

**EXCELENTÍSSIMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA  
\_\_\_\_ VARA \_\_\_\_ DO FORO DA COMARCA DE MANAUS DO ESTADO DO  
AMAZONAS - AM**

**Prioridade de tramitação**  
**Artigo 189-A da Lei nº 11.101/05**

**Recuperação Judicial**

**Autos nº \_\_\_\_\_**

**RD ENGENHARIA LTDA.** ("RD Engenharia" ou "RD Engenharia Matriz"), empresa privada, devidamente inscrita no CNPJ nº 00.673.788/0001-05; **SABIÁ HOLDINGS LTDA.** ("Sabiá"), empresa privada, devidamente inscrita no CNPJ nº 17.163.439/0001-38; **RD INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA LTDA.** ("RD Incorporação"), empresa privada, devidamente inscrita no CNPJ nº 07.419.298/0001-18; **MANAUARA III EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.** ("Manauara III"), empresa privada, devidamente inscrita no CNPJ nº 21.869.647/0001-24; **MANAURA V EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE S.A.** ("Manauara V"), empresa privada, devidamente inscrita no CNPJ nº 24.601.033/0001-55; **MANAUARA IX EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE S.A.** ("Manauara IX"), empresa privada, devidamente inscrita no CNPJ nº 31.329.124/0001-49; **MANAUARA X EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE S.A.** ("Manauara X"), empresa privada, devidamente inscrita no CNPJ nº 31.459.331/0001-18; **MANAUARA XII EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE S.A.** ("Manauara XII"), empresa privada, devidamente inscrita no CNPJ nº 31.328.869/0001-93, **RD VENDAS IMOBILIARIA LTDA.** ("RD Vendas"), empresa privada, devidamente inscrita no CNPJ nº 31.587.404/0001-57, TODAS

com endereço na Avenida Jacira Reis, nº 1315, Conjunto Residencial Kíssia I, Bairro Dom Pedro I, CEP 69040-270, Manaus/AM, e **RD ENGENHARIA LTDA.** ("RD Engenharia Filial"), empresa privada, devidamente inscrita no CNPJ nº 00.673.788/0006-01, com endereço na Avenida Sete de Setembro, nº 1925, sala 06, Nossa Senhora das Graças, Porto Velho/RO, CEP: 76.804-123, em conjunto denominadas "**Grupo RD**", ou somente "Requerentes", neste ato representadas por seus advogados, nos termos das procurações anexas, vêm, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, requerer a sua

---

## RECUPERAÇÃO JUDICIAL

---

com fundamento artigo 319 e seguintes do Código de Processo Civil ("CPC") e artigo 47, 48 e 51 da Lei 11.101/2005 ("LRF"), o que faz pelas razões de fato e de direito a seguir expostas.

### I - HISTÓRICO DO GRUPO RD

Demonstrado que as empresas Requerentes estão em crise econômica e que merecem acolhimento e socorro nos termos da Lei 11.101/05, imperioso adentrar na formação do Grupo RD.

Em julho de 1980, o Senhor Romero Reis, foi convidado por sua Tia Avó, Senhora Sebastiana, para passar uma semana em Manaus/AM, momento em que se identificou com a cidade, bem diferente e peculiar do que estava acostumado, marcando sua vida e ficando com a sensação de que um dia nela poderia morar.

Cinco anos mais tarde, em meados de dezembro de 1991, após sua formatura no Instituto Militar de Engenharia – IME, o Senhor Romero Reis retornou a Manaus/AM, para se estabelecer, ou seja, viver e trabalhar.

Somente alguns anos depois, em 1995, deu início às atividades da empresa RD Engenharia, trabalhando inicialmente em projetos e consultorias, e seis meses mais tarde, após a fundação da empresa, também passou a executar obras privadas, públicas, institucionais e industriais.

Desde sua criação, a RD Engenharia realizou alguns empreendimentos imobiliários, mas somente a partir de 2010 efetivou sua participação no mercado de incorporação, surgindo a RD Incorporações Imobiliárias, com lançamento e esteiras de novos produtos. Neste momento foi criada também a RD Vendas para atuar como "house", imobiliária interna para venda exclusiva dos produtos RD.



O Grupo RD começou então a adquirir terrenos para construções, conforme foi crescendo e se consolidando no mercado, e justamente com a finalidade de acelerar os trâmites para iniciar os empreendimentos o quanto antes, constituíram as SPE's – Sociedades de Propósitos Específicos para algumas obras.

A Manuara III restou destinada para o empreendimento Predilieto Parque 10, em Manaus, que é um complexo residencial localizado em uma das áreas mais valorizadas da cidade, sendo 2 torres com 64 unidades distribuídas em 8 pavimentos, com apartamentos de 56 metros quadrados, com gabinete ou 3 quartos, e grande área de lazer, comodidade e interatividade com a natureza. O Empreendimento foi entregue em outubro de 2021, com 100% das unidades vendidas.

A Manauara V empreendimento que restou lançado em maio de 2021, foi destinada para um empreendimento de incorporação de 500 unidades com 41m<sup>2</sup> cada, distribuídas em 25 torres de 20 unidades cada.

O projeto foi concebido integralmente pelo Grupo RD, com contribuições técnicas do Grupo Versi (até então parceiro das Recuperandas, e hoje o grande causador da crise vivida pelas empresas, como será adiante demonstrado, e credora desta Recuperação Judicial), além de financiamento inicial para o custo do lançamento.

Em 2021, o público-alvo deste empreendimento, enquadrado na faixa 01 do Programa Minha Casa Minha Vida – PMCMV, enfrentava significativas perdas de poder aquisitivo devido aos impactos negativos da Covid-19, seja na saúde, seja na economia do país e da população, o que resultou em uma desaceleração considerável nas vendas.

Devido ao ritmo de vendas abaixo do esperado, o Grupo RD encontrou dificuldades na aprovação dos contratos dos clientes comprados junto à Caixa Econômica Federal (“CEF”), o que atrasou o início das obras e o financiamento das unidades para os futuros moradores. Além disso, as taxas de juros aplicadas aos financiamentos não eram atrativas para os clientes, e a avaliação das unidades não correspondia ao custo da construção.

Como resultado, as vendas foram prejudicadas, dificultando ainda mais a obtenção de contratos com a CEF e o início das obras. Diante disso, o Grupo Versi decidiu se retirar do empreendimento denominado Viver Veredas (Manauara V), cessando os aportes necessários para continuar com as vendas e a contratação com a CEF., e, posteriormente, o Grupo RD optou pelo cancelamento da incorporação Viver Veredas, o que acarretou grande prejuízo financeiro para o Grupo Recuperando.

A Manauara XI restou destinada a um empreendimento denominado Viver Tarumã, de 500 unidades com 41,12m<sup>2</sup> cada, distribuídas em 25 torres de 20 unidades cada, e apartamentos de dois quartos, desenvolvido pela equipe de incorporação e executado pela equipe de engenharia do Grupo RD. A terceira fase deste residencial foi o primeiro produto do programa habitacional Minha Casa

Minha Vida entregue com automação de voz no Brasil. O empreendimento foi entregue em outubro de 2022 com 100% das unidades vendidas.

A Manauara X restou destinada a um empreendimento em um terreno no bairro Morada do Sol em Manaus, que ainda estava em fase de estudo de projetos e definição de produto em parceria com o Grupo Versi. Todavia, ante as divergências e encerramento da parceria, o Grupo RD assinou, sem escolhas, instrumento pelo qual transferiu o terreno para a o Grupo Versi, como quitação do valor devedor, e teve que assumir unilateralmente as dívidas dos projetos que estavam sendo realizadas em parceria.

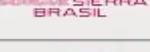
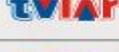
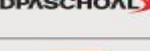
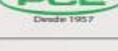
Quanto à Manauara XII, restou destinada à aquisição de um terreno no bairro Tarumã, em Manaus.

Inicialmente, o Grupo RD decidiu incorporar um novo produto do tipo LEVE, seguindo as mesmas especificações técnicas do LEVE CASTANHEIRAS PARK (MANAUARA III). Avançaram nos estudos preliminares para esta concepção, desenvolvendo marca e projeto arquitetônico. Nesse estágio, o Grupo RD contava exclusivamente com a parceria e investimentos do Grupo Versi, que vetou o lançamento nessa tipologia.

As duas partes, em acordo mútuo, decidiam os produtos a serem lançados por meio de um comitê de lançamento, e assim optaram por continuar com um produto VIVER, mantendo as características do terreno adjacente, que é do VIVER TARUMÃ (MANAUARA IX). Conseqüentemente, foram contratados projetos, envolvendo inclusive parceiros do Grupo Versi, tais quais projeto arquitetônico, concepção de marca e estratégia de lançamento e vendas para a concepção do produto a ser lançado. O envolvimento destes parceiros era uma contrapartida solicitada pelo Grupo Versi na parceria financeira.

Após todas essas etapas de contratação, o Grupo Versi decidiu não prosseguir com o lançamento, deixando de realizar os aportes necessários. Isso obrigou o Grupo RD a rescindir o contrato de compra do terreno e cancelar o lançamento, arcando unilateralmente com todos os custos relacionados aos estudos, projetos e licenciamentos.

Além ao detalhamento da criação das empresas ora Requerentes, imperioso trazer ao conhecimento de Vossa Excelência a atuação do Grupo RD no mercado (Doc. 13), já que é responsável pela construção de diversos empreendimentos muito conhecidos, atendendo diversos clientes igualmente conhecidos no mercado:

PRINCIPAIS CLIENTES Main Clients / Principales Clientes				
				
				
				
				
				
				
				
				
				
				
				
				

Dentre os empreendimentos/construções mais conhecidos, realizados pelo Grupo RD, temos: Samsung (obra de 37.000 m<sup>2</sup>), Plataforma Gasoduto Coari-Manaus (o Grupo RD participou dessa construção executando 1.847,65 m<sup>2</sup> da plataforma); Fundação Nokia (obra com área construída de 14.095,50 m<sup>2</sup>), Arena Poliesportiva Amadeu Teixeira (com um total de 9.360 m<sup>2</sup> construídos), Sleep Inn (com um total de 10.244,80 m<sup>2</sup> construídos), Portal do Aruanã (área de 4.798,92 m<sup>2</sup>), Residencial Evidence Ponta Negra (área construída de 17.030,74 m<sup>2</sup>), entre muitos outros, dos quais destacamos:

(i) o **Manauara Shopping**, construção de 47 mil m<sup>2</sup> de ABL, 234 lojas distribuídas entre os seus quatro pisos, e temática inspirada na fauna, na flora e na cultura da Amazônia;

## Manauara Shopping celebra 12 anos de existência com resgate de elementos da sua história

No período de 7 a 18 de abril, os visitantes conhecerão 12 curiosidades sobre o local

Com informações da Assessoria / redacao@diario.com.br

Publicado em 7 de abril de 2021 às 18:56

-  **Manaus** – Detalhes expressivos da arquitetura do prédio integrado à natureza e a decoração que o tornaram um marco único na junção de modernidade com os elementos amazônicos compõem a exposição “Manauara: Além do Olhar”, que celebra os 12 anos de existência do Manauara Shopping. No período de 07 a 18 de abril, os visitantes conhecerão 12 curiosidades que estão presentes no dia a dia de milhares de amazonenses.
- 
- 
- 

Disponível em: <https://d24am.com/economia/manauara-shopping-celebra-12-anos-de-existencia-com-resgate-de-elementos-da-sua-historia/>

(ii) a **sede da Petrobras na Avenida Darcy Vargas**, em Manaus, que é um marco arquitetônico na cidade, com 9.613,93 metros quadrados, sendo o primeiro prédio inteligente construído em Manaus;





Disponível em: <https://www.archilovers.com/projects/121934/sede-petrobras-manaus.html>

(iii) O **Distribution Park Manaus**, sendo os três parques logísticos construídos pelo Grupo RD, ampliando ainda mais as opções disponíveis para empresas que operam em Manaus e arredores, com instalações de alta qualidade e uma localização estratégica (o I com área total construída de 104. 100m<sup>2</sup>, o II com 69.116,31m<sup>2</sup>, e o terceiro com 133.250,13m<sup>2</sup>).

“ Ao contratar a RD Engenharia encontramos um parceiro com a estrutura, a capacidade técnica, o conhecimento local, e a ética de trabalho que era vital para um projeto do porte do Distribution Park Manaus ter sucesso, especialmente tendo que ser gerenciado a longa distância e com fuso horário.”

*“By contracting RD Engineering, we found a partner with the structure, technical capacity, local knowledge and work ethics which were vital for a project of the size of Distribution Park Manaus succeed, especially because it had to be managed at a long distance and in a different time zone.”*

*“Al contratar a la RD Engenharia encontramos un servidor con la estructura, capacidad técnica, conocimiento local, y la ética de trabajo que era vital para un proyecto de la magnitud del Distribution Park Manaus prosperar, especialmente por haber sido ser gerenciado a larga distancia y con huso horario diferente.”*

Jeremy Smith - Hines do Brasil

Construindo um Mundo Melhor | 15

E existem tantos outros empreendimentos em andamento, como a obra Porto Fino – Porto Madero 2 – Porto Madero V (*conjuntos habitacionais*), e o Condomínio Bela Vista – etapa Alfazema (*um condomínio residencial que teve sua obra paralisada há 10 anos atrás e a Associação de Moradores em parceria com a Caixa Econômica Federal contratou a RD para finalizar e entregar os apartamentos já adquiridos pelos clientes*), o que demonstra que o Grupo RD tem potencial e possibilidade de superação da crise, que como será adiante demonstrado, se deu por fatores específicos. Vejamos!

## **II – RAZÕES DA CRISE FINANCEIRA**

Conforme exposto, as Requerentes possuem destaque no mercado de engenharia e construção civil, sendo referência de sucesso, confiança e ética há longos anos, gozando do melhor conceito empresarial dentro do mercado nacional, sempre cumprindo com seus compromissos de forma rigorosa e honesta, apesar dos correntes problemas inerentes ao exercício da atividade empresária no Brasil.

Sob tal aspecto, o Grupo RD sempre desenvolveu os seus negócios de forma sólida, contando com crescimento gradativo de sua capacidade, faturamento, negócios, estrutura operacional e organizacional, sobretudo pela manutenção do legado construído e mantido até os dias atuais.

Contudo, sabe-se que a atividade empresarial não está alheia às várias intercorrências do cenário da economia nacional e internacional, as quais afetaram a solidez e a pujança das atividades das Requerentes.

Entre os anos de 2019 e 2021, o Grupo RD fez grandes investimentos em terrenos para aumentar a esteira de novos produtos, o que causou um aumento da exposição financeira e, por consequência, aumentou a necessidade de aportes financeiros.

Todavia, não contava com a Covid-19, tampouco com suas consequências para a saúde e economia do país e da população, que afetou de forma drástica o mercado imobiliário.

☰
🔍
exame.

Assine
Entrar

## Mercado imobiliário

[Home](#) > Mercado imobiliário

Você tem mais **1 matéria** exclusiva para assinantes Exame este mês. Ganhe um extra com uma [conta gratuita](#).

MERCADO IMOBILIÁRIO

# Intenção de compra de imóveis cai ao menor patamar desde 2020, aponta FipeZAP

Variação na taxa de juros está entre as explicações para a mudança no apetite para a casa própria

Disponível em: <https://exame.com/mercado-imobiliario/intencao-de-compra-de-imoveis-cai-ao-menor-patamar-desde-2020-aponta-fipezap/>

☰

[Página inicial](#) / [Notícias](#) / Veja como o coronavírus impacta o mercado imobiliário no Brasil

Notícias

## Veja como o coronavírus impacta o mercado imobiliário no Brasil

Organizações e Governo têm trabalhado em resoluções que contribuem para atenuar o impacto financeiro e oferecem cursos online para aperfeiçoamento do setor

Por: Da Redação • 16/04/2020 • 3 minutos de leitura

[...]

Antes da pandemia do coronavírus, as projeções apontavam para o crescimento das vendas de imóveis residenciais em todo o País. Agora, no entanto, os estudiosos começam a rever as previsões. Os impactos mundiais da Covid-19 no mercado imobiliário já foram percebidos mais sensivelmente em Portugal e na China, onde houve queda de 34,7% nas vendas somente neste bimestre.

Aqui no Brasil, segundo pesquisa do grupo Zap com cerca de 3.500 pessoas que vivem em regiões metropolitanas do País, 86% dos entrevistados vão adiar em alguma medida a decisão de comprar ou alugar um imóvel. Entre estes, 64% devem esperar mais de sete meses para adquirir uma casa ou apartamento.

O mesmo levantamento mostra ainda que a percepção de 54% dos profissionais do setor é de que houve aumento nos cancelamentos de negociações desde o início da quarentena. O mesmo aconteceu com o andamento das obras: para 76% dos entrevistados as construções terão atrasos – 53% falam em adiamentos significativos. Somente 38% dos entrevistados acreditam em retomada ainda este ano.

Levantamento do Secovi com dezenas de empresas da capital e do interior paulista aponta que a demanda de compra por imóveis novos caiu 63% durante o mês de março. Em termos de concretização de negócio de compra e venda, houve queda de 67,5%, segundo as imobiliárias.

Disponível em: <https://imoveis.estadao.com.br/noticias/veja-como-o-coronavirus-esta-impactando-o-mercado-imobiliario-no-brasil/>

E em razão da crise econômica mundial, e do ritmo de vendas abaixo do esperado, o Grupo RD enfrentou dificuldades na obtenção de contratos com a Caixa Econômica Federal ("CEF"), o que atrasou o início das obras e o financiamento das unidades para os futuros moradores. Além disso, as taxas de juros aplicadas aos financiamentos não eram atrativas para os clientes, e a avaliação das unidades não correspondia ao custo da construção.

Ainda, o Grupo RD já atuava em parceria com a Versi Engenharia ("Versi"), antiga Souza Rocha (até então parceira das Recuperandas, e hoje o grande causador da crise vivida pelas empresas, e credora desta Recuperação Judicial), e optou por seguir no modelo societário-investidor com essa parceira, apesar de, desde sempre, ter divergências de opinião com a Versi, sobre os cenários a serem adotados nas projeções de fluxo de caixa.

Ocorre que, em um determinado momento, essas divergências se tornaram maiores, fazendo com que a Versi exigisse do Grupo RD maior acesso a informações e gerência sobre o caixa das empresas, quando se iniciaram conflitos impossíveis de solução, já que o único propósito da Versi era fazer o maior número de retiradas possível, inviabilizando todo o fluxo operacional dos empreendimentos.

Vale destacar algumas situações que nasceram desse conflito, como: a Versi não autorizar o pagamento de folha de funcionários, porque todo o valor deveria ser destinado para a própria Versi.

A partir de então, as projeções de novos negócios do Grupo RD foi extremamente prejudicada, pois tiveram que optar pelo distrato de inúmeros projetos, para se desvencilhar da Versi, e, por consequência, as Requerentes absorveram 100% dos prejuízos.

Exemplo disso é a SPE Manauara V, cujo objeto era o empreendimento denominado "Viver Veredas", que restou cancelado por não atingir as vendas mínimas necessárias, gerando um passivo de R\$ 4.000.000,00 (quatro milhões de reais) para o Grupo RD, referente à necessária devolução de valores aos clientes, bem como saldo da nota promissória da compra do terreno.

Ainda, em março de 2023, o Grupo RD assinou um termo de transição com a Versi, por meio do qual passou a administração dos empreendimentos denominados “Leve Castanheiras” e “Predilieto Ponta Negra” para ela, a fim de, ao menos, garantir alguns recebimentos (receita), como: taxa de administração da incorporação em 2% do VGV, taxa de administração de obras em 8% do custo de obra, e o pagamento do capital de giro da Caixa Econômica Federal (CEF). Todavia, após a transição nenhum destes pagamentos foram realizados, agravando a crise financeira do Grupo RD.

Considerando que toda a estratégia financeira das Requerentes, para se levantar da situação de crise que o rompimento com a Versi as colocou estava baseada nestes recebimentos que trariam sustentabilidade, garantindo o pagamento do custo fixo das empresas e mantendo a relação com a CEF viável, a situação que já estava ruim, economicamente falando, piorou.

E desde então, as empresas não conseguiram se recuperar, e seu passivo só cresceu.

Inclusive, recentemente, a Versi ingressou com execução em face das Recuperandas, processo nº 0014619-71.2024.8.16.0001, em trâmite perante a 18ª Vara Cível de Curitiba/PR, cobrando MAIS DE CINQUENTA MILHÕES DE REAIS, o que agrava ainda mais a situação financeira das empresas.

Ainda, vale destacar que o valor cobrado pela Versi não é reconhecido como devido pelas Recuperandas, que estão discutindo em embargos à execução, a inexistência de débito, e, caso existente, se trata de valor bem menor, ora declarado nesta recuperação judicial.

Esses motivos, Excelência, levaram o Grupo RD ao extremo da crise financeira, não restando alternativa, a não ser recorrer ao judiciário para viabilizar seu soerguimento.

Para o Professor Ricardo Negrão <sup>1</sup>, a “expressão “econômico-financeira” utilizada pelo legislador abrange fatores que impedem o empresário de perseguir o objeto de sua empresa e, ainda, a insuficiência de recursos para o pagamento das obrigações assumidas. Entre as causas da crise econômica estão os embaraços cotidianos que a empresa sofre em seu aspecto funcional. Sua dinâmica é atingida por fatores diversos – internos e externos – capazes de alterar o aviamento empresarial, inviabilizando a continuação dos negócios.”, como ocorre no presente caso.

Em que pese o conceito acima se aplique ao caso, as Requerentes passam pela chamada crise financeira, que está intimamente ligada a um problema de liquidez, sendo aquela na qual a falta de dinheiro em caixa e equivalentes impede que a empresa cumpra com suas obrigações.

Em outras palavras, a crise financeira se caracteriza como a situação em que o caixa da empresa é insuficiente para honrar com seus compromissos, isto é, os recursos financeiros provenientes da atividade empresária não bastam para o pagamento dos credores.<sup>2</sup>

Como se denota dos documentos contábeis, Excelência, o DRE das empresas demonstra que o resultado final é negativo em alta monta, não restando dúvidas que as Requerentes têm problema de fluxo de caixa (por todos os motivos aqui expostos).

É preciso ter em mente, ainda, que, nos algures da crise financeira, é necessário que haja uma ação que proteja os empresários em dificuldades, seus funcionários e a coletividade de credores como um todo, a fim de que possa equacionar seu passivo e proteger seus ativos, de modo a garantir a continuidade das atividades econômicas em benefício de toda a sociedade.

É justamente para a efetiva superação desse cenário, que surge a necessidade deste processo de recuperação judicial, cuja finalidade é de ajustar o

<sup>1</sup> NEGRÃO, Ricardo. Manual de Direito Comercial e de Empresa: Recuperação de Empresas e Falência. 8ª ed. São Paulo: Saraiva, 2013. P. 155.

<sup>2</sup> BAIRD, Douglas G., Bankruptcy's Uncontested Axioms, 108, Yale Law Journal, 573 (1998). P. 580 (Tradução Nossa).

caixa das Requerentes, buscando o equilíbrio financeiro exigido para pagamento dos seus débitos por meio de um plano de reestruturação, que será apresentado em momento oportuno, nos termos do art. 53, da LREF.

Assim, inequívoco que as Requerentes se enquadram no espírito da lei de recuperação de empresas, bem como preenchem todos os requisitos impostos pelos artigos 48 e 51, da LREF, para que lhes sejam concedidos prazos e condições especiais para o adimplemento de suas obrigações vencidas e vincendas, segundo autoriza o artigo 50 da lei de regência.

### III – DA COMPETÊNCIA

Por primeiro, necessário estabelecer a competência deste D. Juízo para tramitação deste pedido de recuperação judicial, haja vista que a atividade do Grupo RD se em Manaus/AM.

Ainda, imperioso esclarecer que as empresas estão passando por um ajuste quanto a seu endereço e, em que pese no momento o endereço das empresas esteja em um local temporário, o novo endereço, definitivo, disposto na qualificação das partes, concentrará todas as empresas do Grupo na Avenida Jacira Reis, nº 1315, Conjunto Residencial Kíssia I, Bairro Dom Pedro I, CEP 69040-270, Manaus/AM (*excetuada a RD Engenharia Filial, cuja atividade se desenvolve em Porto Velho/RO*), **sendo seu principal estabelecimento, onde são tomadas as principais decisões logísticas e administrativas, bem como onde estão alocados os membros diretoria da empresa, o departamento financeiro, o departamento pessoal, seus livros societários e toda a sua contabilidade.**

Por ora, Excelência, as Recuperandas optaram um endereço temporário, justamente pelo ajuste de custos e da nova fase da atividade empresária, estando instaladas na **Rua Salvador, 458, Andrianópolis, Manaus/AM, CEP: 69057-040 (contrato anexo – Doc. 14)**, com muitos dos funcionários em home office.

Isso porque, **a nova sede do Grupo**, na Avenida Jacira Reis, nº 1315, Conjunto Residencial Kíssia I, Bairro Dom Pedro I, CEP 69040-270, Manaus/AM (contrato anexo – Doc. 15) **passa por algumas reformas e ajustes, cuja previsão para ficarem prontos é de 60 (sessenta) dias.** Por este motivo,

ainda não houve a regularização do endereço nos órgãos competentes, considerando a recente mudança.

Assim, as Recuperandas se comprometem a apresentar os devidos documentos atualizados, a fim de regularizar a sede da atividade empresária, o que não obsta o presente processo, tampouco o deferimento do processamento da recuperação judicial neste juízo, já que, repise-se, as atividades das empresas continuam concentradas em Manaus/AM.

Como se sabe, o pedido de recuperação judicial feito em conjunto por diversas sociedades que compõem um grupo empresarial deve ser formulado perante o juízo do local do principal estabelecimento de todo o grupo econômico, levando-se em conta todas as sociedades que integram o polo ativo do pedido.

O sentido e alcance da expressão “principal estabelecimento” utilizada pelo artigo 3º da LRF já suscitou muitas questões, porém, atualmente, doutrina e jurisprudência entendem que o conceito de principal estabelecimento deve ser entendido mais em sentido econômico do que em sentido propriamente jurídico<sup>3</sup>.

Assim, temos que “principal estabelecimento” é local no qual emanam as principais decisões administrativas e estratégicas do grupo de empresas, como bem se extrai das lições de Nelson Nery Junior e Rosa Maria de Andrade Nery:

*“É o lugar onde está centrado o comando e de onde irradiam os negócios da empresa, isto é, **o lugar de onde emanam as ordens que mantém a empresa em funcionamento. O principal estabelecimento é aferível por circunstância de fato.** Se o comando da empresa não se localiza no lugar em que o contrato social e os registros da empresa indiquem como sede, o principal estabelecimento não é o que os documentos, de direito, apontam, mas aquele que os fatos determinam como sendo o lugar do qual a empresa é efetivamente comandada.”<sup>4</sup> (grifamos)*

<sup>3</sup> BARRETO FILHO, Oscar. Teoria do estabelecimento comercial. São Paulo: Max Limonad, 1969. Veja-se ainda: STJ, REsp 6093/DF, Rel. Min. Antonio Carlos Ferreira, j. 20/05/2014, DJe 16/10/2014; STJ, CC 116.743-MG, Rel. Min. Raul Araújo, j. 10/10/2012.; TJSP, AI 0015219-05.2013.8.26.0000, Rel. Des. Tasso Duarte de Melo, j. 11/12/2013; TJSP, Agravo 0124191-69.2013.8.26.0000, Rel. des. Alexandre Marcondes, j. 09/12/2013; TJSP, CC0037386-45.2015.8.26.0000, Rel. Des. Eros Piceli, j. 30.11.2015.

<sup>4</sup> NERY JUNIOR, Nelson e NERY, Rosa Maria de Andrade. Leis Civis Comentadas, Ed. RT, 1ª ed., 2006, p. 418.

Da mesma maneira, Miranda Valverde já defendia que o “*principal estabelecimento é aquele no qual o comerciante tem a sede administrativa de seus negócios, no qual é feita a contabilidade geral, onde estão os livros exigidos pela lei, local de onde partem as ordens que mantêm a empresa em ordem e funcionamento, mesmo que o documento de registro da empresa indique que a sede fica em outro local.*”<sup>5</sup>

Em complemento, destacamos as valiosas palavras do jurista Ricardo Negrão, que dissertando sobre tal ponto, assevera:

*“A doutrina, há muito, considera principal estabelecimento, para efeito falimentar, aquele em que se encontrar a centralização das ocupações empresariais, isto é, **o local de onde emanam as ordens e se realizam as atividades mais intensas da empresa.**”<sup>6</sup> (grifamos)*

Corroborando o exposto acima, o Col. Superior Tribunal de Justiça também já sedimentou seu entendimento sobre o assunto:

*“CONFLITO DE COMPETÊNCIA. AGRAVO INTERNO. PROCESSAMENTO E JULGAMENTO DA RECUPERAÇÃO JUDICIAL. ART. 3º DA LEI N. 11.101/2005. Nos termos do art. 3º da Lei n. 11.101/2005, **o foro competente para o processamento da recuperação judicial e a decretação de falência é aquele onde se situe o principal estabelecimento da sociedade, assim considerado o local onde haja o maior volume de negócios, ou seja, o local mais importante da atividade empresária sob o ponto de vista econômico. Precedentes.**”<sup>7</sup> (grifamos)*

No caso dos autos, como já demonstrado acima, não restam dúvidas de que a sede do **Grupo RD** (seja a sede temporária, seja a nova sede, cujo endereço já está aqui exposto) se situa no município de Manaus/AM, local no qual se encontra todo o corpo diretivo e administrativo do grupo, composto por sua diretoria, gerência e contabilidade.

A Comarca de Manaus/AM é, portanto, a única competente onde deve ser processado e julgado o presente pedido de recuperação judicial, eis que abriga a principal operação das empresas que compõem o **Grupo RD**, devendo ser recebido e processado o presente pedido.

<sup>5</sup> VALVERDE, Miranda. Comentários à Lei de Falências, 2ª Ed., 1999, vol. 1, p. 138.

<sup>6</sup> Ricardo Negrão, In Comentários à nova Lei de Falências e de Recuperação de Empresas, Saraiva, 2005, p. 28.

<sup>7</sup> STJ, 2ª Seção, AgInt no CC 147.714/SP, Min. Rel. LUIS FELIPE SALOMÃO, DJe 7/3/2017.

Nesse sentido, na forma do art. 3º da Lei 11.101/2005, não há dúvidas de que esse D. juízo é o único competente para tramitação do processo de recuperação judicial, de modo que se requer, desde já, o seu devido recebimento e deferimento do processamento do pedido, nos termos do art. 52 da LRF.

#### IV – DA LEGITIMIDADE DAS REQUERENTES

Também, **necessário delimitar a legitimidade das empresas Requerentes para o pedido de recuperação judicial**, para além da apresentação documental necessária, exigida por lei, mas no tocante ao artigo 2º da Lei 11.101/05.

Excelência, não estamos diante de nenhum dos tipos societários aos quais a lei de recuperação judicial, extrajudicial e falência não se aplica, porém, é sabido que algumas das Requerentes que compõem o Grupo RD são holding patrimonial e SPE's de incorporação de empreendimentos imobiliários.

Inclusive, segundo o Ministro do STJ, Ricardo Villas Bôas Cueva, a Lei 11.101/2005 não veda a submissão das incorporadoras ao regime da recuperação, nem impede expressamente a concessão de seus efeitos às SPE, com ou sem patrimônio de afetação<sup>8</sup>.

Sabe-se que, nos termos do artigo 31-A da Lei 4.591/64 (Lei da Incorporação), que trata sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias, é possível que o patrimônio da SPE seja submetido ao regime de afetação, que nada mais é do que o destacamento de patrimônio, a fim de garantir a entrega das unidades imobiliárias aos respectivos adquirentes, *litteris*:

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

<sup>8</sup> <https://www.stj.jus.br/sites/portalp/Paginas/Comunicacao/Noticias/24052022-Terceira-Turma-define-hipoteses-para-recuperacao-de-sociedades-de-proposito-especifico-imobiliarias.aspx>

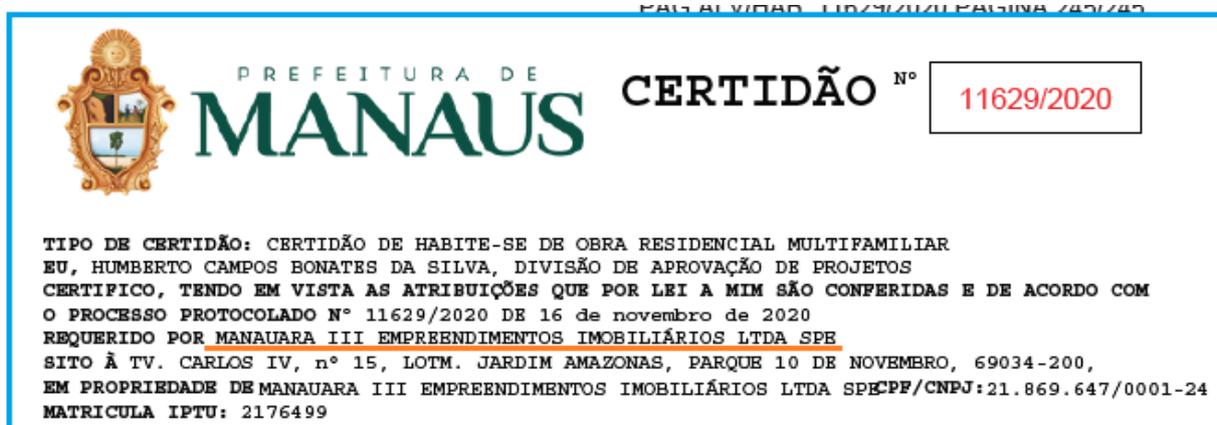
Do mesmo modo, o artigo 31-F da Lei 4.591/64 (Lei da Incorporação), dispõe sobre a impossibilidade de o patrimônio de afetação ser atingido por eventual decretação de falência ou insolvência civil (não há menção do procedimento recuperacional, considerando a criação da Lei 11.101 somente em 2005), *litteris*:

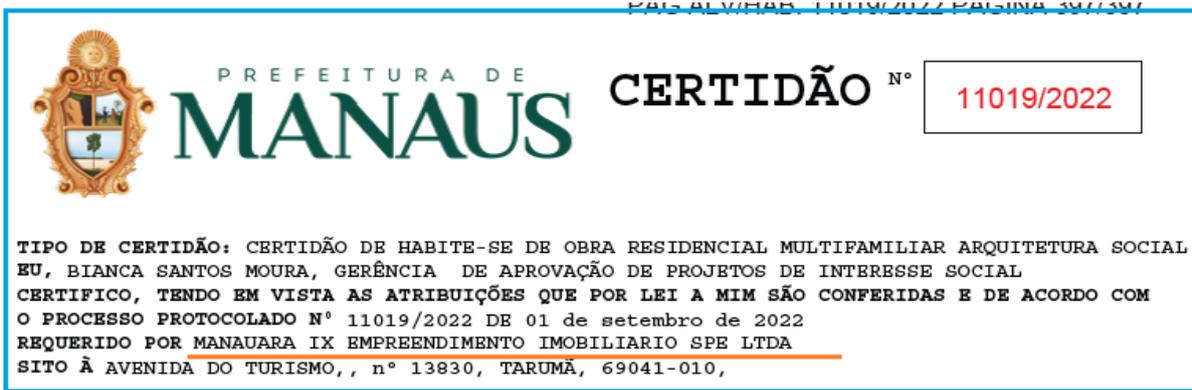
*Art. 31-F. Os efeitos da decretação da falência ou da insolvência civil do incorporador não atingem os patrimônios de afetação constituídos, não integrando a massa concursal o terreno, as acessões e demais bens, direitos creditórios, obrigações e encargos objeto da incorporação.*

Nessa linha, o Ministro do STJ, Ricardo Villas Bôas Cueva, nos autos do REsp n. 1.958.062/RJ entendeu: "*No referido julgado, ainda que não se tenha proclamado a absoluta impossibilidade de submissão das SPEs com patrimônio de afetação ao regime de recuperação judicial, ficou assentado que o patrimônio afetado não pode ser contaminado pelas outras relações jurídicas estabelecidas pelas sociedades do grupo (...)*".

E, justamente nesse sentido, **não há qualquer empecilho para o ingresso das SPEs Manauara III, Manauara V, Manauara IX, Manauara X e Manauara XII na recuperação judicial.**

Em relação a **Manauara III** e **Manauara IX**, em que pese o registro do patrimônio de afetação, temos que em ambas, as obras já foram concluídas, conforme se depreende dos documentos anexos (Doc. 16), habite-se de ambas.





Ora, se a intenção do patrimônio de afetação (destacamento de patrimônio) é garantir a entrega das unidades imobiliárias aos respectivos adquirentes (nos termos do mencionado artigo 31-A da Lei 4.591/64), não há que se falar em qualquer impossibilidade de as SPEs fazerem parte do polo ativo da recuperação judicial, considerando que as unidades imobiliárias já foram entregues!

Inclusive, é claro, nos termos dos §§ 8º e 12º do artigo 31-A da Lei 4.591/64, excluem-se do patrimônio de afetação recursos que excederem a importância necessária para conclusão da obra, o valor referente a alienação do terreno, bem como a impossibilidade de transferência de responsabilidade, ao credor, das obrigações contraídas pela SPE para. Vejamos!

*§8º Excluem-se do patrimônio de afetação:*

*I - os recursos financeiros que excederem a importância necessária à conclusão da obra (art. 44), considerando-se os valores a receber até sua conclusão e, bem assim, os recursos necessários à quitação de financiamento para a construção, se houver;*

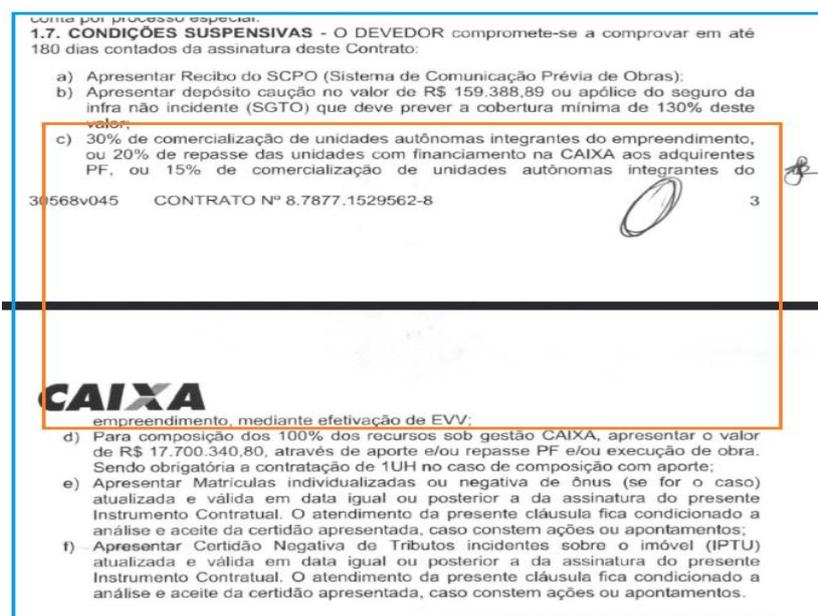
*II - o valor referente ao preço de alienação da fração ideal de terreno de cada unidade vendida, no caso de incorporação em que a construção seja contratada sob o regime por empreitada (art. 55) ou por administração (art. 58).*

*§12. A contratação de financiamento e constituição de garantias, inclusive mediante transmissão, para o credor, da propriedade fiduciária sobre as unidades imobiliárias integrantes da incorporação, bem como a cessão, plena ou fiduciária, de direitos creditórios decorrentes da comercialização dessas unidades, não implicam a transferência para o credor de nenhuma das obrigações ou responsabilidades do cedente, do incorporador ou do construtor, permanecendo estes como únicos responsáveis pelas obrigações e pelos deveres que lhes são imputáveis.*

No mesmo sentido, é o entendimento do Ministro do STJ, Ricardo Villas Bôas Cueva<sup>9</sup>, que diz que: "*encerrada a obra e entregues as unidades aos adquirentes, o patrimônio de afetação se exaure. **Eventuais sobras voltarão a integrar o patrimônio geral da incorporadora e, somente a partir desse momento, poderão ser utilizadas para o pagamento de outros credores***".

É certo que as SPE's, para além do patrimônio de afetação (*nesse caso já exaurido, considerando a entrega das unidades contratadas, o que se comprova pelas certidões de "habite-se" juntadas – que é o ato administrativo emanado da autoridade competente que autoriza o início da utilização efetiva de construções ou edificações destinadas à habitação, ou seja, documento hábil para comprovar que a propriedade foi construída de acordo com todas as normas estabelecidas pela prefeitura local*), detém outras obrigações, que devem se sujeitar à recuperação judicial, não sendo possível (aqui não cabe) a aplicação do entendimento do Enunciado 628 da VIII Jornada de Direito Civil!!!

Já em relação à **Manauara V**, sequer há que se falar em patrimônio de afetação, considerando que não atingiu a demanda mínima de venda de unidades, condição prevista no contrato com a Caixa Econômica Federal (Doc. 17), culminando na desaprovação para início do contrato, ocorrendo o automático cancelamento, nos termos da cláusula 1.7,"c":



<sup>9</sup> <https://www.stj.jus.br/sites/portalp/Paginas/Comunicacao/Noticias/24052022-Terceira-Turma-define-hipoteses-para-recuperacao-de-sociedades-de-proposito-especifico-imobiliarias.aspx>

Neste sentido, houve o cancelamento o registro de constituição do patrimônio de afetação junto ao cartório nos termos do documento anexo (Doc. 18).

//

Av-7/62.554 - Manaus, 25 de abril de 2024. Protocolo nº: 142.472.- Procede-se esta averbação nos termos do Requerimento, datado desta cidade, de 28 de março de 2024; consoante Declaração de Não Comercialização de Unidades do **EMPREENDIMENTO VIVER VEREDAS**, datado desta cidade de 11 de abril de 2024, assinado de forma digital pelo Sr. Romero Reis: 70334528704, Sócio Administrador; e, pelo Sr. Cleber Roman: 70002606020, Contador, CRC: RS/078016-O; e, consoante Despacho Decisório nº. 353/2022/EBEN/SRRF02, expedido pela Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil, através da Superintendência da RFB na 2ª Região Fiscal; Delegacia da Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil em Manaus-AM; e, pela Equipe Regional de Benefícios Fiscais, assinado digitalmente pelo Sr. Marcone Evaristo A. Paim, Auditor - Fiscal da Receita Federal do Brasil, Matrícula 01492132, em consequência do Dossiê nº. 13042.009073/2022-36, para ficar constando o **CANCELAMENTO DA AFETAÇÃO**, averbada sob o **Av-4/62.554** da presente matrícula, por considerar como não efetivada a



Valide aqui este documento

**CARTÓRIO DO 3º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS**  
Rua Rio Mar, 185 - Nossa Srª. das Graças - Manaus-AM  
Ronaldo de Brito Leite  
Oficial

SELO ELETRÔNICO TJAM - SELO CERINT004945Z46L7PCHNDPBOR55, Valor do ato: R\$ 85,81, Parte(s): PRE - MANAUARA V EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA, data 26/04/2024. Consulte o selo em <https://cidadao.portalseloam.com.br/> através do QR Code.



30cs/GMZPE-UK3VV-VK8QG-4JF6G



**MATRÍCULA**  
**82.554**

**FOLHA**  
**13**

INM: 004945.2.0062554-64

**CARTÓRIO DO 3º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS**  
Rua Rio Mar, 185 - Vieira Alves  
CEP: 69053-180 - Manaus - Am  
**LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL**

Manaus, 25 de abril de 2024

opção ao Regime Especial de Tributação Aplicável às Incorporações Imobiliárias -RET objeto do presente processo. **SELO ELETRÔNICO DE FISCALIZAÇÃO DO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO AMAZONAS - Nº BXCANC004945Y1J11WUL4V4TNB14 - Protocolo 142472 - Livro 2 - Nº 62554 - Reg./Av. 7 - Data/Hora de utilização: 25/04/2024 11:29:43 - Emitido por Roseane Pereira de Loredo - FUNJEAM - EXTRAJUDICIAL: R\$73.73 - FUNDPAM: R\$0.00 - FUNDPGE: R\$0.00 - FUNJEAM - RCPN/SD: R\$24.58 - Consulte a autenticidade em [cidadao.portalseloam.com.br](https://cidadao.portalseloam.com.br/).- Emolumentos: R\$491,56; Valor total pago: R\$617,45.-**  
AVERBADO por:-  
Escrevente: (Bel. Lucas Coutinho Nunes).-

Em relação à **Manauara X**, sequer houve o registro da incorporação na escritura do imóvel, muito menos o registro de patrimônio de afetação, considerando que o empreendimento estava em fase de estudo, e antes de qualquer finalização para prosseguimento, o terreno que seria objeto de construção de empreendimento, restou transferido para a parceira Grupo Versi (que será melhor destrinchado mais adiante), quando do encerramento da parceria (destaque-se, em total prejuízo financeiro para o Grupo RD).

Do mesmo modo, sobre a **Manauara XII**, também não houve o registro da incorporação na escritura do imóvel, muito menos o registro de patrimônio de afetação, considerando que o empreendimento também estava em fase de estudo, e em razão da impossibilidade de prosseguimento da obrigação junto ao Grupo Versi, se operou, inclusive, o cancelamento da compra do terreno que seria destinado para a construção de empreendimento nesta SPE.

Desta feita, não há que se falar em ilegitimidade de nenhuma das sociedades Requerentes, principalmente da holding patrimonial (Sabiá) e SPE's de incorporação de empreendimentos imobiliários (Manauara III, Manauara V, e Manauara IX), vez que todas as empresas preenchem os requisitos legais para pedido de recuperação judicial, bem como não há nenhum óbice que impeça tal pedido, por ser medida de Justiça!

## **V – DA NECESSÁRIA CONSOLIDAÇÃO PROCESSUAL E SUBSTANCIAL**

As empresas Requerentes formam um grupo econômico de fato, qual seja, Grupo RD, considerando a estreita relação operacional, comercial e financeira das sociedades que o integram.

É sabido que, nos termos do artigo 69-G da Lei 11.101/05, é possível um único pedido de recuperação judicial para as empresas, por meio da **consolidação processual**, desde que demonstrada a existência de grupo econômico.

*Art. 69-G. Os devedores que atendam aos requisitos previstos nesta Lei e que integrem grupo sob controle societário comum poderão requerer recuperação judicial sob consolidação processual.*

Pois bem!

Como se extrai dos documentos que acompanham este pedido, as Requerentes estão intimamente ligadas em decorrência das atividades que desenvolvem em conjunto, bem como em razão das operações entrelaçadas, sendo que mantêm estreitas relações de interdependência e sinergia de atividades e negócio, o que, sem dúvida, faz com que façam parte de um mesmo grupo

econômico, estabelecido mediante vínculos de coligação, controle e interesses convergentes.

Para o Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, do Superior Tribunal de Justiça (Resp 1665042), a utilidade do litisconsórcio ativo na recuperação fica clara quando se leva em conta que as organizações empresariais plurissocietárias são *"caracterizadas por entrelaçamentos contratuais com responsabilidades cruzadas, decorrentes, em tese, da necessidade de união de esforços com o propósito de obter maior lucro, de reduzir custos e de aumentar a participação em um mercado cada vez mais complexo e competitivo"*.

Além disso, também são características comuns às empresas que estão no polo ativo deste pedido, dívidas por elas contraídas, tal como descritas na relação de credores, bem como as respectivas garantias cruzadas prestadas, o que demonstra a interligação entre as Requerentes, que não só permite como impõe a formação do litisconsórcio ativo (consolidação processual) para que elas, juntas, superem suas dificuldades econômico-financeiras atualmente vivenciadas.

Sabe-se que grupo societário é um conjunto de empresas juridicamente independentes, mas economicamente sujeitas a uma direção única, podendo ser estabelecido tanto de direito (por meio da assinatura de uma convenção), como de fato, por meio de vínculo de controle acionário/societário.

No caso dos autos, estamos diante de um grupo econômico de fato, nos moldes das figuras de sociedades coligadas e controladas, como estabelece a LSA em seus artigos 243 e 265, ora aplicados por analogia.

EMPRESA	QUADRO SOCIETÁRIO
RD ENGENHARIA	Romero Reis RD Engenharia Ltda.
SABIÁ	Romero Reis
RD INCORPORAÇÃO	Romero Reis
MANAUARA III	RD Incorporação Imobiliária Ltda.

MANAUARA V	RD Incorporação Imobiliária Ltda.
MANAUARA IX	RD Incorporação Imobiliária Ltda.
MANAUARA X	RD Incorporação Imobiliária Ltda.
MANAUARA XII	RD Incorporação Imobiliária Ltda.
RD VENDAS	Romero Reis

Nesse aspecto, de rigor esclarecer que os sócios das empresas, na prática, detêm o controle societário e administrativo de ambas as empresas do grupo econômico, que possuem contabilidade e gerência financeira compartilhada.

Diante desse vínculo societário, os esforços são empenhados em comum para a salvaguarda de toda a organização, na qual cada parte desempenha um papel que, em conjunto, são orquestrados para a consecução dos objetivos do **Grupo RD**.

No presente caso, não restam dúvidas que as Requerentes combinam recursos e esforços para a realização dos respectivos objetos sociais, em especial, a maximização dos lucros para as empresas e seus controladores.

Sob tal ótica, Fabio Lobo, ao citar Fábio Konder Comparato, dispõe:

*"O reconhecimento legal do grupo, mesmo não personificado, demanda, pois, o estabelecimento de mecanismos jurídicos de adequada compensação dos interesses particulares, que essa intercomunicação patrimonial, sob direção unitária, é suscetível de lesar: os dos sócios ou acionistas não controladores de cada uma das sociedades do grupo, os de terceiros credores e o da coletividade, nacional como um todo. É esta de resto, a nosso ver, a melhor maneira de se tratar, juridicamente, o fenômeno das sociedades multinacionais, pois elas constituem um grupo econômico, perseguindo um interesse empresarial comum."*<sup>10</sup>

Não obstante, entre as Requerentes não há somente comunhão de direitos ou de obrigações relativamente, como também há afinidade de questões

<sup>10</sup> Grupo de Sociedades, Ed. Forense, 1.978, pg.11/118.

por ponto comum de fato ou de direito, de modo que, nesse contexto, não se pode imaginar a recuperação individual de qualquer uma das empresas Requerentes, tendo em vista que estão diretamente e intimamente ligadas.

Assim, também se justifica a **consolidação substancial** das empresas, o que desde já se requer, nos termos do artigo 69-J da Lei 11.101/05, considerando que estamos diante de grupo econômico, cuja interconexão e confusão entre ativos e passivos é inequívoca, assim como a atuação conjunta, unidade de gestão e prevalecimento de um interesse comum do grupo em detrimento dos interesses sociais de cada uma das empresas, estando presentes todos os quatro requisitos legais, quais sejam:

a) existência de garantias cruzadas:

A atuação conjunta das Requerentes, como Grupo RD, por óbvio, demandou a interferência de uma ou mais empresas em contrato de outra(s), seja na prestação de garantia, ou, até mesmo na identificação da parte, em relação à sua atuação para atingir o objeto do contrato.

Como exemplo, temos diversos contratos, que comprovam essa prestação de garantias cruzadas, que nada mais é do que o oferecimento dos ativos de uma empresa à outra como garantia de financiamentos, capitalização ou pagamento de investidores.

Veja, Excelência, que no próprio documento 02, mencionado no tópico acima, é possível verificar que para o empreendimento denominado "Viver Veredas", no contrato com a Caixa Econômica Federal (CEF), restou qualificada a Manuara V como devedora, a RD incorporação como fiadora (*assim como outra empresa do Grupo RD, Rouxinol*), e a RD Engenharia como construtora:

Salvador, BA, doravante denominada CAIXA.

**A.2 DEVEDOR: MANAURA V EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE S.A.**, pessoa jurídica de direito privado, constituída na forma de Sociedade Anônima Fechada, com sede no município de Manaus, estado do Amazonas, na avenida Gabriel Corrêa Pedrosa, nº 125, Sala U, bairro Parque Dez de Novembro, CEP 69.055-011, inscrita no CNPJ sob o nº 24.601.033/0001-55, registrado na JUCEA nº 13200683641 em 15 de abril de 2016, neste ato representada Sra. Júlia Stopatto Reis, brasileira, solteira, empresária, portadora da carteira de identidade nº 1813746-6 expedida pelo SSP/AM, inscrita no CPF sob o nº 015.222.202-24, e Sr. Romero Reis, brasileiro, casado pelo regime de separação total de bens, engenheiro civil, portador da carteira de identidade nº 268068624, expedida pelo Ministério do Exército- SP, inscrito no CPF sob o nº 703.345.287-04, estes dois com endereço na Avenida Gabriel Corrêa Pedrosa, nº 125, bairro Parque Dez de Novembro, CEP 69.055-011, doravante denominado simplesmente DEVEDOR.

**A.3 FIADOR(ES): RD INCORPORAÇÃO IMOBILIARIA LTDA**, com sede AV GABRIEL CORREA PEDROSA, 125, SALA E, PARQUE 10 DE NOVEMBRO - MANAUS/AM, CEP: 69.055-011, inscrita no CNPJ sob o nº 07.419.298/0001-18, com Contrato Social consolidado em 21/10/2019, registrado no JUCEA/AM, sob o nº 1014702, em 21/10/2019, neste ato representado, na forma de seu contrato social, por ROMERO REIS, brasileiro, casado no regime de separação total de bens, empresário, portador da cédula de identidade RG nº 026.806.862-4 – MEX/SP, inscrito no CPF/MF nº 703.345.287-04, residente e domiciliado(a) em Avenida Gabriel Corrêa Pedrosa, nº 125, bairro Parque Dez de Novembro e **ROUXINOL HOLDINGS LTDA**, com sede AV GABRIEL CORREA PEDROSA, 125, SALA N, PARQUE 10 DE NOVEMBRO - MANAUS/AM, CEP: 69.055-011, inscrita no CNPJ sob o nº 18.179.278/0001-33, com Contrato Social consolidado em 03/12/2014, registrado no JUCEA/AM, sob o nº 492098, em 15/12/2014, neste ato representado, na forma de seu contrato social, por JULIA STOPATTO REIS, brasileiro, solteira, residente e domiciliado em AV. Coronel Teixeira nº 3000, Bairro Santo Agostinho, MANAUS/AM - CEP 69.036-725, portador da carteira de identidade nº1813746-6,

30568v045 CONTRATO Nº 8.7877.1529562-8

1

**CAIXA**

expedida pela SSP/AM e CPF nº015.222.202-24, doravante denominado(s) FIADOR(ES).

**A.4 CONSTRUTORA: RD ENGENHARIA E COMERCIO LTDA**, inscrita no CNPJ sob nº 00.673.788/0001-05, situada em Av. Gabriel Corrêa Pedrosa, nº 125, Sala E, Parque 10 de novembro, CEP 69.055-011 – Manaus/AM, neste ato representado pelo sócio,

**b) relação de controle ou de dependência:**

A relação de controle ou dependência se demonstra pela similaridade no quadro social das empresas, bem como exercício da administração, nos termos dos documentos constitutivos das sociedades Requerentes, sendo inegável ser exercida pela mesma pessoa, Senhor Romero Reis:

EMPRESA	QUADRO SOCIETÁRIO	ADMINISTRAÇÃO
RD Engenharia	Romero Reis	Romero Reis
Sabiá	Romero Reis	Romero Reis
RD Incorporação	Romero Reis	Romero Reis
Manauara III	RD Incorporação Imobiliária Ltda.	Romero Reis
Manauara V	RD Incorporação Imobiliária Ltda.	Romero Reis

Manauara IX	RD Incorporação Imobiliária Ltda.	Romero Reis
Manauara X	RD Incorporação Imobiliária Ltda.	Romero Reis
Manauara XII	RD Incorporação Imobiliária Ltda.	Romero Reis
RD Vendas	Romero Reis	Romero Reis

c) identidade total ou parcial do quadro societário:

Do mesmo modo, a identidade do quadro societário é facilmente comprovada, pelos contratos sociais acostados, sendo:

EMPRESA	QUADRO SOCIETÁRIO
RD ENGENHARIA	Romero Reis RD Engenharia Ltda.
SABIÁ	Romero Reis
RD INCORPORAÇÃO	Romero Reis
MANAUARA III	RD Incorporação Imobiliária Ltda.
MANAUARA V	RD Incorporação Imobiliária Ltda.
MANAUARA IX	RD Incorporação Imobiliária Ltda.
MANAUARA X	RD Incorporação Imobiliária Ltda.
MANAUARA XII	RD Incorporação Imobiliária Ltda.
RD VENDAS	Romero Reis

d) atuação conjunta no mercado entre os postulantes:

Ainda, quanto à atuação conjunta no mercado, é inegável, conforme se depreende do próprio site das Requerentes (<https://www.rdenge.com.br/public/home/>), onde, na página inicial, é possível

identificar que o Grupo RD se apresenta de forma única, em destaque para a RD Engenharia, RD Incorporação e RD Vendas:



Do mesmo modo, a consolidação no mercado, como um grupo de fato, também é inegável, estando vinculada uma atividade à outra, bem como um único endereço eletrônico para acesso a todas as empresas, mesmo contato e endereço:

**Construindo um novo mundo ao seu lado.**

RD Engenharia	RD Vendas	RD Incorporação	Fale com o Time RD
Conheça a nossa história	Escolha o seu imóvel	Obras Imobiliárias	Envie uma mensagem
Qualidade RD	Simule o financiamento		Trabalhe conosco
Portfólio de Obras	Agendamento		Área do colaborador
Novidades	Informações Gerais		
Política de Privacidade	Documentação necessária		

(92) 2101-1300

Seg a Sex: 8:00 às 17:00  
 Av. Gabriel Correa Pedrosa, 125, Parque 10 de Novembro  
 Manaus/AM © Copyright | Todos os direitos reservados

Em sendo assim, operando-se a consolidação processual e substancial, o Grupo RD requer, desde já (nos termos dos artigos 69-G e 69-J, ambos da LRF), o deferimento de apresentação de plano de recuperação judicial unitário, o que deverá ser determinado na r. decisão de deferimento do processamento, como bem autoriza o artigo 69-K da LRF.

## VI – DA REAL POSSIBILIDADE DE SUPERAÇÃO DA CRISE

O Grupo RD é referência no mercado de atuação com construção civil e engenharia, sendo certo que com a reestruturação da sua dívida e da atividade de

modo integral, certamente as empresas retornarão ao caminho do crescimento, que sempre embasou a sua história.

E isso não poderia ser diferente, visto que as empresas Requerentes, desde a sua constituição, sempre buscaram melhorar constantemente o desempenho dos negócios, gerenciar os riscos de forma mais eficaz, reduzir custos operacionais, bem como destacar o seu compromisso de qualidade para com os seus clientes e parceiros comerciais.

Muito embora o endividamento do Grupo RD seja relevante o suficiente para fragilizar o cumprimento de suas obrigações, necessário ponderar que as Requerentes se encontram consolidadas no mercado, executando seus serviços com extrema qualidade, possuindo acima de tudo a confiança necessária ao longo destes quase trinta anos, onde seus clientes aguardam a retomada para voltarem as parcerias e inclusive alguns permanecem com relação comercial.

Atualmente, no intuito de continuar sendo avistada pelo mercado, diminuindo o impacto financeiro sofrido pelos motivos aqui citados, as Requerentes têm projeção de atuar exclusivamente com construção, o que proporcionará o restabelecimento do caixa das empresas, principalmente obras da faixa 1 do Programa Minha Casa Minha Vida-PMCMV, e retomada de obras paralisadas, sempre com a Caixa Econômica Federal (CEF), atuando como agente financeiro.

Portanto, veja-se que não obstante a crise momentânea a qual atravessam as Requerentes, os fatos e dados expostos demonstram que a crise é plenamente superável, em razão do potencial das empresas, para o qual concorre o *know how* que possuem e que foi aprimorado ao longo de todos esses anos.

O II. Professor Waldo Fazio Junior<sup>11</sup>, nos elucida que o benefício da recuperação judicial se destina exclusivamente às empresas economicamente viáveis, cuja manutenção da atividade empresarial atingirá os objetivos do art. 47 da Lei 11.101/2005 no tocante à preservação da fonte produtora, dos empregos,

<sup>11</sup> FAZZIO JÚNIOR, Waldo. *Lei de falência e recuperação de empresas / Waldo Fazzio Júnior. - 5. ed. - São Paulo: Atlas, 2010, p. 127/128.*

dos interesses dos credores e estimulando a sua função social e atividade econômica.

Nesse contexto, nas palavras do Il. Professor Waldo, há de se considerar a existência de fatores como: "(i) importância social e econômica da atividade do devedor no contexto local, regional ou nacional; (ii) mão de obra e tecnologia empregadas; (iii) volume do ativo e do passivo; (iii) tempo de constituição e funcionamento do negócio; e (iv) faturamento anual e nível de endividamento da empresa." (Enumerou-se)

E sob esse prisma, a Il. Professora Maria Eugênia Finkelstein<sup>12</sup> também manifesta entendimento de que "[e]mpresas economicamente viáveis podem ser entendidas como aquelas capazes de cumprir as condições do plano de recuperação judicial e, após o cumprimento integral do plano e cessação dos benefícios recuperacionais, capazes de permanecer em atividade no mercado, gerando empregos, recolhendo tributos, estimulando a concorrência e ofertando bens ou serviços aos consumidores."

No cenário atual, não há dúvidas quanto à importância social e econômica do Grupo RD, que: **(i)** atua em atividade econômica de extrema relevância social e econômica, nacionalmente conhecida; **(ii)** possui mão de obra que emprega colaboradores; **(iii)** o negócio existe há quase 30 anos; e **(iv)** há equilíbrio entre o passivo existente e a capacidade de projeção do faturamento a fim de permitir o cumprimento das obrigações assumidas.

Cumprido, nesse prognóstico, assinalar que o Grupo RD possui cabedal, de cunho material e humano, suficiente à continuidade das suas atividades, que serão remodeladas.

Nesse cenário, certo é que a Lei 11.101/2005 prioriza a manutenção de empresa potencialmente capaz de superar situação de momentânea crise financeira, mediante meios que elenca no seu art. 50, dentre os quais, no inciso I, são contemplados a concessão de prazos e condições especiais para pagamento

<sup>12</sup> FINKELSTEIN, Maria. Demonstração perfunctória da viabilidade econômica In: FINKELSTEIN, Maria. Direito empresarial: recuperação de empresas e falência. São Paulo (SP): Editora Revista dos Tribunais. 2015. Disponível em: <https://thomsonreuters.jusbrasil.com.br/doutrina/1341539979/direito-empresarial-recuperacao-de-empresas-e-falencia>.

das obrigações vencidas, bem como, no inciso XII, a equalização dos encargos financeiros relativos a débitos de qualquer natureza.

De tudo resulta, pelo inegável potencial das Requerentes, que o remédio para superação da disfunção financeira (**momentânea**) está, exatamente, na utilização da medida judicial prevista no art. 47 desse diploma legal, consubstanciada na Recuperação Judicial.

O presente pedido de recuperação judicial, portanto, é o instrumento jurídico apto e necessário para permitir esse balanceamento do fluxo de caixa das Requerentes, permitindo que o nível de seu endividamento, por meio das negociações com os credores que serão realizadas nestes autos, torne a ter níveis aceitáveis e possa ser, realisticamente, adimplido com a capacidade de geração de caixa.

Destaca-se ainda que, através do deferimento da recuperação judicial, o Grupo RD poderá readequar o seu passivo e sua estrutura física de forma mais célere, permitindo então que as empresas continuem contribuindo para o desenvolvimento econômico da região em que estão sediadas e exercem influência e, finalmente, possibilitar o pagamento de todos os credores de forma igualitária.

É nesse contexto que se faz essencial a preservação das atividades das Requerentes e o deferimento do processamento do presente pedido de recuperação judicial, visto que ao seu redor congregam-se interesses de colaboradores, fornecedores, clientes, parceiros comerciais e todas as comunidades afetadas e beneficiadas por sua atuação.

## **VII - DO PREENCHIMENTO DOS REQUISITOS LEGAIS PARA O DEFERIMENTO DO PROCESSAMENTO DA RECUPERAÇÃO JUDICIAL**

Sem prejuízo ao quanto já exposto, cumpre ressaltar que o Grupo RD cumpre todos os requisitos legais permissivos para que seja possível o requerimento da presente Recuperação Judicial, uma vez que se pode afirmar que estes nada mais são do que os pressupostos de legitimidade ativa, previstos no artigo 48 da LRF, bem como a apresentação das informações e documentos

expressamente dispostos no artigo 51 do referido diploma legal, o qual trata dos documentos que devem acompanhar a petição inicial da recuperação judicial.

Nesse cenário, considerando que todas as Requerentes exercem regularmente suas atividades já há mais de 2 (dois) anos, não são falidas, assim como não sofreram outro processo de recuperação judicial em menos de 5 (cinco) anos ou em qualquer outro período, e obtiveram, nesse mesmo prazo de 5 (cinco) anos ou em qualquer outro período, concessão de recuperação judicial com base no plano especial, é patente a sua legitimidade para requerer a recuperação judicial.

Já em relação aos requisitos do artigo 51, além de dispor que a petição inicial deve expor as causas concretas da situação patrimonial do devedor e das razões da crise econômico-financeira, conter as demonstrações contábeis relativas aos 3 (três) últimos exercícios sociais e as levantadas especialmente para instruir o pedido (compostas obrigatoriamente de balanço patrimonial, demonstração de resultados acumulados e resultado desde o último exercício social; relatório gerencial de fluxo de caixa e de sua projeção e a descrição das sociedades de grupo societário), há também, previsão quanto à necessidade de apresentação de diversos documentos que deverão instruir a petição inicial da recuperação, os quais se encontram devidamente anexos à presente exordial, cuja ordem ora se apresenta:

- Doc. 01: Procurações
- Doc. 02: Documentos Pessoais dos Sócios
- Doc. 03: Atos Constitutivos (art. 51, V da LRF)
- Doc. 04: Certidões Falimentares, Cíveis e Criminais (art. 48, I a IV da LRF)
- Doc. 05: Documentos Contábeis (art. 51, II da LRF)
- Doc. 06 - SIGILOSOS: Relação de Credores COM DADOS COMPLETOS DOS CREDITORES (art. 51, III da LRF)
- Doc. 06: Relação de Credores SIMPLIFICADA (art. 51, III da LRF)
- Doc. 07 - SIGILOSOS: Relação de Empregados (art. 51, IV da LRF)
- Doc. 08 - SIGILOSOS: Relação de Bens Particulares dos Sócios e Relação de Bens e Ativos Não Circulantes (art. 51, VI e XI da LRF)
- Doc. 09 - SIGILOSOS: Extratos Bancários (art. 51, VII da LRF)
- Doc. 10: Certidões de Protesto (art. 51, VIII da LRF)
- Doc. 11: Relação de Ações (art. 51, IX da LRF)
- Doc. 12: Relatório do Passivo Fiscal (art. 51, X da LRF)

Nessa esteira, repise-se, é fato inequívoco que o Grupo RD se enquadra no espírito da Lei de Recuperação de Empresas, notadamente pelos requisitos impostos pelos seus artigos 48 e 51, para que lhe sejam concedidos prazos e condições especiais para o pagamento de suas obrigações vencidas e vincendas, segundo autoriza o artigo 50 da referida Lei. Além do mais, como será bem detalhado no Plano de Recuperação Judicial, o Grupo RD possui estratégias reorganizacionais que implicarão, também, a utilização dos demais meios legais predispostos no referido artigo 50 da LRF.

Pontualmente verificados, as postulantes asseveram ao juízo que a regularidade documental, atendendo aos requisitos formais, são os pressupostos processuais de constituição válida da Recuperação Judicial. Ademais, ficou patente que as partes são legítimas para postular o pedido recuperacional, considerando que foram preenchidos todos os requisitos previstos em Lei.

No que tange ao interesse de agir, este é verificado com a possibilidade de recuperação e com a evidência da situação crítica. Presentes, então, as condições de ação e os pressupostos processuais, é de rigor a concessão da medida de Recuperação Judicial, como abaixo requerida.

## **VIII – DA CONCESSÃO DE BENEFÍCIOS QUANDO DO DEFERIMENTO DO PROCESSAMENTO**

Demonstrado o preenchimento dos requisitos para concessão do deferimento do processamento da recuperação judicial do grupo RD (condições do art. 48, e documentos do art. 51, ambos da LRF), imperioso requerer a concessão de alguns benefícios, já previstos em lei, nos termos do art. 52 da LRF, com ênfase no(a):

- dispensa das apresentação de certidões negativas (incluindo CND e certidão negativa de recuperação judicial) para que as Recuperandas possam exercer sua atividade, nos termos do art. 52, II, inclusive para participação em licitações perante quaisquer órgãos do Poder Público, nos exatos termos dos arts.68 e 137 da Lei 14.133/2021 e do quanto decidido no AREsp 309.867;

- suspensão das ações e execuções em face das devedoras, bem como constringões em face do patrimônio das devedoras nos termos do art. 6º, incisos II e III, e §4º, e art. 52, III todos da Lei 11.101/05;

- suspensão das execuções ajuizadas contra os sócios devedores solidários, relativas a créditos ou obrigações sujeitos à recuperação judicial, nos termos do art. 6º, II da Lei 11.101/05.

## IX – DO PEDIDO DE PARCELAMENTO DAS CUSTAS

Haja vista que o **passivo das Requerentes se encontra em R\$14.177.239,18 (quatorze milhões cento e setenta e sete mil duzentos e trinta e nove reais e dezoito centavos)**, temos que a taxa judiciária para distribuição do pedido de recuperação judicial alcançara a vultosa quantia de **MAIS DE DUZENTOS E SETENTA MIL REAIS**. Ocorre que, considerando a frágil situação que as empresas se encontram, este pagamento não pode ser absorvido neste momento, principalmente à vista.

Nesse sentido, repise-se, na situação econômica atual que as empresas se encontram, compreende-se perfeitamente cabível o **pedido de parcelamento das custas, em 10 (dez) parcelas mensais**, tudo por bem a garantir a efetividade jurisdicional e acesso à justiça salvaguardados na Constituição Federal.

E a concessão do pedido se dá exatamente em atenção ao Princípio da Preservação da Empresa que rege todo e qualquer procedimento recuperacional, tal como insculpido no art. 47 da Lei 11.101/2005, bem como os princípios constitucionais do art. 5º, incisos XXXV e LV, da CF.

*RECUPERAÇÃO JUDICIAL - PEDIDO DE PARCELAMENTO DO PAGAMENTO DAS CUSTAS INICIAIS – Decisão agravada que indeferiu o pedido de parcelamento das custas processuais - Inconformismo das Recuperandas - Acolhimento – **Possibilidade de recolhimento parcelado, que atende ao princípio da preservação da empresa, que norteia o procedimento de recuperação judicial – O parcelamento das custas, como requerido, é autorizado pelo Código de Processo Civil (art. 98, § 6º, CPC) e também se mostra compatível com a tramitação do procedimento recuperacional, cabendo lembrar que o inadimplemento de qualquer das parcelas pode ensejar cobrança da***

*Fazenda Pública – Precedentes do Grupo Reservado de Direito Empresarial – Decisão reformada – RECURSO PROVIDO.  
(TJ-SP - AI: 20833152320228260000 SP 2083315-23.2022.8.26.0000, Relator: Sérgio Shimura, Data de Julgamento: 31/08/2022, 2ª Câmara Reservada de Direito Empresarial, Data de Publicação: 31/08/2022)*

Assim sendo, requer-se o parcelamento das custas processuais, em 10 (dez) parcelas iguais, na forma permitida pelo art. 98, §6º do Código de Processo Civil, a fim de possibilitar o soerguimento das empresas e o acesso à justiça!!!

## **X – DOS PEDIDOS**

Ante o exposto, amparada pelo artigo 47 da LRF, e considerando que o presente pedido obedece ao disposto na legislação de regência, bem como que todos os documentos ora juntados estão de acordo com os artigos 48, incisos I a IV e 51 e incisos I a IX do referido diploma legal, as empresas Requerentes, RD Engenharia, RD Engenharia Filial, Sabiá, RD Incorporação, Manauara III, Manauara V, Manauara IX, Manauara X, Manauara XII, e RD Vendas, todas integrantes do Grupo RD, se servem da presente para requerer à Vossa Excelência:

- a)** A atribuição de efeito sigiloso ao presente processo recuperacional até decisão de deferimento do processamento da recuperação judicial do Grupo RD;
- b)** Seja deferido o processamento do pedido de recuperação judicial de todas as empresas do Grupo RD, nos termos do artigo 52 da Lei 11.101/2005, na forma de consolidação processual e substancial, nos termos dos artigos 69-G e 69-J também da LRF;
- c)** Seja determinada a suspensão de todas as ações e execuções movidas contra todas as Requerentes que compõem o Grupo RD: RD Engenharia, RD Engenharia Filial, Sabiá, RD Incorporação, Manauara III, Manauara V, Manauara IX, Manauara X, Manauara XII, e RD Vendas, pelo prazo de 180 dias, nos termos dos artigos 6º, §4º e 52, inciso III, ambos da LRF;
- d)** Seja determinada a impossibilidade de retenção ou retirada de seu estabelecimento dos bens de capital essenciais à atividade empresarial

do Grupo RD, bem como a impossibilidade de retenção de recursos nas contas bancárias de titularidade das Requerentes;

**e)** Seja determinada a suspensão das execuções ajuizadas contra os sócios devedores solidários, relativas a créditos ou obrigações sujeitos à recuperação judicial, nos termos do art. 6º, II da Lei 11.101/05;

**f)** Seja determinada a dispensa da apresentação de certidões negativas (incluindo CND e certidão negativa de recuperação judicial) para que as Recuperandas possam exercer sua atividade, nos termos do art. 52, II, inclusive para participação em licitações perante quaisquer órgãos do Poder Público, nos exatos termos dos arts. 68 e 137 da Lei 14.133/2021 e do quanto decidido no AREsp 309.867;

**g)** A intimação do Ministério Público e comunicação das Fazendas Públicas e Receita Federal acerca do deferimento da recuperação judicial;

**h)** Em atenção à Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais (LGPD), protesta pela juntada como documentos sigilosos os documentos correspondentes à relação de empregados, cargos e salários (artigo 51, inciso IV), relação contendo informações pessoais dos credores (art. 51, III), relação de bens particulares dos sócios e relação de bens e ativos não circulantes (art. 51, VI e XI da LRF), e, por fim, extratos bancários (art. 51, VII), que, diante de seu caráter sigiloso e pessoal, requer sejam autuados como documentos sigilosos.

**i)** Seja determinada a expedição do edital para publicação no órgão oficial, nos termos do artigo 52, § 1º da LRF.

**j)** Protestam pela apresentação de outros documentos que V.Exa. entenda necessários.

**k)** Seja apresentado o plano de recuperação judicial no prazo legal previsto na Lei 11.101/2005;

**l)** Seja concedido o parcelamento das custas, em 10 parcelas mensais,

tudo por bem a garantir o cumprimento dos princípios inseridos na Lei 11.101/2005 e constitucionais, na forma do art. 98, § 6º do CPC.

Por fim, requer-se que todas as intimações e publicações referentes ao presente feito sejam feitas, **ÚNICA** e **EXCLUSIVAMENTE**, em nome do advogado **CARLOS ROBERTO DENESZCZUK ANTÔNIO, OAB/SP Nº 146.360**, sob pena de **NULIDADE** dos atos processuais que vierem a ser praticados.

Dá-se à causa o valor de **R\$ 14.177.239,18 (quatorze milhões cento e setenta e sete mil duzentos e trinta e nove reais e dezoito centavos)**, correspondente ao endividamento sujeito aos efeitos do concurso de credores.

Termos em que,  
Pedem deferimento.

São Paulo, 18 de julho de 2024.

**GABRIELA ESPOSITO DA SILVA RIBEIRO**

OAB/SP N.º 394.840

**DANIEL MACHADO AMARAL**

OAB/SP N.º 312.193

**CARLOS R. DENESZCZUK ANTONIO**

OAB/SP N.º 146.360