

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA ____ VARA EMPRESARIAL DA
COMARCA DA CAPITAL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

Recuperação Judicial

(art. 47 da Lei nº 11.101/2005)

GRERJ Eletrônica nº 20538704576-44

CALÇADA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 30.092.068/0001-09, com sede na Avenida Jose Silva de Azevedo Neto, nº 200, Bloco 03, Sala 401, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro – RJ, CEP 22.775-056 (Calçada ou Primeira Requerente); **SPE ABELARDO BUENO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.026.289/0001-92, com sede na Avenida Jose Silva de Azevedo Neto, nº 200, Bloco 03, Sala 401, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro – RJ, CEP 22.775-056 (SPE Abelardo Bueno ou Segunda Requerente); **SPE AMÉRICAS 9000 - EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO S/A**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 18.442.751/0001-23, com sede na Avenida Jose Silva de Azevedo Neto, nº 200, Bloco 03, Sala 401, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro – RJ, CEP 22.775-056 (SPE Américas 9000 ou Terceira Requerente); **SPE ANA NERY EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 08.997.084/0001-91, com sede na Avenida Jose Silva de Azevedo Neto, nº 200, Bloco 03, Sala 401, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro – RJ, CEP 22.775-056 (SPE Ana Nery ou Quarta Requerente); **SPE ARAGUAIA 826 - EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 12.124.516/0001-27, com sede na Avenida Jose Silva de Azevedo Neto, nº 200, Bloco 03, Sala 401, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro – RJ, CEP 22.775-056 (SPE Araguaia 826 ou Quinta Requerente); **SPE ARAGUAIA 994 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 06.935.820/0001-51, com sede na Avenida Jose Silva de Azevedo Neto, nº 200, Bloco 03, Sala 401, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro – RJ, CEP 22.775-003 (SPE Araguaia 994 ou Sexta Requerente); **SPE AROAZES - EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 12.123.440/0001-15, com sede na Avenida Jose Silva de Azevedo Neto, nº 200, Bloco 03, Sala 401, Barra da Tijuca,

Rio de Janeiro

Av. Marechal Câmara, 271, 3º andar, Castelo
Rio de Janeiro, RJ - Brasil
55.21.2544.5138 | 55.21.99982.0021
e-mail: bumachar@bumachar.adv.br

São Paulo

Alameda Santos, 2326, 7º andar, Cerqueira César
São Paulo, SP - Brasil
55.11.4248.2453 | 55.11.4248.2734
site: www.bumachar.adv.br

Rio de Janeiro – RJ, CEP 22.775-056 (SPE Aroazes ou Sétima Requerente); **SPE BARRA BONITA 3 - EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 16.755.554/0001-39, com sede na Avenida Jose Silva de Azevedo Neto, nº 200, Bloco 03, Sala 401, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro – RJ, CEP 22.775-056 (SPE Barra Bonita III ou Oitava Requerente); **SPE BISPO - EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 16.864.785/0001-80, com sede na Avenida Jose Silva de Azevedo Neto, nº 200, Bloco 03, Sala 401, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro – RJ, CEP 22.775-056 (SPE Bispo ou Nona Requerente); **SPE BOM PASTOR - EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO S/A**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 12.495.229/0001-23, com sede na Avenida Jose Silva de Azevedo Neto, nº 200, Bloco 03, Sala 401, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro – RJ, CEP 22.775-056 (SPE Bom Pastor ou Décima Requerente); **SPE CANDIDO BENICIO 446 - EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 18.443.489/0001-31, com sede na Avenida Jose Silva de Azevedo Neto, nº 200, Bloco 03, Sala 401, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro – RJ, CEP 22.775-056 (SPE Candido Benicio ou Décima Primeira Requerente); **EXCELLENCE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 07.043.588/0001-00, com sede na Rua Senador Dantas, nº 20, Sala 904, Centro, Rio de Janeiro – RJ, CEP 20.031-203 (Excellence ou Décima Segunda Requerente); **SPE FERREIRA DE ANDRADE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 10.263.166/0001-54, com sede na Avenida Jose Silva de Azevedo Neto, nº 200, Bloco 03, Sala 401, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro – RJ, CEP 22.775-056 (SPE Ferreira de Andrade ou Décima Terceira Requerente); **SPE GEORGE SAVALLA - EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.822.985/0001-08, com sede na Avenida Jose Silva de Azevedo Neto, nº 200, Bloco 03, Sala 401, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro – RJ, CEP 22.775-056 (SPE George Savalla ou Décima Quarta Requerente); **SPE GLEBA 8 - EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 14.209.888/0001-81, com sede na Avenida Jose Silva de Azevedo Neto, nº 200, Bloco 03, Sala 401, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro – RJ, CEP 22.775-056 (SPE Gleba 8 ou Décima Quinta Requerente); **SPE GLEBA 17 - EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.330.170/0001-01, com sede na Avenida Jose Silva de Azevedo Neto, nº 200, Bloco 03, Sala 401, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro – RJ, CEP 22.775-056 (SPE Gleba 17 ou Décima Sexta Requerente); **SPE GRAND MIDAS - EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº

Rio de Janeiro

Av. Marechal Câmara, 271, 3º andar, Castelo
Rio de Janeiro, RJ - Brasil
55.21.2544.5138 | 55.21.99982.0021
e-mail: bumachar@bumachar.adv.br

São Paulo

Alameda Santos, 2326, 7º andar, Cerqueira César
São Paulo, SP - Brasil
55.11.4248.2453 | 55.11.4248.2734
site: www.bumachar.adv.br

15.823.433/0001-14, com sede na Avenida Jose Silva de Azevedo Neto, nº 200, Bloco 03, Sala 401, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro – RJ, CEP 22.775-056 (SPE Grand Midas ou Décima Sétima Requerente); **SPE GUANUMBI - EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 13.334.506/0001-89, com sede na Avenida Jose Silva de Azevedo Neto, nº 200, Bloco 03, Sala 401, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro – RJ, CEP 22.775-056 (SPE Guanumbi ou Décima Oitava Requerente); **HOTEL VOGUE BARRA DA TIJUCA LTDA.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 28.342.548/0001-39, com sede na Avenida Jose Silva de Azevedo Neto, nº 200, Bloco 03, Sala 401, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro – RJ, CEP 22.775-056 (Hotel Vogue ou Décima Nona Requerente); **SPE PAU FERRO 1158 - EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 13.334.540/0001-53, com sede na Avenida Jose Silva de Azevedo Neto, nº 200, Bloco 03, Sala 401, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro – RJ, CEP 22.775-056 (SPE Pau Ferro ou Vigésima Requerente); **SPE PENINSULA PARK EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 08.620.280/0001-42, com sede na Avenida Jose Silva de Azevedo Neto, nº 200, Bloco 03, Sala 401, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro – RJ, CEP 22.775-056 (SPE Península Park ou Vigésima Primeira Requerente); **SPE QUALIDADE VI - EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 14.209.539/0001-60, com sede na Avenida Jose Silva de Azevedo Neto, nº 200, Bloco 03, Sala 401, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro – RJ, CEP 22.775-056 (SPE Qualidade VI ou Vigésima Segunda Requerente); **SPE RESERVA I - EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.131.609/0001-74, com sede na Avenida Jose Silva de Azevedo Neto, nº 200, Bloco 03, Sala 401, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro – RJ, CEP 22.775-056 (SPE Reserva I ou Vigésima Terceira Requerente); **SPE RESIDENCIAL BAND - EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 14.209.483/0001-43, com sede na Avenida Jose Silva de Azevedo Neto, nº 200, Bloco 03, Sala 401, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro – RJ, CEP 22.775-056 (SPE Residencial Band ou Vigésima Quarta Requerente); **SAMBUCUS EMPREENDIMENTOS LTDA.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 08.932.425/0001-40, com sede na Avenida Jose Silva de Azevedo Neto, nº 200, Bloco 03, Sala 401, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro – RJ, CEP 22.775-056 (Sambucus ou Vigésima Quinta Requerente); **SPE SANTA CRUZ 4 LTDA.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 10.905.624/0001-01, com sede na Avenida Jose Silva de Azevedo Neto, nº 200, Bloco 03, Sala 401, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro – RJ, CEP 22.775-056 (SPE Santa Cruz 4, Vigésima Sexta Requerente); **SPE SILVIA POZZANA -**

Rio de Janeiro

Av. Marechal Câmara, 271, 3º andar, Castelo
Rio de Janeiro, RJ - Brasil
55.21.2544.5138 | 55.21.99982.0021
e-mail: bumachar@bumachar.adv.br

São Paulo

Alameda Santos, 2326, 7º andar, Cerqueira César
São Paulo, SP - Brasil
55.11.4248.2453 | 55.11.4248.2734
site: www.bumachar.adv.br

EMPREENHIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 13.630.148/0001-51, com sede na Avenida Jose Silva de Azevedo Neto, nº 200, Bloco 03, Sala 401, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro – RJ, CEP 22.775-056 (SPE Silvia Pozzana ou Vigésima Sétima Requerente); **SPE STADIO INCORPORADORA E CONSTRUTORA LTDA.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.049.579/0001-51, com sede na Avenida Jose Silva de Azevedo Neto, nº 200, Bloco 03, Sala 401, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro – RJ, CEP 22.775-056 (SPE Stadio ou Vigésima Oitava Requerente ou, quando em conjunto com as demais, apenas Requerentes ou Grupo Calçada), vêm, por seus advogados abaixo assinados, regularmente constituídos (Doc. 24), com fundamento nos artigos 47 e 48, da Lei nº 11.101/05 (LRF), ajuizar o presente pedido de

RECUPERAÇÃO JUDICIAL

pelos relevantes razões de fato e de direito que passam a expor.

I. COMPETÊNCIA DO DOUTO JUÍZO DA CAPITAL – PRINCIPAL ESTABELECIMENTO DAS REQUERENTES (LRF, Art. 3º)

1. As Requerentes estão sediadas na Comarca da Capital do Estado do Rio de Janeiro, mais precisamente em 02 (dois) endereços distintos, na medida em que todas as Requerentes possuem sede na Avenida Jose Silva de Azevedo Neto, nº 200, Bloco 03, Sala 401, **Barra da Tijuca, Rio de Janeiro – RJ**, com exceção da Excellence, que está sediada na Rua Senador Dantas, nº 20, Sala 904, **Centro, Rio de Janeiro – RJ**.

2. Ademais, todos os empreendimentos imobiliários construídos pela Calçada e que pertenceram às demais Requerentes se localizam no Município do Rio de Janeiro.

3. Neste sentido, apesar de inexistir definição legal acerca do conceito de principal estabelecimento, **“o entendimento predominante aponta como principal estabelecimento o local onde são exercidas as atividades mais importantes da empresa (“centro das atividades”) local onde se encontra o maior volume de negócios da**

empresa e onde se realizam as suas atividades mais intensas¹⁻²⁻³, que, no caso, é o local da sua sede. A Jurisprudência do C. STJ⁴ é pacífica neste sentido:

*“CONFLITO DE COMPETÊNCIA. PROCESSUAL CIVIL. 1. PEDIDO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL AJUIZADO NO FORO DO LOCAL DO PRINCIPAL ESTABELECIMENTO DO DEVEDOR. ART. 3º DA LEI 11.101/05. COMPETÊNCIA FUNCIONAL. PRECEDENTES. 2. ALTERAÇÃO DO ESTADO DE FATO SUPERVENIENTE. MAIOR VOLUME NEGOCIAL TRANSFERIDO PARA OUTRO ESTABELECIMENTO DO DEVEDOR NO CURSO DA DEMANDA RECUPERACIONAL. IRRELEVÂNCIA. NOVOS NEGÓCIOS QUE NÃO SE SUBMETEM AO PROCESSO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL. COMPETÊNCIA ABSOLUTA INALTERADA. 3. CONFLITO CONHECIDO PARA DECLARAR COMPETENTE O JUÍZO DE DIREITO DA VARA DE PORTO NACIONAL/TO. 1. **O Juízo competente para processar e julgar pedido de recuperação judicial é aquele situado no local do principal estabelecimento (art. 3º da Lei n. 11.101/2005), compreendido este como o local em que se encontra "o centro vital das principais atividades do devedor". Precedentes.** 2. Embora utilizado o critério em razão do local, a regra legal estabelece critério de competência funcional, encerrando hipótese legal de*

¹ SCALZILLI, João Pedro; SPINELLI, Luis Felipe; TELLECHEA, Rodrigo. Recuperação de Empresas e Falência. São Paulo: Almedina, 2016. p. 126-127.

² Segundo Fabio Ulhoa Coelho, principal estabelecimento é **“aquele em que se encontra concentrado o maior volume de negócios da empresa; é o mais importante do ponto de vista econômico”**. (Coelho, Fábio Ulhoa, Comentários à nova Lei de Falências e de Recuperação de Empresas, Editora Saraiva, 2005, p. 28.)

³ “Conforme já assentado na doutrina e na jurisprudência, em caso de devedor com pluralidade de estabelecimentos, o seu principal estabelecimento não será necessariamente aquele indicado como sede no contrato social. Com efeito, mesmo que a empresa tenha modificado contratualmente o local de sua sede social antes do pedido, o juízo competente para a recuperação judicial será o da comarca onde se encontra o seu principal estabelecimento. Por essa razão, o juízo concursal pode declinar a competência caso em sua comarca não se situe o principal estabelecimento da empresa devedora.

A determinação do principal estabelecimento é orientada por um critério econômico. Esse critério, no entanto, comporta dois significados distintos. De um lado, pode significar o local onde a empresa mantém o centro de administração de seus negócios. Essa orientação, na recuperação judicial, facilita aos credores o exercício da fiscalização sobre a atividade da devedora e, na falência, facilita ao administrador judicial identificar quais são os ativos a serem arrecadados e os credores a serem inscritos no quadro geral de credores. **De outro lado, principal estabelecimento pode significar o local onde a empresa mantém o maior volume de ativos e negócios.** Essa orientação facilita, por evidente, a arrecadação de ativos na falência.” (AYOUB, Luiz Roberto; CAVALLI, Cássio. A Construção Jurisprudencial da Recuperação Judicial de Empresas. Rio de Janeiro: Ed. Forense, 2017, p. 161)

⁴ Em igual sentido: (i) REsp 1006093/DF, Rel. Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 20/05/2014, DJe 16/10/2014; STJ., (ii) CC 116.743/MG, Rel. Ministro Raul Araújo, Rel. p/ Acórdão Ministro Luis Felipe Salomão, Segunda Seção, julgado em 10/10/2012, DJe 17/12/2012; STJ., (iii) CC 146.579/MG, Rel. Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, Segunda Seção, julgado em 09/11/2016, DJe 11/11/2016; (iv) AgInt no CC 147.714/SP, Rel.: Ministro Luis Felipe Salomão, Data de Julgamento: 22/02/2017, STJ, Segunda Seção.

competência absoluta, inderrogável e improrrogável, devendo ser aferido no momento da propositura da demanda - registro ou distribuição da petição inicial. 3. A utilização do critério funcional tem por finalidade o incremento da eficiência da prestação jurisdicional, orientando-se pela natureza da lide, assegurando coerência ao sistema processual e material. 4. No curso do processo de recuperação judicial, as modificações em relação ao principal estabelecimento, por dependerem exclusivamente de decisões de gestão de negócios, sujeitas ao crivo do devedor, não acarretam a alteração do Juízo competente, uma vez que os negócios ocorridos no curso da demanda nem mesmo se sujeitam à recuperação judicial. 5. Conflito conhecido para declarar competente o Juízo de Direito da Vara de Porto Nacional/TO.”. (STJ - CC: 163818 ES 2019/0040905-6, Relator: Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Data de Julgamento: 23/09/2020, S2 - SEGUNDA SEÇÃO, Data de Publicação: DJe 29/09/2020)

4. Logo, a competência para processar e julgar a presente Recuperação Judicial será de um dos Juízos das Varas Empresariais da Comarca da Capital do Estado do Rio de Janeiro, sede do seu principal estabelecimento (LRF, Art. 3º), conforme já restou decidido, em incontáveis oportunidades, pelo C. STJ⁵ e por este E. Tribunal⁶.

⁵ “CONFLITO DE COMPETÊNCIA. PROCESSUAL CIVIL. PEDIDO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL AJUIZADO NA COMARCA DE CATALÃO/GO POR GRUPO DE DIFERENTES EMPRESAS. ALEGAÇÃO DA EXISTÊNCIA DE GRUPO ECONÔMICO. DECLINAÇÃO DA COMPETÊNCIA PARA A COMARCA DE MONTE CARMELO/MG. FORO DO LOCAL DO PRINCIPAL ESTABELECIMENTO DO DEVEDOR. ARTIGO 3º DA LEI 11.101/05. PRECEDENTES. [...] 3. O art. 3º da Lei n. 11.101/05, ao repetir com pequenas modificações o revogado artigo 7º do Decreto-Lei 7.661/45, estabelece que o Juízo do local do principal estabelecimento do devedor é o competente para processar e julgar pedido de recuperação judicial. 4. **A Segunda Seção do Superior Tribunal de Justiça**, respaldada em entendimento firmado há muitos anos no Supremo Tribunal Federal e na própria Corte, assentou clássica lição acerca da **interpretação da expressão "principal estabelecimento do devedor" constante da mencionada norma, afirmando ser "o local onde a 'atividade se mantém centralizada'**, não sendo, de outra parte, 'aquele a que os estatutos conferem o título principal, mas o que forma o corpo vivo, o centro vital das principais atividades do devedor.'" (CC 32.988/RJ, rel. Min. Sálvio de Figueiredo Teixeira, DJ de 04/02/2002). [...]” (CC 146.579/MG, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 09/11/2016, DJe 11/11/2016)

⁶ “(...) Competência do Juízo em se processa a recuperação judicial, onde está localizado o principal estabelecimento da 1ª Recuperanda, nos termos do artigo 3º da Lei 11.101/2005. Conceito de estabelecimento principal que não se confunde, com o de sede, que é o domicílio do empresário individual eleito e declarado perante o Registro Público de Empresas Mercantis no ato do requerimento de sua inscrição ou o da sociedade empresária, declinado em seu contrato social ou estatuto no mesmo Registro arquivado. O estabelecimento principal é a sede administrativa, ponto central de negócios do empresário onde são realizadas as operações comerciais e financeiras de maior vulto ou intensidade, concentrando suas principais atividades. Jurisprudência do STJ e deste Tribunal. [...] Ainda que a questão ainda não tenha sido pacificada pela jurisprudência, convém prestigiar o posicionamento mais liberal, que melhor se amolda ao princípio da preservação da empresa estampado na Lei nº 11.101, de 09/02/2005, concebida com o objetivo de prestigiar a classe empresarial, mediante o reconhecimento da função da propriedade e a função social da empresa, estabelecendo que "a recuperação judicial tem por objetivo viabilizar a superação da situação de crise econômico-financeira do devedor, a fim de permitir 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." (art. 47, da Lei nº 11.101, de 09/02/2005). Denegação da ordem.” (TJRJ, Mandado de segurança n.º 0019729-80.2018.8.19.0000, Rel. Des. Carlos Eduardo Moreira da Silva, 22ª Câmara Cível, j. em 06/11/2018)

II. LITISCONSÓRCIO ATIVO NECESSÁRIO — CONSOLIDAÇÃO PROCESSUAL – GRUPO SOB CONTROLE SOCIETÁRIO COMUM (CPC, Art. 113 c/c LRF, Art. 69-G)

5. De acordo com o entendimento consolidado pelo C. STJ, é possível a formação de litisconsórcio ativo na recuperação judicial, em razão de 02 (dois) fatores relevantes, quais sejam, “(i) a interdependência das relações societárias formadas pelos grupos econômicos e a necessidade de superar simultaneamente o quadro de instabilidade econômico-financeiro e (ii) a autorização da legislação processual civil para as partes (no caso, as sociedades) litigarem em conjunto no mesmo processo”⁷.

6. No caso, as Requerentes formam juridicamente um grupo societário que facilita as atividades desenvolvidas no seu objeto social. A interligação documental e prática evidencia a interdependência existente entre as sociedades que figuram no polo ativo da presente demanda.

7. A Primeira Requerente, Calçada, atua como incorporadora e construtora de empreendimentos imobiliários, possui participação em todas as demais Requerentes, atende a diversos segmentos do mercado imobiliário carioca e produz empreendimentos que se destacam pela qualidade e relevância.

8. Já as demais Requerentes foram constituídas inicialmente como Sociedades de Propósito Específico (SPEs), com o objetivo de auxiliar a Primeira Requerente no desenvolvimento de sua atividade empresarial, tendo como objetos sociais específicos e exclusivos a Incorporação, a Construção, a Organização, a Execução, a Promoção e a Venda de Empreendimentos Imobiliários.

9. Isto posto, com o advento da Lei 14.112/20 e a consequente inclusão de importantes dispositivos legais na Lei 11.101/05 (LRF), vislumbra-se positivada no seu artigo 69-G, a questão do litisconsórcio ativo para as sociedades que *integrem grupo sob controle comum* para ingressarem com o pedido de Recuperação Judicial.

10. Assim, emoldurado com a nomenclatura de consolidação processual,

⁷ REsp 1665042/RS, Rel. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 25/06/2019, DJe 01/07/2019

o dispositivo legal trouxe avanços significativos para as empresas em situação de crise econômica. A inédita Seção IV-B, da LRF se preocupa em explicar o que a doutrina ora exaltava: os seus pressupostos de existência (grupo de sociedades interligadas – de fato ou de direito, sob controle societário comum, interdependência econômico-financeira, atividades similares e/ou complementares).

11. Não é custoso fixar o conceito de consolidação processual, o qual, em síntese, constitui uma hipótese de litisconsórcio ativo (CPC, art. 113), em que 02 (duas) ou mais sociedades pleiteiam que sejam processados conjuntamente seus pedidos de Recuperação Judicial.

12. Antes mesmo da reforma no diploma legal recuperacional, a jurisprudência há muito já havia dissipado qualquer controvérsia que, porventura, pudesse existir acerca da possibilidade de se formar litisconsórcio ativo no processo de Recuperação Judicial e já permitia sua formação.

13. Para tanto, estabeleceu 02 (dois) critérios para se configurar a possibilidade de formação de litisconsórcio ativo necessário: (i) que as sociedades empresárias formassem o mesmo grupo empresarial – seja de direito e/ou de fato; e (ii) que as sociedades fossem sediadas na mesma comarca. Ou seja, é nítida a existência de grupo empresarial sob controle societário comum no caso em comento, seja pelo olhar da nova redação da LRF, seja do ponto de vista jurisprudencial⁸.

14. O surgimento dos grupos empresariais é prática comum no mercado global. Empresas aproveitam ativos, colaboradores, certificados de capacitação técnica, balanços (para conseguir financiamentos e empréstimos) e reputação de empresas irmãs (subsidiárias, coligadas e afiliadas em geral) para obter vantagens frente à concorrência no mercado – principalmente no ramo imobiliário.

15. Diferentemente do grupo empresarial de direito, cuja formação está

⁸ Na verdade algo secular, surgido no século XIX, por sinal muito bem explicado por MANOEL VARGAS, Professor da PUC-RJ: “No Século XX, difundiu-se a *holding* de controle com várias sociedades operacionais explorando, cada uma, diferentes atividades econômicas, como os *zaibatsu* japoneses, os *konzern* alemãs e as *holdings* norte-americanas especializadas em estrada de ferro, serviços de energia elétrica e outros serviços de utilidade pública” em Direito das companhias/coord. Alfredo LAMY FILHO; José Luiz BULHÕES PEDREIRA – RJ: Forense, 2019, pag.2.052.

prevista, por exemplo, no artigo 265, da Lei 6.404/76⁹ (LSA), o grupo societário de fato pode ser definido como o aglutinamento de diversas pessoas jurídicas independentes, com personalidade jurídica e patrimônio próprios, contudo, economicamente unidas, mediante controle ou direção unitários.

16. No caso do Grupo Calçada, todos os requisitos legislativos, doutrinários e jurisprudenciais são atingidos no sentido de se constatar fortemente a presença de um grupo empresarial sob controle societário comum¹⁰, na medida em que as Requerentes atuam de forma conjugada e complementar, possuem um mesmo administrador, qual seja, o **Sr. Luiz Carlos Rio Tinto de Matos**, e estão sediadas no mesmo endereço, com exceção da Excellence (que ainda possui outros administradores).

17. Deste modo, por comporem um mesmo grupo empresarial, seja sob o prisma da estrutura societária, seja em vista da interligação econômica, operacional e financeira existente entre elas, revela-se imperiosa a formação do litisconsórcio ativo, ou seja, da consolidação processual, de modo a assegurar a manutenção da atividade empresarial, conforme alerta a doutrina¹¹:

“A formação do litisconsórcio ativo na recuperação judicial,... é possível, em se tratando de empresas que integrem um mesmo grupo econômico (de fato ou de direito). Nesse caso, mesmo havendo empresas do grupo com operações concentradas em foros diversos, o conceito ampliado de ‘empresa’ (que deve refletir o atual estágio do capitalismo abrangendo o ‘grupo econômico’), para os fins da Lei n° 11.101/2005, permite estabelecer a competência do foro do local em que se situa a principal unidade (estabelecimento) do grupo de sociedades. O litisconsórcio ativo, formado pelas empresas que integram o grupo econômico, não viola a sistemática da Lei n° 11.101/2005 e atende ao Princípio

⁹ Art. 265. A sociedade controladora e suas controladas podem constituir, nos termos deste Capítulo, grupo de sociedades, mediante convenção pela qual se obriguem a combinar recursos ou esforços para a realização dos respectivos objetos, ou a participar de atividades ou empreendimentos comuns.

¹⁰ Mais uma vez explica MANOEL VARGAS: “...o grupo de sociedades organizado exclusivamente por relações de controle é dito “de fato”, por oposição “grupo de direito”, que é organizado também pelas estipulações do contrato entre sociedades” em Direito das companhias/coord. Alfredo LAMY FILHO; José Luiz BULHÕES PEDREIRA – RJ: Forense, 2019, pag. 2.051.

¹¹ COSTA, Ricardo Brito. Recuperação judicial: é possível o litisconsórcio ativo - In: Revista do Advogado - Recuperação Judicial: temas polêmicos. Ano XXIX. n° 105. São Paulo: AASP. Setembro de 2009

basilar da Preservação da Empresa.”

18. Mesmo antes da alteração legislativa, a questão não era uma novidade. A jurisprudência do C. STJ¹², seguindo o entendimento dos demais E. Tribunais Estaduais¹³, já admitia o processamento do pedido de Recuperação Judicial em consolidação processual, de modo a atender ao princípio da preservação da empresa.

19. A bem da verdade, a existência da consolidação processual formada por sociedades do mesmo ramo, que atualmente se encontram em relevante situação de crise econômica, beneficia não apenas as Requerentes e o MM. Juízo, como também os credores, que terão uma maior organização e visão sobre os atos processuais e negociais.

20. Portanto, restando configurados os requisitos necessários à configuração de litisconsórcio ativo, e, conseqüentemente, da consolidação processual, requer o Grupo Calçada que este pedido de Recuperação Judicial seja recebido e processado na forma do artigo 69-G, da LRF.

III. HISTÓRICO DAS REQUERENTES

21. A Calçada atua no setor imobiliário desde 1986 tanto na atividade de incorporação quanto na de construção; desde então se tornou uma das construtoras e incorporadas mais conhecidas na Cidade do Rio de Janeiro, por atender a diversos segmentos do mercado imobiliário, sobretudo à classe média. Os seus empreendimentos se destacam pela qualidade e por se adequarem ao estilo de vida carioca.

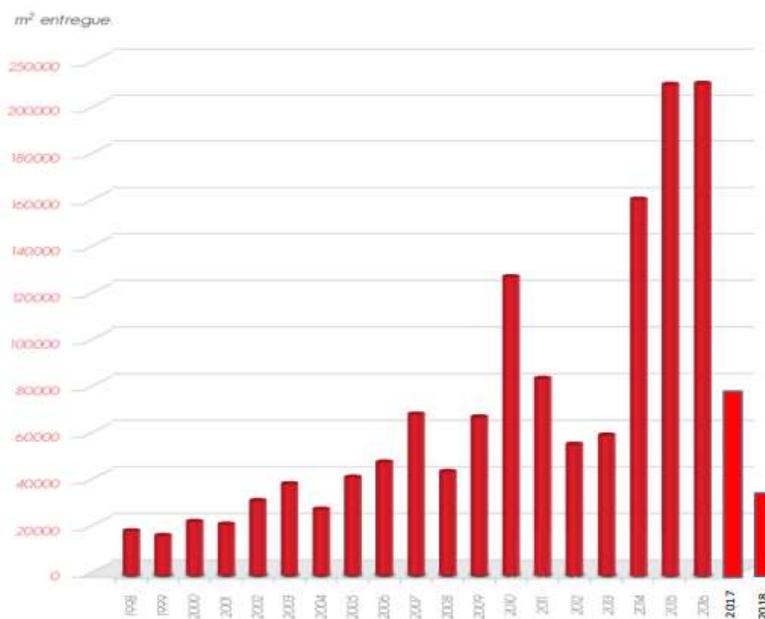
22. Por estes e outros motivos, que passarão a ser expostos, a Calçada foi eleita, pela Associação de Dirigentes de Empresas do Mercado Imobiliário (ADEMI), no ano de 2009, a Empresa do Ano, conquistando prêmios em 04 (quatro) categorias, sendo a principal delas a de Responsabilidade Social.

¹² REsp n.º 1626184/MT2016/0240174-5, Rel. Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, j. Em 01/09/2020

¹³ Em igual sentido: TJRS, Agravo de Instrumento n. 70049024144, Quinta Câmara Cível, rel. Des. Gelson Rolim Stocker, j. em 25/07/2012; TJGO, Agravo de Instrumento n. 0005967-83.2012.8.09.0000, Primeira Câmara Cível, rel. Des. Roberto Horácio de Rezende, j. 12.06.2012; TJMG, Agravo de Instrumento n. 106137/2014, Primeira Câmara Cível, rel. Des. Adilson Polegato de Freitas, j. 31.03.2015; TJSP, Agravo de Instrumento n. 2215135- 49.2014.8.26.0000, Primeira Câmara Empresarial, rel. Des. Teixeira Leite, j. 25.03.2015; TJSP, Agravo de Instrumento n. 2178366-42.2014.8.26.0000, Primeira Câmara Empresarial, rel. Des. Pereira Calças, j. 09.12.2014; TJRJ., Agravo de Instrumento n.º 0034120-11.2016.8.19.0000, Rel. Des. Carlos Eduardo Moreira da Silva, 22ª Câmara Cível, j. em 07/02/2017; e TJRJ., Agravo de Instrumento n.º 0020755-84.2016.8.19.0000, Rel. Des. Carlos Eduardo Moreira da Silva, 22ª Câmara Cível, j. em 26/07/2016.

23. A Calçada sempre prezou pela qualidade e pela pontualidade na entrega de seus empreendimentos, sendo reconhecida por promover o bem-estar (dentro e fora da empresa), sempre em benefício da **coletividade**, revelando-se uma referência quando se trata da preocupação com a **sustentabilidade**.

24. De forma a exemplificar os grandes feitos da construtora e incorporadora, registra-se que já foram entregues mais de 2,6 milhões de metros quadrados residenciais e comerciais, razão pela qual a Calçada se consolidou como uma das empresas mais tradicionais do setor imobiliário. Veja-se o gráfico abaixo, que ilustra a quantidade de metros quadrados construídos por ano nos últimos 21 anos:



25. Ainda no que tange à pontualidade e responsabilidade social perante os seus clientes, destaca-se que a Calçada segue à risca os prazos de entrega de seus empreendimentos, sendo certo que o prazo médio de execução das obras é de 22 (vinte e dois) meses, ou seja, abaixo da média do mercado¹⁴. Não há, atualmente, nenhum empreendimento atrasado ou inacabado, muito pelo contrário, todas as obras iniciadas já foram devidamente entregues e concluídas.

26. Adiante, o demonstrativo dos prazos de entrega de alguns empreendimentos já construídos:

¹⁴ 24 (vinte e quatro) a 36 (trinta e seis) meses

Obra	Lançamen to	Unidad es	Prazo (mese s)	Área de Construç ão (m2)	Bairro
Cote D'Azur	-	94	20	35.514	Barra da Tijuca
Sicilia	-	199	22	37.217	Barra da Tijuca
Renaissance	-	56	19	11.044	Tijuca
Massimo Araguaia - 1696	-	85	20	16.876	Freguesia
Gauguin	-	70	20	24.005	Barra da Tijuca
Elite - Araguaia 994	-	97	28	20.915	Freguesia
Barra Mais	-	202	19	30.843	Jacarepaguá
Palazzo Imperial	-	84	22	18.751	Freguesia
Comercial Midas	-	-	12	3.877	Jacarepaguá
Map Band	-	158	13	28.481	Jacarepaguá
Aloha	-	168	17	23.840	Barra da Tijuca
Vision Offices	-	357	18	32.741	Jacarepaguá
O2 Corporate Offices	-	674	25	186.354	Barra da Tijuca
Reserva Carioca	-	216	18	35.968	Jacarepaguá
Midas	-	203	19	18.285	Jacarepaguá
Freedom Barra	-	300	22	41.607	Barra da Tijuca
Mondrian	-	37	24	27.272	Barra da Tijuca
Barra One	-	180	25	29.598	Barra da Tijuca
Puerto Madero	-	229	26	32.254	Recreio dos Bandeirantes
La vista	-	247	28	40.173	Barra da Tijuca
Bernini	-	58	29	47.914	Barra da Tijuca
Elegance	-	120	30	20.510	Duque de Caxias
Splendore	-	56	22	14.599	Freguesia

Florença	-	160	21	31.055	-
Atrium	-	257	28	61.230	Tijuca
Freedom Freguesia	-	314	25	31.542	Freguesia
Concetto	-	258	23	40.191	Recreio dos Bandeirantes
Park Premium	-	474	26	51.769	Recreio dos Bandeirantes
Grand Midas	-	288	21	13.800	Jacarepaguá
Portobello	-	12	13	12.781	Mangaratiba
Viva Penha	-	485	21	36.877	Penha
Illimitato	-	84	15	19.032	Freguesia
Nova Penha	-	481	19	37.082	Penha
Choice	-	360	24	46.545	Recreio dos Bandeirantes
Refinatto	-	496	21	69.242	Méier
Vértice	-	306	20	18.277	Recreio dos Bandeirantes
Vogue	-	491	24	59.888	Barra da Tijuca
Aquarela Carioca	-	312	24	34.541	Tijuca
Mauí - Fase 1	-	477	29	56.965	Recreio dos Bandeirantes
Melodia	-	96	21	10.839	Campinho
Stadio	-	307	22	30.917	Engenho de Dentro
Mauí - fase 2	-	242	18	28.640	Recreio dos Bandeirantes

27. O notável prestígio da Calçada no mercado imobiliário reflete as vendas dos empreendimentos finalizados: em média de 78% do empreendimento é vendido em até 90 dias do lançamento, conforme gráfico abaixo:

Rio de Janeiro

Av. Marechal Câmara, 271, 3º andar, Castelo
Rio de Janeiro, RJ - Brasil
55.21.2544.5138 | 55.21.99982.0021
e-mail: bumachar@bumachar.adv.br

São Paulo

Alameda Santos, 2326, 7º andar, Cerqueira César
São Paulo, SP - Brasil
55.11.4248.2453 | 55.11.4248.2734
site: www.bumachar.adv.br

Empreendimento	% Vendido no Lançamento
Renaissance	100
Palazzo Imperial	70
Vision	100
O2 Corporate & Offices	100
Aloha	100
Florença	100
Freedom	100
Reserva Carioca	100
Barra One	70
Atrium	75
Splendore	75
Midas	100
Freedom Freguesia	75
Concetto	60
Park Premium	70
Grand Midas	60
Porto Belissimo	50
Viva Penha	100
Illimitatto	70
Nova Penha	65
Choice	100
Refinatto	85
Vértice	68
Aquarela Carioca	80
Mauí - Fase 1	60
Vogue	65
Melódia	55
Stadio	75
Mauí - Fase 2	21
Botanique	60
Life 360	50

28. Tendo em consideração qualidade e segurança no serviço prestado, a Calçada possui uma lista grande de premiações oferecidas pela Associação de Dirigentes de Empresas do Mercado Imobiliário (ADEMI), bem como diversos prêmios da Vitae-Rio.

Rio de Janeiro

Av. Marechal Câmara, 271, 3º andar, Castelo
Rio de Janeiro, RJ - Brasil
55.21.2544.5138 | 55.21.99982.0021
e-mail: bumachar@bumachar.adv.br

São Paulo

Alameda Santos, 2326, 7º andar, Cerqueira César
São Paulo, SP - Brasil
55.11.4248.2453 | 55.11.4248.2734
site: www.bumachar.adv.br

Prêmios - ADEMI/RJ

1. Restauração/Reutilização Amadeus Mozart (Amarelinho - 2000)
2. Empreendimento Residencial de Grande Porte (Monet - 2004)
3. Projeto Prédio Residencial de Grande Porte (Bernini - 2005)
4. Conjunto Residencial de Médio Porte (Excellence - 2006)
5. Marketing/Comercialização de Empreendimento de Médio Porte (Gauguin - 2007)
6. Empresário do Ano - Ademi 2007
7. Projeto Prédio Residencial de Médio Porte (Mondrian - 2008)
8. Empreendimento Comercial (O2 Corporate Offices - 2008)
9. Empresa do Ano - Ademi 2009
10. Projeto de Prédio Residencial de Médio Porte (Elite - 2009)
11. Marketing/Comercialização de Empreendimentos de Médio Porte (Aloha - 2010)
12. Projeto de Retrofit em imóvel antigo (Atrium - 2011)
13. Projeto de Prédio Residencial de Médio Porte (Concetto - 2012)
14. Empresário do Ano (2012)
15. Marketing/Comercialização de Empreendimento (Park Premium - 2013)
16. Grupamento de Edificações (Vogue Square - 2014)
17. Grupamento de Edificações (Nova Penha - 2015)
18. Projeto de Prédio Comercial (Vertice - 2015)
19. Empreendimento Residencial de Médio Porte (Park Premium - 2015)
20. Responsabilidade Social (Práticas Calçadas - 2015)
21. Grupamento de Edificações (Vogue Square - 2016)
22. Projeto de Prédio Residencial de Grande Porte (Bernini - 2016)

Prêmios - Seconci/RJ

1. Promoção da Saúde no Canteiro de Obras - 2003
2. Prêmio Cruz Verde de Segurança - 2004
3. Vitae Rio Excelência em Segurança 2006 - Categoria Bronze
4. Vitae Rio Excelência em Segurança 2007 - Categoria Bronze
5. Vitae Rio Excelência em Segurança 2008 - Categoria Prata
6. Vitae Rio Excelência em Segurança 2009 - Categoria Prata
7. Vitae Rio Excelência em Segurança 2010 - Categoria Bronze
8. Vitae Rio Excelência em Segurança 2011 - Categoria Bronze
9. Vitae Rio Excelência em Segurança 2012 - Categoria Ouro
10. Vitae Rio Excelência em Segurança 2013 - Categoria Prata
11. Vitae Rio Excelência em Segurança 2015 - Categoria Ouro
12. Vitae Rio Excelência em Segurança 2016 - Categoria Prata
13. Vitae Rio Excelência em Segurança 2017 - Troféu Evolução
14. Vitae Rio Excelência em Segurança 2018 - Categoria Bronze

Rio de Janeiro

Av. Marechal Câmara, 271, 3º andar, Castelo
Rio de Janeiro, RJ - Brasil
55.21.2544.5138 | 55.21.99982.0021
e-mail: bumachar@bumachar.adv.br

São Paulo

Alameda Santos, 2326, 7º andar, Cerqueira César
São Paulo, SP - Brasil
55.11.4248.2453 | 55.11.4248.2734
site: www.bumachar.adv.br

29. Assim, diante do reconhecimento da Calçada no mercado imobiliário, conforme demonstrado acima, é evidente que a atual situação financeira da empresa é apenas um reflexo lamentável da economia no país, o que nada se relaciona com a qualidade do serviço prestado.

IV. RAZÕES DA CRISE ECONÔMICO-FINANCEIRA (LRF, art. 51, I)

30. Não obstante sua relevância no setor imobiliário, o Grupo Calçada foi afetado por diversos fatores que refletiram diretamente na sua atividade empresarial, os quais resultaram na momentânea situação de crise econômico-financeira e exigiram o presente pedido de Recuperação Judicial como remédio legal para a superação dessa crise atual, com vistas à preservação da empresa.

31. Antes de detalhar as razões da situação de crise que levaram ao pedido de recuperação judicial, contudo, é necessário destacar que as empresas do setor imobiliário, dentre elas a Calçada, passaram por um importante período favorável de crescimento nos negócios e receitas. Isso teve início em 2009 quando o Governo implementou, de forma positiva, o que os economistas chamam de “*Política Monetária Expansiva*”, a qual (i) aumentou a quantidade de dinheiro em circulação e (ii) barateou os empréstimos bancários, reduzindo a taxa de juros.

32. Nesta toada, o mercado imobiliário carioca ainda foi impulsionado pelos grandes eventos esportivos sediados na cidade: a Copa do Mundo de 2014 e as Olimpíadas de 2016. E, como não poderia deixar de ser, esses eventos refletiram sobremaneira no Grupo Calçada, que tem os seus empreendimentos imobiliários concentrados na região que mais investimentos recebeu no período: a Barra da Tijuca, Recreio dos Bandeirantes e Jacarepaguá.

33. Como consequência, até 2013 o setor imobiliário foi um dos que mais cresceram no País, já que estava com todas as condições favoráveis para a sua expansão, ou seja, os bancos ofereciam crédito rápido e fácil, juros baixos, enquanto a renda crescia com baixo nível de desemprego.

34. Acontece que, em meados de 2014, a “*Política Monetária*

Expansionista” foi substituída pela “*Política Monetária Contracionista*” o que ocasionou, repentinamente, a (i) alta na taxa básica de juros, (ii) alta nos juros do financiamento imobiliário, (iii) menos crédito e, conseqüentemente, o (iv) aumento do desemprego.

35. Em paralelo, no mesmo período, teve início uma crise política e econômica que culminou com o *impeachment* da então presidente eleita, o que restou por causar uma instabilidade institucional na jovem democracia brasileira, cujos reflexos ainda são sentidos nos dias atuais.

36. Com o recrudescimento da economia, houve sensível aumento do desemprego, o que redundou no fato de muitos consumidores deflagrarem a devolução dos imóveis às incorporadoras, uma enxurrada de “*distratos*”¹⁵ que afetou o Grupo Calçada e todo o setor imobiliário nacional.

37. O distrato, em síntese, nada mais é do que o rompimento do contrato de aquisição do imóvel feito entre o consumidor e a construtora. Até 2018, a jurisprudência caminhou pelo entendimento de que as empreendedoras deveriam, obrigatoriamente, restituir aos compradores a quase totalidade dos valores por eles pagos até então.

38. Confira-se, no gráfico abaixo, o significativo aumento no número de distratos ocorridos desde 2014 no Brasil, no qual é possível observar um decréscimo em 2019 e um novo crescimento no ano de 2020.

15 Como funcionam os distratos imobiliários e o que diz a nova legislação? (suno.com.br)



39. Muito embora a Calçada jamais tenha dado causa aos distratos ocorridos, tendo em vista que sempre zelou pelo cumprimento dos prazos contratuais pactuados com os seus clientes, apesar de todos os fatores adversos, o aumento dos referidos distratos se tornou uma realidade, em razão do cenário político e econômico do País.

40. A fim de corroborar a evidente ausência de responsabilidade das Requerentes para o aumento dos distratos em face delas, imprescindível destacar que mesmo após a crise instalada em 2014, a Calçada finalizou e entregou, nos anos de 2015 e 2016, mais de 3.600 unidades imobiliárias, todas absolutamente dentro dos prazos contratuais estabelecidos com os investidores.

41. Em que pese a Calçada tenha cumprido, inquestionavelmente, com a sua parte dos contratos assinados, em razão da crise, o número de unidades imobiliárias devolvidas pelos clientes foi de 1.969, o que ocasionou uma grande onerosidade pela Requerente.

42. Ou seja, a devolução dos empreendimentos, devidamente entregues aos consumidores, e o inadimplemento das quantias remanescentes que deveriam ter sido pagas, acarretou (i) a sobreoferta nos valores dos imóveis e, por consequência, a redução do preço de mercado das unidades, (ii) o aumento dos juros e encargos pagos às instituições financeiras, não previstos na viabilidade do projeto.

43. Além disso, a desvalorização dos imóveis (i) condicionou em relevantes custos extras na comissão de vendas, gestão administrativa da sociedade, força de venda e no marketing, bem como (ii) gerou relevante impacto na cota condominal e no IPTU.

44. Como se percebe, o aumento dos distratos teve enorme impacto na atividade empresarial imobiliária¹⁶ como um todo, atingindo diversas construtoras, principalmente, as ora Requerentes, que se viram incluídas no polo passivo de inúmeros processos judiciais, que aumentaram em progressão geométrica.

45. Neste sentido, insta destacar que a Calçada já pagou cerca de R\$ 37.365.142,00 (trinta e sete milhões trezentos e sessenta e cinco mil cento e quarenta e dois reais) em distratos entre 2015 a 2021 e ainda responde a uma carteira de processos cuja contingência atinge cerca de R\$ 117.562.904,75 (cento e dezessete milhões, quinhentos e sessenta e dois, novecentos e quatro mil reais e setenta e cinco centavos).

46. Em contrapartida, o Grupo Calçada “recuperou” unidades imobiliárias as quais tiveram o valor de mercado substancialmente reduzido, se comparado aos valores de venda no passado. Ou seja, atualmente, os imóveis recuperados foram vendidos por um montante irrisório, chegando a ter um ganho menor do que o próprio saldo devedor dos clientes junto à Calçada. Isso tudo se deve ao fato do aumento da oferta de produtos para uma demanda que recrudesciu.

47. Diante da crise financeira no mercado imobiliário e do desequilíbrio causado pela compreensão equivocada da jurisprudência, em dezembro de 2018 foi editada a Lei nº 13.786/2018, por meio da qual permitiu-se que – nos casos de distratos por iniciativa do adquirente e sem que haja culpa da incorporadora – houvesse a retenção de 25% dos valores pagos ou até mesmo de 50% nos casos dos empreendimentos com patrimônio de afetação, devendo a diferença ser devolvida ao comprador desistente em até 180 dias ou quando da realização de nova venda da unidade.

48. No entanto, a inovação legislativa não deu vazão a um problema econômico: a desvalorização do estoque que era retomada por conta do distrato. A nova venda da unidade imobiliária objeto do distrato não ocorria (como até hoje não ocorre)

¹⁶ Igualmente, diversas incorporadores também distribuíram seus pedidos de recuperação judicial, tais como: João Fortes Engenharia S.A., Esser, PDG Realty, Galvão Engenharia S.A., entre outras.

pelo valor originalmente praticado. Com isso, mesmo com a retenção de 25%, adotado pelo entendimento jurisprudencial, não era possível amortizar as perdas com o inadimplemento do consumidor, tampouco devolver a parte do valor ao consumidor apenas com o produto da nova venda.

49. Outrossim, em que pese o mecanismo de distrato tenha sido positivado, a Lei 13.786/2018 apenas começou a ter vigência (i) após a crise econômica ter eclodido, diretamente, no setor imobiliário e (ii) somente após 90% dos casos, em desfavor da Calçada, já terem sido ajuizados – demandas estas em que não se aplicou a Lei 13.786/2018.

50. Com isso, o setor imobiliário experimentou um forte cenário de crise econômica, causado principalmente pelo enfraquecimento da economia nacional e pelas incertezas políticas, juntamente com os altos índices de desemprego.



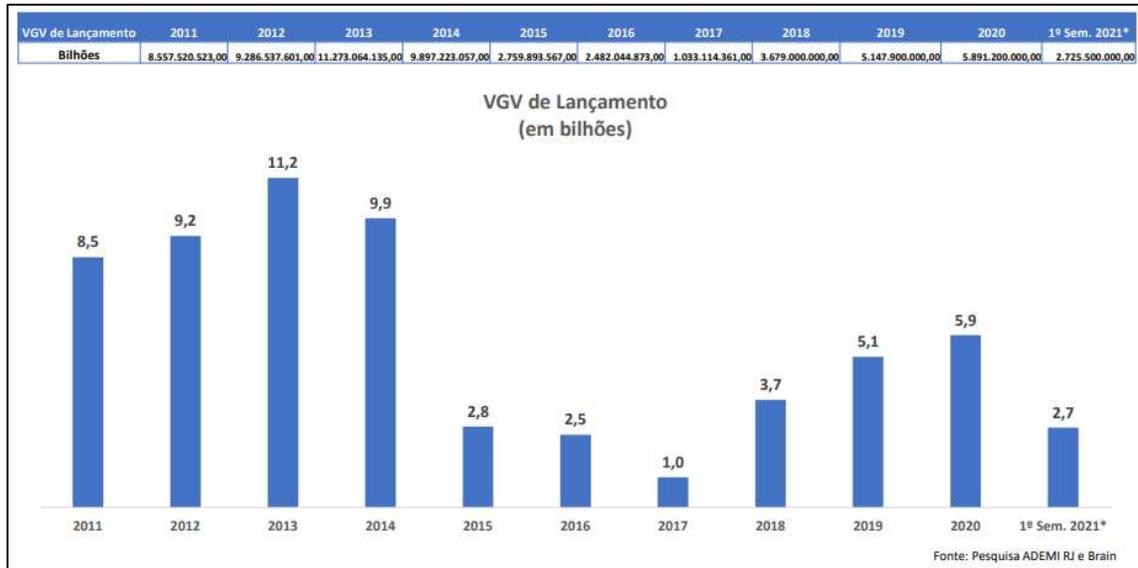
17

51. Dessa forma, tendo em vista o retrocesso na criação de postos de trabalho, os consumidores hesitaram em aderir a um crédito imobiliário. Ademais, sem qualquer perspectiva de melhora na inflação e juros bancários, os créditos imobiliários ficaram quase esquecidos.

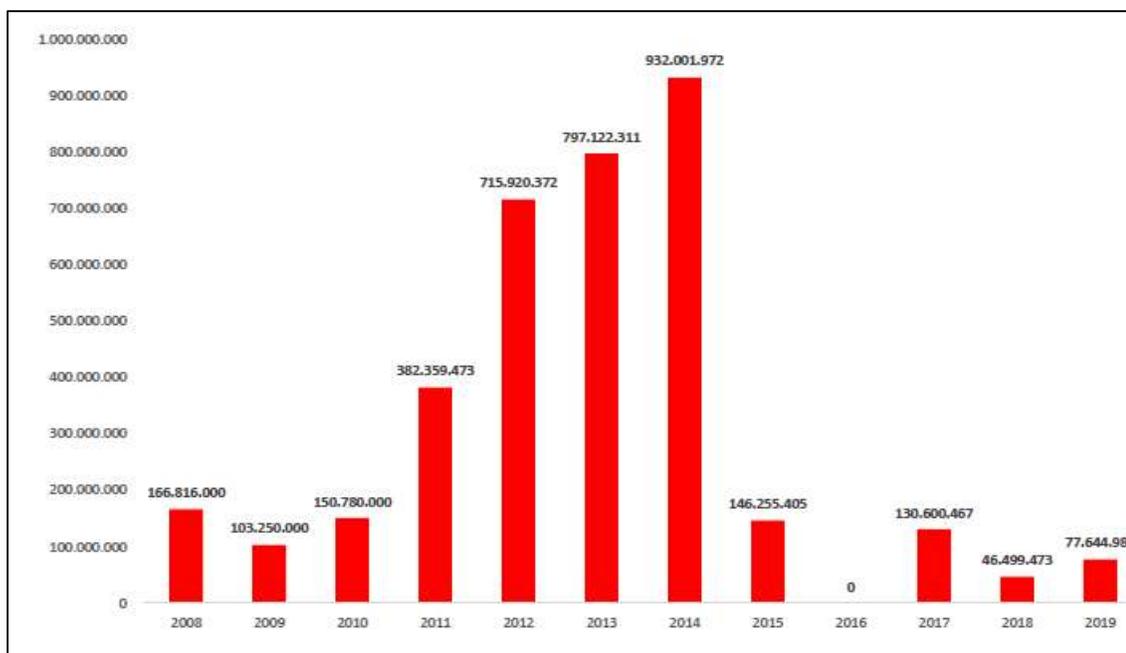
52. Importante destacar, nesse sentido, que só de juros bancários no período de 2014 a 2021 a Calçada suportou um ônus de R\$ 282.901.130,00 (duzentos e oitenta e dois milhões, novecentos e um mil, cento e trinta reais). E, apesar das diversas tratativas de negociação junto às instituições financeiras, as Requerentes permaneceram com dívidas bancárias exorbitantes, como é o exemplo do crédito de R\$ 52 milhões junto ao Banco Bradesco.

¹⁷ <https://veja.abril.com.br/economia/a-crise-chegou-para-o-mercado-imobiliario-e-a-hora-de-comprar/>

53. De acordo com os dados apresentados pelo ADEMI RJ e Brain, fica evidente a queda no Valor Geral de Vendas (VGV) desde 2014. Logo, a Calçada não consegue fugir dessa desaceleração e mantém gráficos semelhantes ao do mercado:



54. Nota-se, no gráfico destacado abaixo, que o Valor Geral de Vendas no setor imobiliário após 2014 teve uma abrupta redução, mantendo-se em queda constante até 2019. Veja-se:



55. Em meados de 2019, porém, verificou-se um avanço positivo no setor, fato que gerou uma boa perspectiva para o ano de 2020. Ocorre que, de modo lastimável, a pandemia de COVID-19 foi declarada em março de 2020 e atingiu diversos setores da economia, incluindo o setor imobiliário.



56. Em que pese o início de 2020 ter tido um crescimento frente ao ano anterior, a expectativa de melhora considerável no mercado imobiliário foi adiada por conta das medidas restritivas resultantes da pandemia do novo coronavírus.

57. Mesmo diante desse cenário, a Calçada em nenhum momento deixou de entregar suas obras, sobretudo com qualidade e pontualidade, restando claro que a oscilação do mercado é apenas temporária e que a sociedade apresenta meios para superar a crise, cujo passivo, anexado nesta inicial, pode e deve ser solucionado por meio desta Recuperação Judicial.

58. Portanto, é evidente que o deferimento e processamento desta Recuperação Judicial é a medida necessária para reverter a momentânea situação de crise econômico-financeira acometida pelas Requerentes – deflagrada em razão do caótico cenário político e econômico do País – a fim de (i) estancar a escalada do endividamento financeiro, (ii) reestruturar o endividamento com o apoio de seus credores e (iii) restaurar a relação com os clientes para assim permitir a superação da crise econômico-financeira atual.

V. POTENCIAL SUPERACÃO DA CRISE E INTERESSE NA RECUPERAÇÃO JUDICIAL (CF, Art. 170 e LRF, Art. 47)

59. Não obstante a crise momentânea pela qual atravessam, esta é plenamente superável, sobretudo em razão do potencial das Requerentes, para o qual concorre toda a experiência que possuem ao longo de todos esses anos de contínua e ininterrupta atividade no mercado imobiliário.

60. Para tanto, ainda em 2019, as Requerentes passaram a adotar medidas drásticas na busca de sua reestruturação financeira, razão pela qual contrataram

¹⁸ <https://diariodoporto.com.br/durante-a-pandemia-mercado-imobiliario-sofre-queda-no-rio/>

uma renomada consultoria especializada em *turnaround*, a fim de identificar as principais dívidas e propor a melhor forma de solucioná-las.

61. Na esteira dos movimentos internos para ajustar o passivo e melhorar sua estrutura operacional, em setembro de 2020, a Calçada celebrou um contrato de compra, venda e parceria comercial com a Gafisa S.A., no qual, dentre outras disposições, assegurou à Requerente o direito de preferência para construção de empreendimentos da Gafisa no Estado do Rio de Janeiro. Confira-se o que restou noticiado nesse sentido:



GAFISA S.A.
CNPJ/MF nº 01.545.826/0001-07
NIRE 35.300.147.952
Companhia Aberta

FATO RELEVANTE

CALÇADA – APROVAÇÃO PELO CADE

A GAFISA S.A. (B3: GFS3; OTC: GFASY) (“Gafisa” ou “Companhia”), em atendimento à Instrução CVM nº 358/2002, conforme alterada, informa aos seus acionistas e ao mercado em geral a aprovação, pelo Conselho Administrativo de Defesa Econômica – CADE da operação celebrada com a CALÇADA S.A (“Calçada”) para aquisição da totalidade da participação da Calçada em 04 empreendimentos imobiliários localizados na Zona Sul e na Zona Oeste da cidade do Rio de Janeiro.

A aquisição envolve pagamentos combinando recursos do caixa da Companhia e o recebimento de participação no capital da Gafisa, por meio de debêntures conversíveis, conforme divulgado no fato relevante em 21 de outubro de 2020.

A combinação desta transação aos ativos existentes da Gafisa no Rio de Janeiro – que incluem seu *landbank* e a força da sua marca - conferirá à Companhia condições de disputar a liderança do mercado imobiliário carioca em um curto espaço de tempo.

A Gafisa iniciou sua história no Rio de Janeiro, sendo reconhecida como referência no mercado imobiliário brasileiro. Nosso novo modelo de gestão vem sendo aplicado com dinamismo e disciplina, colocando a Companhia no rumo para um novo ciclo de desenvolvimento e crescimento sustentado, retomando sua história de sucesso e de geração de valor para seus acionistas.

Com essa transação, a Gafisa reitera a sua confiança no Rio de Janeiro, segundo maior mercado imobiliário nacional.

[Clique aqui](#) para acessar a apresentação

São Paulo, 03 de novembro de 2020.

62. Em suma, pelo período de 5 (cinco) anos, a Calçada terá a expectativa de realizar a construção dos empreendimentos da Gafisa no Estado do Rio de Janeiro.

63. E é exatamente nesta parceria comercial que repousa um dos pilares para superação da crise econômico financeira do Grupo Calçada, na medida em que o cronograma de obras da Gafisa já previu o lançamento de 3 (três) projetos ainda em

2021, os quais as seguintes obras serão iniciadas em 2022.

- (i) TOM (Leblon - Av. Delfim Moreira),
- (ii) WE Sorocaba (Botafogo - Rua Sorocaba) e
- (iii) Invert Barra (Barra da Tijuca).

64. Nas referidas construções, estima-se uma receita de R\$ 15 (quinze) milhões, ainda em 2022, em favor da construtora que vencer a concorrência, atividade e recebíveis estes que poderão vir a ser da Calçada.

65. Paralelamente, também está em desenvolvimento o lançamento dos seguintes projetos pela Gafisa, ainda em 2022: (i) Niterói (Av. Presidente Backer), (ii) São Conrado (Fashion Mall) e (iii) Barra da Tijuca (Península), os quais trarão uma receita estimada de R\$ 25 (vinte e cinco) milhões em favor da construtora que vencer a concorrência que será levada a efeito oportunamente pela Gafisa, para os anos de 2023 e 2024.

66. A parceria comercial entabulada entre a Calçada e a Gafisa garante a expectativa de receita pela realização das obras acima mencionadas, bem como garante a preferência da Requerente de cobrir eventual oferta de terceiros concorrentes.

67. Cabe ressaltar, ainda, que atualmente a Calçada já trabalha ativamente na construção da primeira fase de um dos empreendimentos mais caros e modernos da Barra da Tijuca, que pertence à Gafisa, qual seja, o Cyano Exclusive Residence, o que demonstra duas questões: (i) o sucesso da parceria comercial com a Gafisa e (ii) a sua capacidade de superar a atual situação de crise no setor. Abaixo, acostam-se imagens extraídas do canteiro de obra do empreendimento mencionado:

ALTO PADRÃO

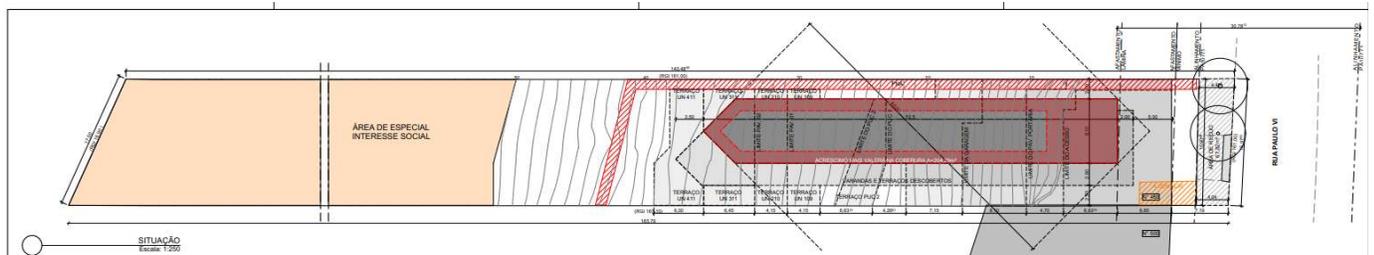
3 EDIFÍCIOS APENAS 45 APARTAMENTOS

<ul style="list-style-type: none">• ÁREA DO TERRENO : 10.808m²• IMPLANTAÇÃO FAVORECIDA COM SOL DA MANHÃ E VISTA MAR PARA TODAS AS UNIDADES• SUBSOLO, TÉRREO APENAS COM LAZER, 5 TIPOS E COBERTURA LINEAR• ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA : 31.789,27m²• ÁREA TOTAL PRIVATIVA: 19.118,87m²• VAGAS: 225 VAGAS, SENDO 25 DE VISITANTE	<p>EDIFÍCIO 01</p> <ul style="list-style-type: none">• 5 APARTAMENTOS DE 870M²• 1 COBERTURA DE 889M² <p>EDIFÍCIO 02</p> <ul style="list-style-type: none">• 15 APARTAMENTOS DE 367M², 380M² E 368M²• 1 COBERTURA DE 559M²• 1 COBERTURA DE 601M² <p>EDIFÍCIO 03</p> <ul style="list-style-type: none">• 20 APARTAMENTOS DE 307M², 285M², 290M² E 300M²• 1 COBERTURA DE 618M²• 1 COBERTURA DE 595M²
---	--



68. Para somar forças à parceria comercial com a Gafisa, também como forma de soerguimento, as Requerentes adquiriram, por meio de permuta, o terreno localizado à Rua Paulo VI no Flamengo/RJ e inscrito na matrícula de nº 342.596.

69. Este terreno tem capacidade de acomodar um empreendimento imobiliário residencial que contempla uma área mínima de 5.403,00m² (cinco mil e quatrocentos e três metros quadrados), com a construção de 118 unidades imobiliárias. Confira-se a planta do projeto:



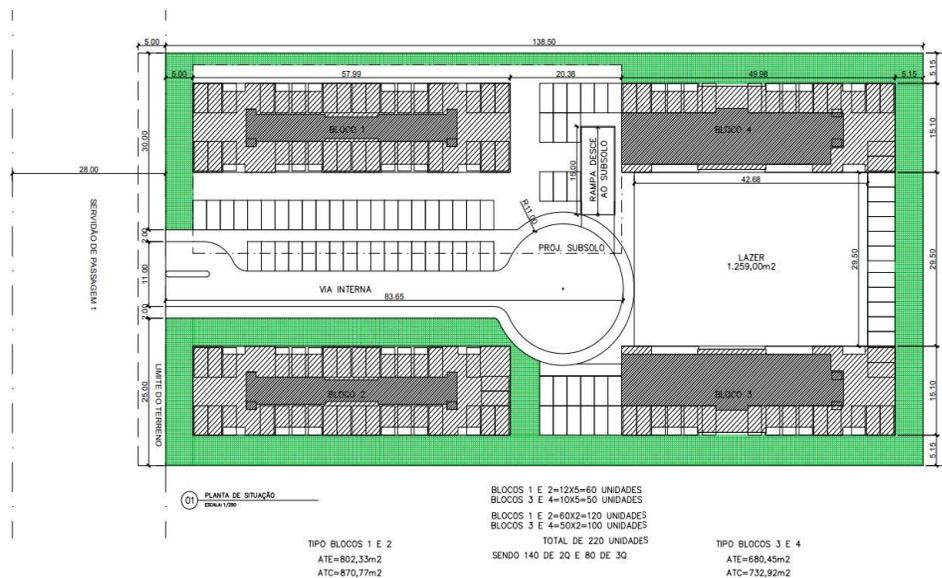
70. Como forma de pagamento do mencionado terreno, as Requerentes firmaram um “*instrumento particular de promessa de permuta de imóvel, por entrega futura de unidades prontas, com condições resolutivas e outras avenças*”, no qual se obrigaram a transferir para a vendedora do terreno “*tantas unidades autônomas quantas perfizerem o equivalente a 34% (trinta e quatro por cento) da área privativa de vendas*”

do empreendimento.”.

71. Trata-se, portanto, de importante receita futura que recairá em favor das Requerentes, uma vez que realizarão um empreendimento imobiliário de grande porte, em excelente localização e de evidente rentabilidade, sem qualquer dispêndio financeiro, *a priori*, pelo terreno. Isso porque, o negócio será quitado, integralmente, com a posterior entrega da respectiva porcentagem em unidades construídas.

72. Não obstante o mencionado projeto, as Requerentes também adquiriram o Lote 19 da quadra 6, situado “na Rua Luiz Carlos Sarolli, Recreio dos Bandeirantes, Rio de Janeiro – RJ, melhor descrito e caracterizado na matrícula n. 378.404 do 9º RGI.”.

73. Neste endereço poderá ser executado o empreendimento imobiliário com 135 unidades, sendo 60 imóveis de dois quartos e 75 imóveis de 3 quartos cada um. Ou seja, trata-se de mais uma fonte de receita futura advinda desta construção. Veja-se a planta do projeto:



74. Em ambos os projetos – Flamengo e Recreio dos Bandeirantes – as Requerentes pretendem atuar em um modelo de obra por administração¹⁹, ou seja, os compradores das unidades imobiliárias irão adquirir a sua respectiva fração do terreno, onde será erguido o empreendimento, e contratarão a Calçada para administrar e

¹⁹ No regime de Obra por Administração a responsabilidade do custeio da obra é dos condôminos (adquirentes das unidades imobiliárias) e a construtora contratada recebe uma taxa de administração pela execução da construção. Uma Comissão de Administração formada por condôminos fiscaliza diretamente o andamento da obra. Não há qualquer interferência de capital empresarial ou risco econômico à construtora. O preço final será o custo da construção, acrescido da taxa de administração. Usualmente, esse regime de obra representa uma econômica aos condôminos/investidores, pois não há financiamento bancário.

executar a obra.

75. Dessa forma, a Calçada projeta uma receita de 16% do custo total pelo projeto, sem recair em qualquer ônus, tampouco precisar contratar financiamento junto às instituições financeiras.

76. Também como forma de soerguimento, as Requerentes deram início à análise de loteamento do terreno da Requerente Santa Cruz 4, situado na Avenida Brasil, próximo ao nº 55.450, onde buscaram dividi-lo em outros pequenos lotes para posterior venda.

77. Apesar deste projeto ainda se encontrar em estudo, é incontroverso que possui grande potencial, tendo em vista a exímia localização do terreno, próximo a comércio, à região central e também à região residencial de Santa Cruz.

78. Apenas em observância ao princípio da transparência, as Requerentes esclarecem que, antes do ajuizamento da presente inicial, a participação da Calçada na SPE Santa Cruz 4 perfazia apenas o total de 6%, enquanto a Construtora Montserrat Ltda.²⁰ obtinha 94% de participação.

79. Ocorre que, como o sócio administrador – Manuel Rebelo Pinto – da referida construtora se mostrou contrário ao ingresso desta SPE no presente processo de soerguimento, se fez necessário a celebração de um “*contrato de permuta de ações e quotas e outras avenças*”, por meio do qual a Calçada cedeu para a Montserrat a titularidade das quotas e das ações de 4 SPEs²¹ e, por outro lado, a Montserrat cedeu e transferiu, em favor da Calçada, a titularidade de 6 SPEs²², incluído a Santa Cruz 4, ora Requerente.

80. Além das futuras receitas que comporão o ativo das Requerentes, vale destacar também que no ativo não circulante da Calçada, há 99,99% de sua participação em duas SPEs (que não são Requerentes), as quais possuem a integralidade

²⁰ CONSTRUTORA MONTSERRAT LTDA., sociedade empresária limitada, inscrita no C.N.P.J./M.E. sob nº 34.123.026/0001-49, com sede e domicílio na Avenida Ayrton Senna n.º 3.000 Bloco 01, Sala 404, Barra da Tijuca, Município do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, CEP 22775-003, neste ato, representada por seu sócio administrador, MANUEL REBELO PINTO, português, casado, engenheiro civil, inscrito no C.P.F./M.E. sob o mn.º 238.213.887-49,

²¹ SPE Pedro Correia 4.240.459 quotas/ações, 02 SPE Santa Cruz 1 630.865 quotas/ações, 03 SPE Santa Cruz 2 467.165 quotas/ações, 04 SPE Santa Cruz 3 466.500 quotas/ações

²² SPE Silvia Pozzana 2.257.020 quotas/ações, 02 SPE Bom Pastor 250.000 quotas/ações, 03 SPE Guanumbi 56.893 quotas/ações, 04 SPE Araguaia 826 500.000 quotas/ações, 05 SPE Abelardo Bueno 250.000 quotas/ações, 06 SPE Santa Cruz 4 1.754.900 quotas/ações

de importantes terrenos no Recreio dos Bandeirantes:

- SPE Pontal Oceânico III – Empreendimento Imobiliário Ltda. (Pontual 5) cujo o terreno está localizado na Rua Wilfred Penha Borges, 910 - Lote 2 - Quadra 7, Recreio dos Bandeirantes/RJ; e
- SPE Pontal Oceânico II – Empreendimento Imobiliário Ltda. (Pontual 2) cujo o terreno está localizado na Avenida Canal, s/nº - Lote 7 - Quadra 5 - PAL 19.170, Recreio dos Bandeirantes/RJ.

81. Confira-se o documento probatório nesse sentido:

DECLARAÇÃO

CALCADA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S/A, sociedade anônima de capital fechado, inscrita no CNPJ sob o nº. 30.092.068/0001-09, com sede nesta cidade à Avenida José Silva de Azevedo Neto, nº. 200 Bloco 03 Sala 401, Barra da Tijuca, representada por seu representante legal LUIZ CARLOS RIO TINTO DE MATOS, inscrito no CPF sob o nº. 723.307.597-20, **DECLARA**, para os devidos fins, os bens e direitos constantes em seu Ativo Não Circulante, registrados no Balanço Patrimonial encerrado em 31.12.2020, conforme abaixo:

1. INVESTIMENTOS:

PARTICIPAÇÃO PERMANENTES EM COLIGADAS		%
18.443.570/0001-11	SPE Pontal Oceânico II - Empreendimento Imobiliário Ltda	99,99%
19.222.151/0001-12	SPE Pontal Oceânico III - Empreendimento Imobiliário Ltda	99,99%

82. As referidas SPEs não constam como Postulantes no presente feito pelo único fato de não possuírem atividades empresariais, uma vez que foram constituídas para o propósito específico de construção imobiliária nos seus respectivos terrenos. Contudo, os empreendimentos sequer foram iniciados, em razão da crise.

83. Embora os projetos não tenham prosperado, a Calcada detém 99,9% de sua participação societária, os seus terrenos que possuem, respectivamente, o valor de mercado no montante de R\$ 33.080.000,00 (trinta e três milhões oitenta mil reais) e R\$ 28.400.000,00 (vinte e oito milhões quatrocentos mil reais), integram as formas de soerguimento da crise econômico-financeira. Confira-se:

Rio de Janeiro

Av. Marechal Câmara, 271, 3º andar, Castelo
Rio de Janeiro, RJ - Brasil
55.21.2544.5138 | 55.21.99982.0021
e-mail: bumachar@bumachar.adv.br

São Paulo

Alameda Santos, 2326, 7º andar, Cerqueira César
São Paulo, SP - Brasil
55.11.4248.2453 | 55.11.4248.2734
site: www.bumachar.adv.br

ENDEREÇO DO IMÓVEL

ENDERECO
Rua Wilfred Penha Borges, 910 - lote 2 - quadra 7
BAIRRO
Recreio dos Bandeirantes CIDADE
Rio de Janeiro

CEP
22790-871
UF
RJ

ÁREAS

TERRENO	11.418,00 m ²
---------	--------------------------

VALOR DE AVALIAÇÃO

VALOR DE MERCADO	R\$ 33.080.000,00 (Trinta e Três Milhões Oitenta Mil Reais)
VALOR DE LIQUIDEZ	R\$ 23.160.000,00 (Vinte e Três Milhões Cento e Sessenta Mil Reais)

Laudo Nº 0951 / 2021 - Pág. 1

ENDEREÇO DO IMÓVEL

ENDERECO
Avenida Canal, s/nº - Lote 7 - Quadra 5 - PAL 19.170
BAIRRO
RECREIO DOS BANDEIRANTES CIDADE
RIO DE JANEIRO

CEP
22750-460
UF
RJ

ÁREAS

TERRENO	10.542,05 m ²
---------	--------------------------

VALOR DE AVALIAÇÃO

VALOR DE MERCADO	R\$ 28.400.000,00 (Vinte e Oito Milhões Quatrocentos Mil Reais)
VALOR DE LIQUIDEZ	R\$ 19.880.000,00 (Dezenove Milhões Oitocentos e Oitenta Mil Reais)

Laudo Nº 1142 / 2021 - Pág. 1

84. Além de possuir investimentos para superação da crise, o mercado imobiliário apresenta uma perspectiva positiva para o futuro, os números para o próximo ano são mais agradáveis para as empresas do setor.

Setor imobiliário terá melhor ano de lançamentos e vendas em 2021 e deve ficar estável em 2022

No acumulado de nove meses, houve aumento de 37,6% nos lançamentos, na comparação anual, para 171.013 unidades, e 22,5% de crescimento das vendas, para 187.952 unidades, segundo CBIC

Por Chiara Quintão, Valor — São Paulo
22/11/2021 11h15 - Atualizado há um dia



23

²³ <https://valor.globo.com/empresas/noticia/2021/11/22/setor-imobiliario-tera-melhor-ano-de-lancamentos-e-vendas-em-2021-e-deve-ficar-estavel-em-2022.ghtml>

Rio de Janeiro

Av. Marechal Câmara, 271, 3º andar, Castelo
Rio de Janeiro, RJ - Brasil
55.21.2544.5138 | 55.21.99982.0021
e-mail: bumachar@bumachar.adv.br

São Paulo

Alameda Santos, 2326, 7º andar, Cerqueira César
São Paulo, SP - Brasil
55.11.4248.2453 | 55.11.4248.2734
site: www.bumachar.adv.br



24

85. Contudo, tais medidas seriam insuficientes considerando o atual endividamento do Grupo Calçada. Neste sentido, as Requerentes também necessitam reestruturar o seu passivo e se proteger de investidas abusivas contra o seu patrimônio, a fim de efetivamente - e com segurança - saírem da crise.

86. Portanto, a Recuperação Judicial será um importante mecanismo para a retomada das Requerentes. Diante da situação atual, faz-se necessário criar um ambiente seguro para que elas possam renegociar com seus credores e fazer as mudanças operacionais necessárias.

87. Assim, sendo certo que a Lei nº 11.101/2005 prioriza a manutenção da empresa potencialmente capaz de superar situação de momentânea crise financeira, mediante meios que elenca no seu artigo 50, bem como pelo inegável potencial das Requerentes, certo é que o remédio para a superação da disfunção econômico-financeira momentânea está, exatamente, na utilização da medida judicial prevista no artigo 47 do citado diploma legal, qual seja, a Recuperação Judicial.

VI. REQUISITOS E INSTRUÇÃO DO PEDIDO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL (LRF, Arts. 48 e 51)

88. As Requerentes comprovam o preenchimento de todos os requisitos legais para o deferimento do processamento do pedido de Recuperação Judicial, em conformidade com a Lei nº 11.101/2005.

89. **ART. 48, CAPUT.** As Requerentes exercem, regularmente, suas atividades há mais de 2 (dois) anos, fato comprovado com os inclusos cadastros da Receita Federal (Docs. 1.1 a 1.28) de suas sedes.

²⁴ <https://imoveis.estadao.com.br/guia-de-bairros/sao-paulo/mercado-imobiliario-de-alto-padrao-tem-saldo-positivo-em-2021/>

90. **ART. 48, INCISOS I, II E III.** As Requerentes nunca foram falidas, jamais requereram concessão de recuperação judicial, nem mesmo com base em plano especial, fato comprovado com as respectivas e inclusas certidões expedidas pelos Distribuidores Cíveis e de Interdições e Tutelas (Docs. 2.1 a 2.28).

91. **ART. 48, INCISO IV.** Os representantes legais das Requerentes jamais foram condenados por quaisquer dos crimes previstos na Lei nº 11.101/2005, afirmação comprovada por certidões negativas dos distribuidores (Docs. 3.1 a 3.28).

92. **ART. 51, INCISO I.** As causas concretas do pedido estão expostas, minuciosamente, no precedente Capítulo IV desta petição inicial.

93. **ART. 51, INCISO II.** As Requerentes acostam as demonstrações contábeis relativas aos 3 (três) últimos exercícios sociais de 2018, 2019 e 2020 (Docs. 4.1 a 4.28), as levantadas especialmente para instruir o pedido, compostas por balancetes patrimoniais (Docs. 5.1 a 5.28), bem como a demonstração do resultado desde o último exercício social (Docs. 6.1 a 6.28) e o relatório gerencial de fluxo de caixa e de sua projeção consolidados (Docs. 7.1 a 7.28).

94. **ART. 51, INCISO III.** As Requerentes anexam a relação nominal completa dos seus respectivos credores (Docs. 8.1 a 8.28), sujeitos ou não à recuperação judicial, inclusive aqueles por obrigação de fazer ou de dar, com a indicação do endereço físico e eletrônico de cada um, a natureza, conforme estabelecido nos artigos 83 e 84 desta Lei, e o valor atualizado do crédito, com a discriminação de sua origem, e o regime dos vencimentos.

95. **ART. 51, INCISO IV.** As Requerentes juntam a relação integral dos seus respectivos empregados, com suas funções e salários do mês de competência (Docs. 9.1 a 9.28), invocando o direito constitucional ao sigilo, de modo que o acesso a este documento fique restrito a esse MM. Juízo, ao Administrador Judicial e ao representante do Ministério Público.

96. **ART. 51, INCISO V.** As Requerentes acostam seus respectivos Contratos Sociais e últimas Alterações registrados na Junta Comercial do Estado do Rio

de Janeiro (Docs. 10.1 a 10.28).

97. **ART. 51, INCISO VI.** Invocando o direito constitucional ao sigilo fiscal, requerem que as declarações do IRPF dos sócios das Requerentes (Docs. 11.1 a 11.28), apresentada em petição avulsa, diretamente na serventia do Cartório, em cumprimento ao artigo 51, VI, da LRF, sejam recebidas e devidamente acauteladas em Cartório, sob sigilo de justiça, de modo que o acesso a elas fique restrito a este MM. Juízo, ao Administrador Judicial e ao representante do Ministério Público.

98. **ART. 51, INCISO VII.** As Requerentes procedem, também, à juntada dos extratos das suas respectivas contas bancárias (Docs. 12.1 a 12.28)

99. **ART. 51, INCISO VIII.** As Requerentes apresentam as certidões dos Cartórios de Protesto da Cidade do Rio de Janeiro (Docs. 13.1 a 13.28).

100. **ART. 51, INCISO IX.** As Requerentes juntam a relação das ações judiciais nas quais figuram no polo ativo (Docs. 16.1 a 16.28) e no polo passivo (Docs. 17.1 a 17.28), bem como procedimentos arbitrais (Docs. 18.1 a 18.28).

101. **ART. 51, INCISO X.** As Requerentes anexam o relatório detalhado do passivo fiscal (Docs. 20.1 a 20.28).

102. **ART. 51, INCISO XI.** Por derradeiro, e dando cumprimento integral ao artigo 51, da LRF, as Requerentes juntam a relação de bens e direitos integrantes do ativo não circulante (Docs. 21.1 a 21.28), incluídos aqueles não sujeitos à recuperação judicial, acompanhada dos negócios jurídicos celebrados com os credores de que trata o §3º, do artigo 49, desta Lei (Docs. 19.1 a 19.28)

103. Adicionalmente, as Requerentes procedem à juntada das certidões emitidas junto ao 9º Distribuidor e à Justiça Federal (Docs. 14.1 a 14.28), bem como à Justiça do Trabalho (Docs. 15.1 a 15.28), e dos competentes instrumentos de procuração (Docs. 24.1 a 24.28).

104. Por fim, informam ainda a juntada das fotos da sede (Docs. 22), bem como da ata de assembleia geral extraordinária para deliberação do pedido de

recuperação judicial (Docs. 23).

VII. OPORTUNA APRESENTAÇÃO DO PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL

105. As Requerentes informam que o Plano de Recuperação Judicial (PRJ) será devidamente apresentado dentro do prazo de **60 (sessenta) dias**, contados da data de publicação da decisão que deferir o processamento deste pedido de Recuperação Judicial, conforme preconiza o artigo 53, da LRF.

106. No momento da apresentação do PRJ serão demonstrados pormenorizadamente os meios de recuperação, bem como a sua viabilidade econômico-financeira e o laudo de avaliação dos bens das Requerentes.

VIII. PEDIDO LIMINAR DE TUTELA DE URGÊNCIA – NECESSÁRIA MEDIAÇÃO COM AS INSTITUIÇÕES FINANCEIRAS (CPC, Art. 300)

107. No teor do art. 300, CPC, “*a tutela de urgência será concedida quando houver elementos que evidenciem a probabilidade do direito e o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo*”.

108. Além disso, com o advento da Lei 14.112/20, foi incluída uma seção inteira sobre mediações e conciliações antecedentes ou incidentais aos processos de Recuperação Judicial na Lei 11.101/2005 (Seção II-A), merecendo destaque o art. 20-A:

“Art. 20-A. A conciliação e a mediação deverão ser incentivadas em qualquer grau de jurisdição, inclusive no âmbito de recursos em segundo grau de jurisdição e nos Tribunais Superiores, e não implicarão a suspensão dos prazos previstos nesta Lei, salvo se houver consenso entre as partes em sentido contrário ou determinação judicial.”

109. Destaque-se também o que dispõe o artigo 20-B da Lei 11.101/05 sobre a mediação de crédito extraconcursais, ora *in verbis*:

“Serão admitidas conciliações e mediações antecedentes ou incidentais aos processos de recuperação judicial, notadamente: I - nas fases pré-processual e processual de disputas entre os sócios e acionistas de sociedade em dificuldade ou em recuperação judicial, bem como nos litígios que envolverem credores não sujeitos à recuperação judicial, nos termos dos §§ 3º e 4º do art. 49 desta Lei, ou credores extraconcursais; II - em conflitos que envolverem concessionárias ou permissionárias de serviços públicos em recuperação judicial e órgãos reguladores ou entes públicos municipais, distritais, estaduais ou federais; III - na hipótese de haver créditos extraconcursais contra empresas em recuperação judicial durante período de vigência de estado de calamidade pública, a fim de permitir a continuidade da prestação de serviços essenciais (...)”

110. A respeito da recomendação nº 58 e da crescente utilização de mediação na Recuperação Judicial, comentam Diego Faleck e Luiz Fernando Valente de Paiva²⁵ que:

“A mediação no contexto da recuperação de empresas tem sido considerada por lideranças de pensamento no mercado, na academia e no judiciário. Entende-se que o processo de mediação, tanto incidental quanto relacionado com a aprovação de um plano de recuperação, pode contribuir para melhores resultados para as partes envolvidas. Entre os benefícios, podem ser listados:

- *Melhoria ou maior resgate da confiança entre as partes.*
- *Redução de assimetria de informações.*
- *Maior igualdade e oportunidade de negociação para partes afetadas.*
- *Maximização de chances de aprovação do plano.*
- *Apoio na construção de plano capaz de atender ao máximo o espectro de interesses, com os mesmos recursos.*

²⁵ Recomendações do CNJ em direito recuperatório e falimentar/organização: José Paulo Japur, Rafael Brizola Marques. 1. ed. - Porto Alegre/RS: Buqui, 2021. pág. 56

• *Evitar que interesses encobertos e assimetrias de informação causem a não aprovação do plano, ou aprovação de plano defeituoso.*” – grifo nosso.

111. Nesse sentido, importante esclarecer que a mediação das Requerentes junto aos credores, que detem **(i) garantias fiduciárias de terceiros, bem como que (ii) possuem garantia de bens essenciais das Recuperandas** – Banco Bradesco, Habitasec/Mauá e Cyrela – se faz imprescindível para proceder o regular prosseguimento do presente processo, bem como para garantir o sucesso desta recuperação judicial. Além disso, há, de forma incontroversa, a probabilidade do direito e o iminente risco de dano irreparável, caso não ocorra transação entre as partes.

112. Isso porque, os créditos existentes em face do Banco Bradesco, Mauá e da Cyrela, além possuírem garantia fiduciária em face de terceiros, decorreram de operações as quais foram oferecidas como garantia (i) o terreno Dona Ivone, (ii) a própria sede da Calçada, (iii) o Hotel Vogue Barra da Tijuca Ltda, 100% das suas quotas sociais e (iv) o imóvel de matrícula nº 340.204.

113. Pela mera análise dos documentos acostados a esta inicial, é possível corroborar a importância dos referidos bens para o soerguimento das Requerentes, a uma porque (i) tanto o terreno Dona Ivone como o imóvel de matrícula nº 340.204 refletem um relevante ativo da Calçada, possuindo o valor de mercado no montante, respectivo, de R\$ 28.400.000,00 (vinte e oito milhões quatrocentos mil reais) e R\$ 1.500.000,00 (um milhão e quinhentos reais), a duas porque (ii) foi dada como garantia nada menos do que a própria sede da Calçada, sendo o racional lógico e a três porque (iii) o Hotel Vogue da Barra da Tijuca representa um dos principais ativos das Requerentes, sendo um importantíssimo empreendimento seja para exploração seja para venda.

114. Como visto, as garantias dadas nos referidos contratos celebrados são bens estritamente essenciais para a atividade das Sociedades Requerentes, sendo incontroverso a importância de se evitar, ao máximo, a dação desses bens aos credores, sob risco de prejudicar e coibir o processo de soerguimento das Postulantes.

115. Considerando o exposto, evidente que a probabilidade do direito

restou plenamente evidenciada na medida em que se fundamenta, primordialmente, no espírito da Recuperação Judicial traduzido em norma eminentemente principiológica prevista no art. 47 da Lei nº 11.101/05, cujo objetivo é viabilizar o soerguimento das Requerentes.

116. Oportuno trazer o ensinamento do Ministro Luís Felipe Salomão, que ao tratar da Recuperação Judicial, expressou a necessidade de que a aplicação das normas da Lei 11.101/05, em hipótese alguma, tenda a inviabilizar *“a superação da crise empresarial, com consequências perniciosas ao objetivo de preservação da empresa economicamente viável, à manutenção da fonte produtora e dos postos de trabalho, além de não atender a nenhum interesse legítimo dos credores”*:

“Cumpre sublinhar também que, em se tratando de recuperação judicial, a nova Lei de Falências traz uma norma-programa de densa carga principiológica, constituindo a lente pela qual devem ser interpretados os demais dispositivos. Refiro-me ao art. 47, que serve como um norte a guiar a operacionalidade da recuperação judicial, sempre com vistas ao desígnio do instituto, que é “viabilizar a superação da situação de crise econômico-financeira do devedor, a fim de permitir 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”. Com feito, a hermenêutica conferida à Lei n. 11.101/05, no particular relativo à recuperação judicial, deve sempre se manter fiel aos propósitos do diploma. Vale dizer, em outras palavras, nenhuma interpretação pode ser aceita se dela resulta circunstância que - além de não fomentar - inviabilize a superação da crise empresarial, com consequências perniciosas ao objetivo de preservação da empresa economicamente viável, à manutenção da fonte produtora e dos postos de trabalho, além de não atender a nenhum interesse legítimo dos credores.” (STJ; Recurso Especial Nº 1.187.404 - MT (2010/0054048-4); Relator: Ministro Luis

Felipe Salomão; 19/06/2013) 114) – grifo nosso.

117. Outrossim, todos os requerimentos aqui apresentados estão sustentados em jurisprudência direta e inequívoca, o que robustece ainda mais probabilidade do direito vindicado, sendo os requerimentos instrumentais ao esforço de soerguimento e continuidade das atividades das Requerentes por décadas a mais.

118. Igualmente presente o requisito do perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo, posto que na hipótese de indeferimento do presente pedido liminar, estar-se-á presente um risco evidente de não se conseguir promover o soerguimento das Requerentes, tendo em vista a possibilidade de dação em garantia de bens imóveis essenciais e fundamentais para a atividade empresarial das sociedades.

119. Assim, considerando a evidente prejudicialidade, em face das Requerentes, se eventual garantia for dada como pagamento, o Grupo Calçada pleiteia a concessão da medida liminar aqui postulada, a fim de que seja deferida a mediação junto ao Banco Bradesco, ao Mauá e à Cyrela, para que possam chegar a uma composição que não inviabilize o seu procedimento recuperacional.

120. Quanto a isso, cumpre destacar a lição do i. jurista João Pedro Scalzilli²⁶, no sentido de que não há ilegalidade na negociação individual entre o devedor e um de seus credores, desde que respeitado princípio do *pars conditio creditorum*:

*“Embora a LREF não trate expressamente do tema, as negociações entre os credores e o devedor podem ocorrer a qualquer momento (i.e., antes do pedido de recuperação judicial, no curso do procedimento ou mesmo durante a assembleia). **Não há ilegalidade na negociação individual entre o devedor e um de seus credores.** Também não há, em regra, ilegalidade na celebração de acordo entre o devedor e um de seus credores para que este vote de forma pré-determinada, respeitados os limites e os possíveis desdobramentos do princípio da igualdade entre os credores.”*

²⁶ SCALZILLI, João Pedro, et al. Recuperação de Empresas e Falências. Grupo Almedina (Portugal), 2018, pág. 462 e 463

– Grifos nossos –

121. Em um caso análogo a este o e. magistrado Paulo Assed Estefan deferiu a mediação postulada pela Recuperanda Home Center, sob o fundamento irretocável que “o Estado promoverá, sempre que possível, a solução consensual dos conflitos” e “a conciliação, a mediação e outros métodos de solução consensual de conflitos deverão ser estimulados por juízes, advogados, defensores públicos e membros do Ministério Público, inclusive no curso do processo judicial.”. Veja-se:

“Nesta esteira, a repactuação entre credor e devedora deve ser trazida à mesa, valendo-se da mediação, lembrando que “o Estado promoverá, sempre que possível, a solução consensual dos conflitos” e “a conciliação, a mediação e outros métodos de solução consensual de conflitos deverão ser estimulados por juízes, advogados, defensores públicos e membros do Ministério Público, inclusive no curso do processo judicial” (Art. 3o, §§ 2o e 3o do CPC). Merece destaque, também, o Enunciado nº 45 da I Jornada de Prevenção e Solução Extrajudicial de Litígios do Conselho da Justiça Federal: “A mediação e conciliação são compatíveis com a recuperação judicial, extrajudicial e a falência do empresário e da sociedade empresária, bem como em casos de superendividamento, observadas as restrições legais.” (...)

IV- Sem prejuízo, encaminhem-se os interessados (requerentes e os credores titulares de garantias fiduciárias indicados às fls. 55, com a participação passiva, como ouvinte, do administrador judicial) para sessão de mediação a ser realizada no CEJUSC, situado no Beco da Música, 121, sala T-06, Lâmina V e que fica designada para o dia 18.11.2019 às 13horas.”

(Processo: 0229991-68.2019.8.19.0001 – Recuperação Judicial Grupo Home Center Brasil Materiais Para Construção LTDA – Juiz: Paulo Assed Estefan – 18/09/2019)

122. Como se infere, a mediação é incentivada pela Lei e doutrina como

meio de solução inclusive no processo de recuperação judicial, este foi o entendimento adotado também em outros casos semelhantes a este:

“Considerando as diretrizes estabelecidas pela Recomendação nº 58 do Conselho Nacional de Justiça, para a implantação da mediação como forma de “auxiliar a resolução de todo e qualquer conflito entre o empresário/sociedade, em recuperação ou falidos, e seus credores, fornecedores, sócios, acionistas e terceiros interessados no processo”. A existência de diversos casos exitosos de procedimento de mediação instaurados em processos de recuperação judicial, perante as Varas Especializadas dos Estados de São Paulo e Rio de Janeiro. Considerando, ainda, que a utilização da mediação, em momento prévio à recuperação judicial é compatível com o princípio da preservação e função social da empresa e com o princípio “par conditio creditorum”, inclusive contando com disposição expressa no art. 20- B da Lei 11.105/2015, introduzido pela Lei 14.112/2020, e a Lei 13.140/2015; e que o art. 2º da Recomendação nº 58 do CNJ prevê dentre suas hipóteses o cabimento da mediação no presente caso, convoco as partes à mediação judicial, como forma de tornar eficiente o procedimento da recuperação pela possibilidade, desde já, da negociação com os credores, com a intermediação do mediador qualificado na área recuperacional, visando à consecução de um plano viável ao soerguimento da empresa em crise e à satisfação dos credores, bem como eventual conversão em recuperação extrajudicial, havendo consenso entre as classes de credores, respeitado princípio da igualdade. Nestes termos, defiro o pedido da requerente, e CONVOCO as partes à mediação judicial prévia (...).”

(Processo nº 1000480-25.2021.8.26.0260 – Recuperação Judicial Pombo Indústria Comércio e Exportação Ltda. – Juiza: Andrea Galhardo Palma – Data: 20/05/2021)

* * *

Rio de Janeiro

Av. Marechal Câmara, 271, 3º andar, Castelo
Rio de Janeiro, RJ - Brasil
55.21.2544.5138 | 55.21.99982.0021
e-mail: bumachar@bumachar.adv.br

São Paulo

Alameda Santos, 2326, 7º andar, Cerqueira César
São Paulo, SP - Brasil
55.11.4248.2453 | 55.11.4248.2734
site: www.bumachar.adv.br

“(…) Nos termos do art. 20-A da Lei n.º 11.101/2005, “a conciliação e a mediação deverão ser incentivadas em qualquer grau de jurisdição, inclusive no âmbito de recursos em segundo grau de jurisdição e nos Tribunais Superiores, e não implicarão a suspensão dos prazos previstos nesta Lei, salvo se houver consenso entre as partes em sentido contrário ou determinação judicial”. (….)Por isso, determino a imediata intimação da administradora para viabilizar a realização da sessão de mediação, comunicando este juízo do dia e a modo de realização (ficando à disposição a plataforma do TJSC para a realização do ato, se por videoconferência) do ato. Prazo: 30 dias para a realização do ato. As comunicações sobre os atos deverão ocorrer de forma extrajudicial e realizadas pela própria administradora. Enfatizo que o princípio da informalidade é um dos que sustenta e facilita a aplicação da mediação aos casos concretos (art. 166, CPC), o que deverá ser considerado pelas partes e pela administradora para fins de viabilização da mediação. (….)”

(Processo nº 5005687-48.2019.8.24.0005 – Recuperação Judicial do Grupo Palamar – Juiz Rodrigo Coelho Rodrigues – Data: 10/09/2021).

123. Diante todo o exposto, as Requerentes postulam, com fulcro no artigo 300 do CPC, o deferimento da tutela de urgência, a fim de que seja designada a necessária sessão de mediação, **com extrema urgência**, junto ao Banco Bradesco, ao Mauá e à Cyrela, com a nomeação de um mediador, para que possam deliberar sobre os bens dados em garantia e a melhor forma de equacionar o crédito existente entre as partes, sem dispor dos imóveis essenciais à atividade empresarial.

Rio de Janeiro

Av. Marechal Câmara, 271, 3º andar, Castelo
Rio de Janeiro, RJ - Brasil
55.21.2544.5138 | 55.21.99982.0021
e-mail: bumachar@bumachar.adv.br

São Paulo

Alameda Santos, 2326, 7º andar, Cerqueira César
São Paulo, SP - Brasil
55.11.4248.2453 | 55.11.4248.2734
site: www.bumachar.adv.br

IX. PEDIDOS

124. Diante do exposto, as Requerentes requerem à V. Exa.:

- a) o deferimento do pedido de tutela de urgência para que seja concedida a medida liminar, a fim de nomear um mediador competente e determinar a realização urgente da audiência de mediação com o Banco Bradesco, o Mauá e a Cyrela, devendo ser expedido ofício imediato ao CEJUSC Empresarial do TJRJ, de modo a designar sessão de mediação com extrema urgência.
- b) o deferimento do **processamento deste pedido de Recuperação Judicial**, em consolidação processual / litisconsórcio ativo, para que, nos termos do artigo 52 da Lei nº 11.101/2005:
 - (i) Seja nomeado o Administrador Judicial;
 - (ii) Seja ordenada a suspensão de todas as ações e execuções em curso movidas em face das Requerentes, pelo prazo legal;
 - (iii) Seja determinada a dispensa da apresentação de certidões negativas para o exercício de suas atividades;
 - (iv) Seja intimado o Ministério Público e expedidos ofícios a fim de se comunicar as Fazendas Públicas Federal, Estadual e Municipal; e
 - (v) Seja publicado o edital previsto no artigo 52, §1º, da LRF.

125. Ademais, com fundamento nas garantias constitucionais de proteção da intimidade e do sigilo fiscal, as Requerentes solicitam autorização para que as declarações de bens apresentadas em cumprimento ao art. 51, VI da LRF sejam protocoladas em segredo de justiça ou acauteladas nas dependências do Cartório deste d. Juízo, com acesso limitado e restrito ao Administrador Judicial e ao representante do Ministério Público.

126. Por fim, as Requerentes declaram o endereço profissional dos seus advogados constituídos à Avenida Marechal Câmara, nº 271, 3º andar, Centro, Rio de Janeiro - RJ, local em que poderão receber intimações, e requerem que todas as intimações sejam realizadas exclusivamente em nome de **JULIANA BUMACHAR** (bumachar@bumachar.adv.br), inscrita na OAB/RJ sob o nº 113.760, **sob pena de nulidade** (CPC, art. 272, § 5º).

127. Atribui-se à causa o valor de R\$ 183.013.942,17 (cento e oitenta e três milhões, treze mil e novecentos e quarenta e dois reais e dezessete centavos).

N. Termos,

P. Deferimento.

Rio de Janeiro, 25 de janeiro de 2022.

Juliana Bumachar
OAB/RJ 113.760

Vitor Hugo Erlich Varella
OAB/RJ 136.509

Michelle Marcondes Caram
OAB/RJ 214.278

REQUERENTES

by Carlos Roberto Tinto de Melo
CALÇADA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A.

by Carlos Roberto Tinto de Melo
EXCELLENCE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

by Carlos Roberto Tinto de Melo
HOTEL VOGUE BARRA DA TIJUCA LTDA.

by Carlos Roberto Tinto de Melo
SAMBUCUS EMPREENDIMENTOS LTDA.

by Carlos Roberto Tinto de Melo
SPE ABELARDO BUENO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.

by Carlos Roberto Tinto de Melo
SPE AMÉRICAS 9000 - EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO S/A.

by Carlos Roberto Tinto de Melo
SPE ANA NERY EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.

by Carlos Roberto Tinto de Melo
SPE ARAGUAIA 826 - EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.

by Carlos Roberto Tinto de Melo
SPE AROAZES - EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.

by Carlos Roberto Tinto de Melo
SPE BARRA BONITA 3 - EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.

by Carlos Roberto Tinto de Melo
SPE BISPO - EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.

by Carlos Roberto Tinto de Melo
SPE BOM PASTOR - EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO S/A.

by Carlos Roberto Tinto de Melo
SPE CANDIDO BENICIO 446 - EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.

BUMACHAR

— ADVOGADOS ASSOCIADOS —



by Carlos Roberto Tink de Melo
**SPE FERREIRA DE ANDRADE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO
LTDA.**

by Carlos Roberto Tink de Melo
SPE GEORGE SAVALLA - EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.

by Carlos Roberto Tink de Melo
SPE GLEBA 8 - EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.

by Carlos Roberto Tink de Melo
SPE GLEBA 17 - EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.

by Carlos Roberto Tink de Melo
SPE GRAND MIDAS - EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.

by Carlos Roberto Tink de Melo
SPE GUANUMBI - EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.

by Carlos Roberto Tink de Melo
SPE PAU FERRO 1158 - EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.

by Carlos Roberto Tink de Melo
SPE PENINSULA PARK EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.

by Carlos Roberto Tink de Melo
SPE ARAGUAIA 994 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.

by Carlos Roberto Tink de Melo
SPE QUALIDADE VI - EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.

by Carlos Roberto Tink de Melo
SPE RESERVA I - EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.

by Carlos Roberto Tink de Melo
SPE RESIDENCIAL BAND - EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.

by Carlos Roberto Tink de Melo
SPE SILVIA POZZANA - EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.

Rio de Janeiro

Av. Marechal Câmara, 271, 3º andar, Castelo
Rio de Janeiro, RJ - Brasil
55.21.2544.5138 | 55.21.99982.0021
e-mail: bumachar@bumachar.adv.br

São Paulo

Alameda Santos, 2326, 7º andar, Cerqueira César
São Paulo, SP - Brasil
55.11.4248.2453 | 55.11.4248.2734
site: www.bumachar.adv.br

BUMACHAR

ADVOGADOS ASSOCIADOS

by Carlos R. Timbó de Mello
SPE STADIO INCORPORADORA E CONSTRUTORA LTDA.,

by Carlos R. Timbó de Mello
SPE SANTA CRUZ 4 LTDA.



Rio de Janeiro

Av. Marechal Câmara, 271, 3º andar, Castelo
Rio de Janeiro, RJ - Brasil
55.21.2544.5138 | 55.21.99982.0021
e-mail: bumachar@bumachar.adv.br

São Paulo

Alameda Santos, 2326, 7º andar, Cerqueira César
São Paulo, SP - Brasil
55.11.4248.2453 | 55.11.4248.2734
site: www.bumachar.adv.br