recuperanda no curto prazo, diminuindo a probabilidade de sua recuperação.

75. Outro ponto em que a constrição destes imóveis prejudica a recuperação da empresa diz respeito às despesas para a preservação dos imóveis enquanto não vendidos (*segurança, limpeza, taxas condominiais, etc.*). A manutenção destes imóveis até que seja desfeita a constrição judicial ou realizada a venda tem ficado a cargo da Recuperanda, que suporta o ônus de mantê-los por muito mais tempo, sendo que tais ônus não eram previstos (*manutenção, condomínio e IPTU*).

76. O estoque, que deveria ser um ativo circulante, ou seja, ser realizado rapidamente e injetado no fluxo financeiro a curto prazo, tornou-se uma preocupante fonte de passivo circulante, vez que sua manutenção se tornou despesa operacional de condomínio e IPTU não prevista, encaixadas a curto prazo.

77. Diante disto, além da não realização do ativo, que por si só já afeta a saúde financeira da Recuperanda, houve significativo aumento das despesas operacionais (*passivo*): a manutenção das penhoras realizadas no estoque da GMR apenas prejudicará a sua recuperação e até mesmo os próprios credores, posto que a venda dos imóveis penhorados é praticamente impossível no cenário atual.

78. O novo inciso III, do art. 6º, da Lei de Recuperações e Falências, veio justamente possibilitar a liberação das penhoras e arrestos judiciais, senão vejamos (grifos nossos):

*Art. 6º A decretação da falência ou o deferimento do processamento da recuperação judicial implica:*



*I - suspensão do curso da prescrição das obrigações do devedor sujeitas ao regime desta Lei;*

*II - suspensão das execuções ajuizadas contra o devedor, inclusive daquelas dos credores particulares do sócio solidário, relativas a créditos ou obrigações sujeitos à recuperação judicial ou à falência;*

*III - proibição de qualquer forma de retenção, arresto, penhora, sequestro, busca e apreensão e constrição judicial ou extrajudicial sobre os bens do devedor, oriunda de demandas judiciais ou extrajudiciais cujos créditos ou obrigações sujeitem-se à recuperação judicial ou à falência.*

79. Em resumo, podemos dizer que:

- 1) Os imóveis foram penhorados para garantia de execuções individuais quirografárias e/ou trabalhistas, não se tratando de obrigações reais (propter rem);
- 2) Os imóveis penhorados foram erroneamente compreendidos pelos exequentes como parte do ATIVO IMOBILIZADO, quando, na verdade, constituem o ESTOQUE da GMR, causando prejuízos imediatos;
- 3) A manutenção destes imóveis enquanto não são vendidos impõe à Recuperanda alto custo para sua preservação, prejudicando os interesses dos próprios credores, a sua performance econômico-financeira e os objetivos desta recuperação judicial.

80. Sendo os fatos até aqui narrados, a Recuperanda acredita que as constrições de penhora, arresto, bloqueios de ativos financeiros e ordens de indisponibilidade realizadas podem e devem ser desconstituídas na mesma decisão interlocutória que deferir o processamento da recuperação judicial e suspender as execuções pelo prazo de 180 (cento e oitenta) dias.

81. Além do novo comando normativo, a jurisprudência já afirma que é inviável a penhora sobre estoque, uma vez que são atos judiciais que inviabilizam a recuperação judicial, ainda que indiretamente:

*“AGRAVO DE INSTRUMENTO - AÇÃO DE EXECUÇÃO FUNDADA EM TÍTULO EXTRAJUDICIAL - Determinou a liberação da penhora de toda a produção em estoque e penhorada da empresa executada, ora agravada. Pretensão dos agravantes de que a decisão tenha efeitos ex nunc Artigo 49 da Lei de Falências e Recuperação Judicial - Crédito dos exequentes estão incluídos na recuperação judicial da empresa executada - Competência do juízo da recuperação judicial para deliberar sobre o destino das constrições realizadas nas execuções singulares promovidas em face da recuperanda. Precedente*



STJ - Penhora não transmite a titularidade do bem ao exequente - Produto da penhora foi expressamente liberado. Decisão mantida. RECURSO IMPROVIDO

(Agravado de Instrumento n.º 2213958-45.2017.8.26.0000, 24ª Câmara da Seção de Direito Privado, Rel. Des. Plínio Novaes de Andrade Júnior, j. 08/03/18)

“A interpretação conjunta das normas contidas nos arts. 6º, 47 e 49 da LFRE, bem como o entendimento do STJ acerca da questão, permitem concluir que o juízo onde tramita o processo de recuperação judicial - por ter à sua disposição todos os elementos que traduzem com precisão as dificuldades enfrentadas pelas devedoras, bem como todos os aspectos concernentes à elaboração e à execução do plano de soerguimento - é quem deve decidir sobre o destino dos bens e valores objeto de execuções singulares movidas contra a recuperanda (...)”.

(STJ - REsp n.º 1.630.702/RJ. 3ª Turma. Min. Rel. Nancy Andrighi, j. 02/02/2017).

*Penhora sobre estoque. Empresa em recuperação judicial. Lei n. 11.101 /05. Princípio da preservação da empresa. Vedação de atos que dificultem a recuperação. Agravo de instrumento provido. 1. A finalidade da lei que trata da recuperação judicial deve ser observada, de maneira a obstar a prática de atos constritivos que reduzam o patrimônio da pessoa jurídica, com o fim de recuperar plenamente sua atividade econômica e, conseqüentemente, sua função social. 2. "Embora a execução fiscal, em si, não se suspenda, são vedados atos judiciais que inviabilizem a recuperação judicial, ainda que indiretamente resulte em efetiva suspensão do procedimento executivo fiscal por ausência de garantia de juízo" (REsp 1166600/RJ, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 04/12/2012, DJe 12/12/2012) (TJPR - 1ª C. Cível - AI - 1484938-8 - Região Metropolitana de Maringá - Foro Central de Maringá - Rel.: Salvatore Antonio Astuti - Unânime - - J. 22.03.2016)*

82. Logo, requer LIMINARMENTE a Vossa Excelência que as constrições de penhora, arresto, bloqueios de ativos financeiros e ordens de indisponibilidade realizadas nas execuções individuais (que não versem sobre obrigações reais) sejam desconstituídas por meio da mesma decisão interlocutória que deferir o processamento da recuperação judicial e suspender as execuções pelo prazo de 180 (cento e oitenta) dias porque os imóveis constituem o estoque da Recuperanda e foi explicada a resistência do cliente final em adquirir imóveis com constrições judiciais.

83. Demonstrou-se que a manutenção dos imóveis, para a preservação de seu valor enquanto perdura a penhora, tem sido uma despesa operacional não prevista, prejudicando ainda mais o fluxo financeiro da Recuperanda.



84. Por fim, reforça que há interessados na aquisição destes imóveis, mas as transações imobiliárias não se concretizam justamente em razão das constrações judiciais.

#### PROBABILIDADE DO DIREITO

- *Posicionamento legal (Art. 6º, III, da Lei de Recuperações e Falências), doutrinário e jurisprudencial no sentido de que as penhoras de estoque de empresas em recuperação judicial devem ser liberadas;*
- *Posicionamento doutrinário e jurisprudencial no sentido de que o juízo da recuperação judicial é o único competente para decidir sobre destinação de bens da recuperanda, inclusive sobre liberação de penhoras e garantias;*
- *Preservação da empresa, potencializando a sua atividade empresarial por meio da comercialização do ativo, com geração de caixa.*

#### RISCO DE DANO DE DIFÍCIL REPARAÇÃO (E ATÉ MESMO PREJUÍZO À UTILIDADE DO PROCESSO)

- *Depreciação do estoque, reduzindo ainda mais o caixa da Recuperanda;*
- *Aperto no fluxo de caixa, vez que o estoque será bloqueado;*
- *Aumento das despesas operacionais em razão da manutenção dos imóveis que compõem o estoque da Recuperanda;*
- *Diminuição das receitas, posto que os imóveis não serão comercializados;*
- *Inviabilização da recuperação judicial da empresa.*

85. Presentes os requisitos autorizadores da tutela de urgência antecipada consubstanciados na probabilidade do direito e no perigo da demora, requer, mais uma vez, sejam os imóveis liberados das constrações judiciais que não versem sobre obrigações reais para que a GMR possa comercializá-los em operações que, quando concretizadas, serão devidamente informadas ao juízo, aos credores e ao administrador judicial a ser nomeado.

#### VII. DA SUSPENSÃO DE TODAS AS EXECUÇÕES DE CRÉDITOS SUJEITOS AOS EFEITOS DA RECUPERAÇÃO JUDICIAL, INCLUSIVE EM RELAÇÃO AO SÓCIO, EX-SÓCIOS E DEVEDORES SOLIDÁRIOS

86. Preconiza o artigo 6º, da Lei de Recuperações e Falências, que o deferimento do processamento da recuperação judicial implica a suspensão do curso da prescrição das obrigações sujeitas ao regime da recuperação judicial e a suspensão das execuções, inclusive as particulares contra o sócio, ex-sócio e devedores solidários, desde que relativas a créditos ou obrigações sujeitos à recuperação judicial, inclusive com a consequente proibição de diversos atos invasivos, com destaque:

*Art. 6º A decretação da falência ou o deferimento do processamento da recuperação judicial implica:*

*I - suspensão do curso da prescrição das obrigações do devedor sujeitas ao regime desta Lei;*

*II - suspensão das execuções ajuizadas contra o devedor, **inclusive daquelas dos credores particulares do sócio solidário**, relativas a créditos ou obrigações sujeitos à recuperação judicial ou à falência;*

*III - proibição de qualquer forma de retenção, arresto, penhora, sequestro, busca e apreensão e constrição judicial ou extrajudicial sobre os bens do devedor, oriunda de demandas judiciais ou extrajudiciais cujos créditos ou obrigações sujeitem-se à recuperação judicial ou à falência.*

87. Como largamente demonstrado no texto desta petição inicial, diversos credores, buscaram, por meio de incidentes de descon sideração da personalidade jurídica, incluir o sócio Guilherme Sahade no polo passivo da execução individual de seus créditos, além de devedores solidários ou ex-sócios da Recuperanda.

88. O artigo 52, da Lei de Recuperações e Falências, dispõe sobre o ato de decisão do juiz no deferimento do processamento da recuperação judicial:

*Art. 52. Estando em termos a documentação exigida no art. 51 desta Lei, o juiz deferirá o processamento da recuperação judicial e, no mesmo ato:*

*I – nomeará o administrador judicial, observado o disposto no art. 21 desta Lei;*

*II – determinará a dispensa da apresentação de certidões negativas para que o devedor exerça suas atividades, observado o disposto no § 3º do art. 195 da Constituição Federal e no art. 69 desta Lei;*

***III – ordenará a suspensão de todas as ações ou execuções contra o devedor, na forma do art. 6º desta Lei**, permanecendo os respectivos autos no juízo onde se processam, ressalvadas as ações previstas nos §§ 1º, 2º e 7º do art. 6º desta Lei e as relativas a créditos excetuados na forma dos §§ 3º e 4º do art. 49 desta Lei;*

*IV – determinará ao devedor a apresentação de contas demonstrativas mensais enquanto perdurar a recuperação judicial, sob pena de destituição de seus administradores;*

*V – ordenará a intimação eletrônica do Ministério Público e das Fazendas Públicas federal e de todos os Estados, Distrito Federal e Municípios em que o devedor tiver estabelecimento, a fim de que tomem conhecimento da recuperação judicial e informem eventuais créditos perante o devedor, para divulgação aos demais interessados.*

89. Desta forma, **requer-se que, ao deferimento do processamento da recuperação judicial, também seja determinada a suspensão das execuções de créditos sujeitos aos efeitos da recuperação judicial, inclusive em relação ao sócio, devedores solidários, ex-**



sócios e empresas controladas por Guilherme Sahade que tramitam por meio de Incidentes de Desconsideração de Personalidade Jurídica (IDPJs).

## VIII. PEDIDO ESPECIAL DE CONTINUAÇÃO DE PAGAMENTO DE ACORDOS JUDICIAIS

90. Por força do exposto no artigo 172, da Lei de Recuperações e Falência, não buscando favorecer nenhum credor, mas de honrar os compromissos assumidos perante aqueles credores que aceitaram composição nos processos judiciais, a GMR aponta que possui as obrigações recorrentes que constam no **Anexo 18**, que são pagamentos de parcelas mensais de acordos judiciais.

91. A GMR, como explicado acima, passou por uma **reestruturação financeira extrajudicial**, com negociação direta com credores sem intervenção judicial ou do Estado, mas infelizmente não teve como evitar o pedido de recuperação judicial, em razão de alguns bloqueios de ativos e do estoque. Por isto, a GMR pretende continuar o pagamento daqueles credores que, nos respectivos processos judiciais, compuseram acordo e confiaram na GMR, desde que expressamente autorizada por este juízo.

92. Em razão do exposto, requer a Vossa Excelência a autorização expressa para que a GMR possa continuar os referidos pagamentos nas datas aprazadas, nos termos do Anexo 18, o que lhe possibilitará quitar os acordos judiciais em andamento e reduzir o passivo desta própria recuperação judicial.

## IX. DAS EXIGÊNCIAS LEGAIS PARA A CONCESSÃO DA RECUPERAÇÃO JUDICIAL

93. A Lei de Recuperações e Falências estipula diversos requisitos para o deferimento do processamento da recuperação judicial (*artigos 48 e 51*).

94. Tais requisitos servem para trazer aos credores e ao juízo a real situação econômico-financeira da empresa e preparar a discussão sadia entre credores, administrador judicial e a recuperanda sobre a melhor forma de preservar todos os interesses em verdadeiro equilíbrio.

95. A GMR exerce suas atividades empresariais há muito mais que os dois anos exigidos por lei, sequer foi falida, jamais obteve a concessão de recuperação judicial e o seu sócio controlador nunca foi condenado pela prática de quaisquer crimes falimentares, conforme pode ser facilmente comprovado pelos documentos anexos.

96. Para organização e melhor compreensão das centenas de páginas que instruem a presente petição inicial, a GMR relaciona os documentos que a instruem:



- **DOC. 01** – *Procuração*
- **DOC. 02** – *Atos societários e certidão da JUCESP*
- **DOC. 03** – *Ata da Assembleia Geral Extraordinária, na qual se autoriza o pedido de recuperação judicial da Recuperanda*
- **DOC. 04** – *Certidões Negativas de Falência e Recuperações Judiciais; Certidões Criminais; e Certidões de Distribuições de Ações Federais, Estaduais e Trabalhistas, da Recuperanda e do seu administrador*
- **DOC. 05** – *Relação das Ações Judiciais subscrita pelo administrador*
- **DOC. 06** – *Certidões dos Cartórios de Protesto*
- **DOC. 07** – *Relação integral de funcionários (**SIGILOSO**)*
- **DOC. 08** – *Relação nominal de credores, organizados por classes*
- **DOC. 09** – *Demonstrações Contábeis dos 03 últimos exercícios e levantadas para a instrução deste pedido (**SIGILOSO**)*
- **DOC. 10** – *Relatório Gerencial de Fluxo de Caixa e sua projeção (**SIGILOSO**)*
- **DOC. 11** – *Extratos das contas bancárias da recuperanda (**SIGILOSO**)*
- **DOC. 12** – *Relação de Bens Particulares do administrador (**SIGILOSO**)*
- **DOC. 13** – *Relatório do Passivo Fiscal Federal*
- **DOC. 14** – *Relatório do Passivo Fiscal Municipal*
- **DOC. 15** – *Relatório do Passivo Extraconcursal*
- **DOC. 16** – *Relatório do Possível Passivo sujeito aos efeitos do Plano desta Recuperação Judicial (ações judiciais em fase de conhecimento)*
- **DOC. 17** – *Comprovantes de pagamento das custas e despesas processuais*
- **DOC. 18** – *Acordos judiciais em andamento, com pagamento mensal*

97. Sendo a documentação, os fatos e as razões jurídicas suficientes para o processamento da recuperação judicial, passa a expor os pedidos e requerimentos.

## X. DOS PEDIDOS

98. Por tudo o que consta, confiante de que o Judiciário, ao acolher os pedidos abaixo, permitirá à Recuperanda a possibilidade de negociar seus débitos e, junto aos credores, escrever um novo capítulo em sua vencedora história, requer a Vossa Excelência:

- 1) Seja deferido o processamento da Recuperação Judicial, nos termos do art. 52, da Lei de Recuperações e Falências;
- 2) Seja nomeado o Administrador Judicial, de confiança do magistrado e de competência comprovada;
- 3) Seja determinada a suspensão de todas as ações de execuções de créditos sujeitos à recuperação judicial, inclusive os incidentes de descon sideração de



personalidade jurídica que tramitam em relação ao sócio, devedores solidários, ex-sócios da GMR e empresas controladas por Guilherme Sahade, nos termos do art. 6º, da Lei de Recuperações e Falências;

4) Seja deferida a publicação de edital para conhecimento dos credores (art. 52, § 1º, Lei de Recuperações e Falências) para, no prazo legal, serem apresentadas as divergências e habilitações de crédito, permitindo-se a sua publicação em versão resumida;

5) Seja deferida a apresentação, no prazo legal, do Plano de Recuperação, prosseguindo-se as demais fases processuais posteriormente;

6) Seja LIMINARMENTE deferido o pedido de levantamento de constrições de penhora, arresto, bloqueios de ativos financeiros e ordens de indisponibilidade realizados nos imóveis da Recuperanda nas execuções individuais, cujos créditos estejam sujeitos aos efeitos desta recuperação judicial ou que possam nela interferir, servindo a decisão concessiva como ofício aos respectivos registros de imóveis, com fundamento no artigo 6º, III, da Lei de Recuperações e Falências;

7) Seja expressamente deferida a continuação do pagamento dos acordos judiciais constantes no Anexo 18.

99. Considerando que o Edital do Art. 52, §1º, Lei de Recuperações e Falências, deve conter o resumo da decisão de deferimento do processamento da recuperação judicial, a Recuperanda se compromete a, tão logo o seja deferido, apresentar a respectiva minuta em 48 horas, requerendo a sua publicação em versão resumida.

100. Com fundamento nas garantias constitucionais de proteção da intimidade e do sigilo fiscal, a Recuperanda requer que a relação de empregados e as declarações de bens apresentadas em cumprimento ao art. 51, incisos IV, VI e X, da Lei de Recuperações e Falências, sejam recebidas sob sigilo, ficando à disposição do Administrador Judicial e do juízo.

101. A GMR se declara ciente da necessidade de apresentação de contas mensais e protesta, desde logo, pela apresentação de outros documentos que se façam necessários e pela eventual retificação das informações e declarações constantes desta peça, colocando-se à disposição do juízo e do Administrador Judicial, inclusive para alinhamento de datas e fluxos de trabalho para a correta prestação de contas e informações pertinentes.

102. Informa que as custas foram recolhidas em observação ao valor da causa, ora atribuído em R\$ 23.194.018,14 (vinte e três milhões, cento e noventa e quatro mil e dezoito reais e catorze centavos), observado o teto de custas do Tribunal de Justiça de São Paulo para o corrente ano.



**103.** Por fim, requer que todos os atos referentes ao feito sejam realizados exclusivamente em nome de Douglas Henrique Costa, advogado inscrito na OAB/SP sob o nº 393.219, com e-mail [douglas@grupogmr.com.br](mailto:douglas@grupogmr.com.br) e endereço profissional no rodapé desta página, sob pena de nulidade.

Termos em que pede deferimento.  
São Paulo/SP, 11 de agosto de 2022.

**Douglas Henrique Costa**  
**OAB/SP nº 393.219**