

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA VARA EMPRESARIAL DA COMARCA DE UBERABA - MG

DISTRIBUIÇÃO POR PREVENÇÃO  
(processo 5006530-31.2020.8.13.0701)

**URGÊNCIA NA DISTRIBUIÇÃO E DEFERIMENTO** DO PEDIDO DE PROCESSAMENTO DA RJ FACE RECOMENDAÇÃO  
**CNJ 63 DE 31/03/2020**

**CARTHAGO ASSESSORIA IMOBILIÁRIA LTDA**, empresa de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº 19.241.415/0001-85, com sede na Avenida Santa Beatriz da Silva, 2002, SL 16, Santa Maria, na cidade de Uberaba/MG, CEP 38.050-106, **CTHG MG DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.**, empresa de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº 24.164.930/0001-49, com sede na Avenida Santa Beatriz da Silva, 2002, SL 12, Santa Maria, na cidade de Uberaba/MG, CEP 38.050-086, **CTHG CONSTRUÇÕES EIRELI**, empresa de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº 12.163.891/0001-86, com sede na Avenida Leopoldino de Oliveira, 5100, LJ 14 SL 2, Vila Olímpica, na cidade de Uberaba/MG, CEP 38.066-015, **VILLA NOVA STUDIOS EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.**, empresa de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº 23.602.730/0001-68, com sede na Avenida Santa Beatriz da Silva, 2002, SL 2, Sant13a Maria, na cidade de Uberaba/MG, CEP 38.050-106, **IRMÃO AFONSO I EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA**, empresa de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº 20.680.860/0001-20, com sede na Avenida Santa Beatriz da Silva, 2002, SL 8, Santa Maria, na cidade de Uberaba/MG, CEP 38.050-106, **IRMÃO AFONSO II EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPA LTDA.**, empresa de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº 20.934.168/0001-81, com sede na Avenida Santa Beatriz da Silva, 2002, SL 11,



Santa Maria, na cidade de Uberaba/MG, CEP 38.050-106, **JARDIM DO EDEN EMPREENDIMENTO SPE LTDA.**, empresa de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº 26.569.493/0001-79, com sede na Avenida Santa Beatriz, nº 2002, sala 13, na cidade de Uberaba/MG, CEP 38050-106, **GTC DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.**, empresa de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº 17.363.646/0001-36, com sede na Avenida Santa Beatriz da Silva, 2002, SL 11, Santa Maria, na cidade de Uberaba/MG, CEP 38.050-106, **SAFIRA HOLDING S.A.**, empresa de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº 13.285.979/0001-33, com sede na Av. Santa Beatriz, nº 2002, sala 03, na cidade de Uberaba/MG, CEP 38.050-106, **SF AGROPECUÁRIA LTDA**, empresa de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº 16.668.817/0001-72, com sede na Fazenda Rancho Grande, s/n, Bairro Rural, na cidade de Ananás/TO, CEP 77890-000, **SF REALTY E HOLDING S.A.**, empresa de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº 29.516.045/0001-03, com sede na Av. Santa Beatriz, nº 2002, sala 03, na cidade de Uberaba/MG, CEP 38050-106, **MONTE ALVERNE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.**, empresa de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº 21.517.653/0001-12, com sede na Avenida Santa Beatriz da Silva, 2002, SL 10, Santa Maria, na cidade de Uberaba/MG, CEP 38.050-106, **CTHG DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO TO SPE LTDA**, empresa de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº 27.929.730/0001-28, com sede na Avenida Primeiro de Janeiro, 1487 – SL 2, Setor Central, na cidade de Araguaína/TO, CEP 77.803-140, (em conjunto “Grupo Carthago” ou “Requerentes”), vêm, por seus advogados abaixo assinados (Doc. 1), com fulcro nos artigos 47 e seguintes da Lei 11.101/2005 (“LFRE”), formular o presente pedido de **RECUPERAÇÃO JUDICIAL**, o que fazem pelas razões articuladas a diante.

## I. COMPETÊNCIA.

Inicialmente, cumpre destacar as razões, de fato e de direito, pelas quais o pedido de recuperação judicial do Grupo Carthago deverá ser processado perante esta Comarca de Uberaba/MG.

Nos termos do quanto determina a LFRE, a competência para o processamento do pedido de recuperação judicial se justifica de acordo com a localização do principal estabelecimento da(s) sociedade(s):

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



É inequívoco nos presentes autos que o **principal estabelecimento** do Grupo Carthago, nos moldes do que preceitua a legislação específica, se localiza perante essa Comarca de Uberaba – MG, sendo até mesmo fato notório (art. 384, I, CPC) tal afirmação, na medida em que de amplo e geral conhecimento da população de Uberaba ser o Grupo Carthago genuinamente Uberabense.

Consoante se depreende dos documentos juntados aos autos, a **grande totalidade das empresas que constituem o Grupo Requerente possuem sua sede alocada nesta Comarca**, sendo que, não haveria qualquer outra razão para processamento deste pedido em outra localidade.

É em Uberaba/MG, portanto, que se localiza todo o escritório do Grupo Carthago, todo o corpo de gestão contábil, jurídica e financeira, além de toda a operação de logística e de desenvolvimento habitacional.

Por tais razões, o centro decisório – local de onde partem as determinações/pedidos que movimentam a integralidade das operações do Grupo Carthago – e que congrega as equipes gerenciais, contábeis, administrativas, financeiras e jurídicas de todo o Grupo AF Urbanismo, se localiza no estabelecimento de Uberaba/MG.

E, nesse sentido, a doutrina e jurisprudência já se manifestaram quanto ao conceito de “principal estabelecimento” trazido pela LRFE, considerando ser aquele onde **emanam as decisões mais importantes** e se encontra o maior volume de negócios da companhia e/ou grupo econômico.

Nas palavras de Sérgio Campinho<sup>1</sup>, em obra de 2017, sobre o principal estabelecimento das recuperandas:

*“Consiste ele na sede administrativa, ou seja, o ponto central de negócios do empresário no qual são realizadas as operações comerciais e financeiras de maior vulto ou intensidade, traduzindo **o centro nervoso de suas principais atividades**. (...). Ao contrário da sede social, não decorre de estipulação no ato constitutivo levado a registro, mas sim de uma aferição*

<sup>1</sup> CAMPINHO, Sérgio. Falência e Recuperação de Empresa. Ed. Saraiva. 2017. Pg. 53.



*a exteriorização de atos concretos, constituindo-se pois, em uma questão de fato, a ser apreciada à luz do caso concreto pelo juiz ao aceitar sua competência.”*

Igualmente atual, são as palavras de Paulo F. C. Salles de Toledo<sup>2</sup>:

*“Para que um estabelecimento seja, no entanto, considerado principal em relação a outros do mesmo empresário, é preciso que nele se localizem os ativos mais economicamente expressivos, ou que se situe na cidade em que estejam em maior número os credores.”*

No caso em apreço, o centro decisório, financeiro, administrativo, contábil e gerencial do Grupo Carthago está localizado no estabelecimento de Uberaba/MG, sendo, inclusive, onde se localizam física e contratualmente as Requerentes.

E, assim como a doutrina, a mais recente jurisprudência do E. Tribunal de Justiça de São Paulo possui entendimento pacificado quanto a competência da Comarca onde se localiza o principal estabelecimento do Grupo para processar o pedido de recuperação judicial:

*Conflito de competência - recuperação judicial - remessa dos autos pelo Juízo da 1ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais da Capital a Juízo da comarca de Nova Odessa, que, **além de corresponder à sede estatutária de uma das sociedades autoras**, homologou pedido de recuperação extrajudicial precedente - **demanda que deve tramitar no local do principal estabelecimento do grupo econômico** - inteligência do artigo 3º da lei 11.101/2005 - regra de competência absoluta que, se não observada, afasta a prevenção relativa a processamento anterior - conflito precedente - competência do Juízo suscitado.<sup>3</sup>*

\*\*\*

*Recuperação Judicial - Grupo de sociedades - Competência para o*

<sup>2</sup> SALLES DE TOLEDO, Paulo F. C. Comentários a Lei de Recuperação de Empresas e Falência, Ed. Saraiva. 6ª Edição. 2016. Pg. 64.

<sup>3</sup> TJSP; Conflito de competência 0037386-45.2015.8.26.0000; Relator (a): Eros Piceli (Vice Presidente); Órgão Julgador: Câmara Especial; Foro de Nova Odessa - 1ª Vara Judicial; Data do Julgamento: 30/11/2015; Data de Registro: 03/12/2015



*processamento - Principal estabelecimento - Local de onde emanam as principais decisões estratégicas, financeiras e operacionais do grupo de empresas - Competência do foro da Comarca da Capital - Agravo provido.<sup>4</sup>*

\*\*\*

*AGRAVO DE INSTRUMENTO - Principal estabelecimento - Empresa que ajuíza pedido de recuperação judicial em São Paulo, comarca em que se situa o escritório sede, sob o argumento de que aí se encontra seu principal estabelecimento - Decisão singular que determina remessa para Itajaí/SC sob fundamento de que ali se encontra o principal estabelecimento - Demonstração de que o local das deliberações da diretoria, gerenciamento e demais atividades é Itajaí/SC - Decisão mantida em recurso precedente julgado nesta sessão de julgamento - Recurso prejudicado. Dispositivo: Julgam prejudicado.<sup>5</sup>*

No mais, justifica-se a competência deste Juízo da Vara Empresarial de Uberaba/MG, em razão da existência de pedido de falência contra a GTC DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA., processo n. 5006530-31.2020.8.13.0701, com fulcro no artigo 6º, § 8º, da LFRE.

Deste modo, considerando que todas as decisões administrativas, financeiras, contábeis e gerenciais do Grupo Carthago emanam desta Comarca de Uberaba/MG, e que aqui localizam-se quase que a totalidade das sedes das empresas (exceto a CTHG DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO TO SPE LTDA), inequívoca a competência exclusiva deste D. Juízo para o processamento do pedido de recuperação judicial, nos moldes da documentação anexa e do art. 3º da LFRE.

## II. LITISCONSÓRCIO ATIVO.

Apesar da omissão da LFRE quanto à possibilidade de ajuizamento de pedido de recuperação judicial em litisconsórcio, tal autorização decorre da aplicação subsidiária do Código de Processo Civil ("CPC"), *ex vi* do art. 189, da LFRE. Mais especificamente, do art. 113, incisos II e III, o qual estabelece que duas ou

<sup>4</sup> TJSP; Agravo de Instrumento 2254760-22.2016.8.26.0000; Relator (a): Fortes Barbosa; Órgão Julgador: 1ª Câmara Reservada de Direito Empresarial; Foro de Caçapava - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 01/03/2017; Data de Registro: 01/03/2017

<sup>5</sup> TJSP; Agravo de Instrumento 2133893-34.2015.8.26.0000; Relator (a): Ricardo Negrão; Órgão Julgador: 2ª Câmara Reservada de Direito Empresarial; Foro Central Cível - 1ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais; Data do Julgamento: 16/12/2015; Data de Registro: 18/12/2015



mais pessoas podem litigar no mesmo processo, em conjunto, quando entre as causas houver conexão pelo pedido, pela causa de pedir, ou ainda quando ocorrer afinidade de questões por ponto comum de fato ou de direito.

Nesse sentido, a estrutura do Grupo Carthago tem por premissa a estreita relação operacional, comercial e financeira das sociedades que o integram. Isso, por si só, justifica e autoriza a apresentação do pedido de recuperação judicial em litisconsórcio ativo, na medida em que apenas uma solução global de reestruturação poderá ser eficiente e permitirá a superação da crise econômico-financeira atualmente enfrentada.

Como se extrai dos documentos que acompanham a petição inicial, as Requerentes estão intimamente relacionadas em decorrência dos vínculos societários, administrativos e operacionais e, indubitavelmente, fazem parte de um mesmo grupo econômico, estabelecido mediante vínculos de coligação/controlado e interesses convergentes, possuindo sócios administradores e sede em comum, além de manterem estreitas relações de interdependência e sinergia de atividades e negócios.

Ora, grupo societário é um conjunto de empresas juridicamente independentes, mas economicamente sujeitas a uma direção única. Podem se estabelecer tanto de direito (por meio da assinatura de uma convenção, praticamente inexistente no Brasil), como de fato, por meio de vínculo de controle acionário.

No caso dos autos, está-se diante de um grupo econômico de fato, nos moldes das figuras de sociedades coligadas e controladas, como estabelece a LSA em seu artigo 243 e parágrafos<sup>6</sup>.

Tal questão, inclusive, foi objeto de estudos para inclusão de capítulo específico no Projeto de Lei nº 6.229/2005, que visa alterar a Lei 11.101/05, de relatoria do Deputado Federal Hugo Leal, que, em conjunto com comissão formada por exímios juristas e especialistas em direito insolvencial, apresentou o Substitutivo nº 10.220/2018, atualmente em trâmite com urgência nas casas legislativas.

<sup>6</sup> “Art. 243. O relatório anual da administração deve relacionar os investimentos da companhia em sociedades coligadas e controladas e mencionar as modificações ocorridas durante o exercício.

§ 1º São coligadas as sociedades nas quais a investidora tenha influência significativa

§ 2º Considera-se controlada a sociedade na qual a controladora, diretamente ou através de outras controladas, é titular de direitos de sócio que lhe assegurem, de modo permanente, preponderância nas deliberações sociais e o poder de eleger a maioria dos administradores.

§ 3º A companhia aberta divulgará as informações adicionais, sobre coligadas e controladas, que forem exigidas pela Comissão de Valores Mobiliários.

§ 4º Considera-se que há influência significativa quando a investidora detém ou exerce o poder de participar nas decisões das políticas financeira ou operacional da investida, sem controlá-la.

§ 5º É presumida influência significativa quando a investidora for titular de 20% (vinte por cento) ou mais do capital votante da investida, sem controlá-la”



O PL prevê a inclusão as **Seção IV-B Da consolidação processual e da consolidação substancial**, que traz em seus dispositivos aquilo que já é aplicado usualmente nos processos de Recuperação Judicial, por constrição doutrinária e jurisprudencial, já que a lei atual não fazia referência, que permite ao magistrado, não só processar a Recuperação Judicial de empresas de um mesmo grupo econômico de forma conjunta (consolidação processual), como autorizar a consolidação substancial de ativos e passivos dos devedores integrantes desse mesmo grupo econômico, desde que preenchidas as hipóteses previstas (art. 69-J e incisos).<sup>7</sup>

Pois bem, no caso dos autos, verifica-se que todas as empresas constantes do Grupo, além de preponderantemente estarem sediadas na mesma região, qual seja, esta Comarca de Uberaba/MG, são controladas e administradas exclusivamente pelo Daniel de Paula Belli.

Mais do que isso, o objeto social do Grupo é a operação no mercado imobiliário, através da incorporação, construção, urbanização de áreas e venda de imóveis, de modo que, além do vínculo societário que envolve todas as empresas, a grande maioria das Requerentes são sociedades de propósito específico (“SPE”) criadas justamente para viabilização do desenvolvimento dos empreendimentos estruturados pelo Grupo.

Visualmente, inclusive, é com facilidade perceptível a ligação direta das empresas e a relação íntima societária, administrativa e operacional entre elas, notadamente pelo controle societário exercido pelas empresas CTHG CONTRUÇÕES EIRELI e CARTHAGO ASSESSORIA IMOBILÁRIA LTDA, bem como pelo sócio administrador Daniel de Paula Belli, senão, vejamos:

EMPRESA	SÓCIOS	ADMINISTRADOR
---------	--------	---------------

<sup>7</sup> Art. 69-J. O juiz poderá, excepcionalmente, independentemente da realização de assembleia, autorizar a consolidação substancial de ativos e passivos dos devedores integrantes do mesmo grupo econômico que estejam em recuperação judicial sob consolidação processual, somente quanto constatar a presença da hipótese prevista no inciso I deste artigo cumulativamente com a presença das hipóteses descritas em ao menos dois dentre os incisos II a V abaixo:

I – a interconexão e a confusão entre ativos ou passivos dos devedores, modo que não seja possível identificar a sua titularidade sem excessivo dispêndio de tempo ou recursos;

II – existência de garantias cruzadas;

III -Relação de controle ou dependência;

IV – identidade total ou parcial no quadro societário;

V – a atuação conjunta no mercado entre os postulantes” (NR) Art. 69-K. Em decorrência da consolidação substancial, ativos e passivos de devedores serão tratados como se pertencessem a um único devedor.



CARTHAGO ASSESSORIA IMOBILIÁRIA LTDA	SAFIRA HOLDING S.A. SF REALTY HOLDING S.A.	DANIEL DE PAULA BELLI
CTHG CONSTRUÇÕES EIRELI	DANIEL DE PAULA BELLI	DANIEL DE PAULA BELLI
CTHG PARTICIPAÇÕES S.A.	DANIEL DE PAULA BELLI PRISCILLA FERREIRA BORGES BELLI	DANIEL DE PAULA BELLI
CTHG DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO TO LTDA	DANIEL DE PAULA BELLI CTGH CONSTRUÇÕES EIRELI	DANIEL DE PAULA BELLI
GTC DESENVOLVIMENTO IMOBILÁRIO LTDA	CTHG PARTICIPAÇÕES S.A. CARTHAGO ASSESSORIA IMOBILIÁRIA LTDA	DANIEL DE PAULA BELLI
IRMÃO AFONSO I EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA	CARTHAGO ASSESSORIA IMOBILIÁRIA LTDA CTGH PARTICIPAÇÕES S.A.	DANIEL DE PAULA BELLI
IRMÃO AFONSO II EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA	CARTHAGO ASSESSORIA IMOBILIÁRIA LTDA CTHG PARTICIPAÇÕES S.A.	DANIEL DE PAULA BELLI
JARDIM DO EDEN EMPREENDIMENTO SPE LTDA	DANIEL DE PAULA BELLI CTHG CONSTRUÇÕES EIRELI JOSÉ DARCY FRANCESCHI	DANIEL DE PAULA BELLI
MONTE ALVERNE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE	PATRICIA MICHELLE SINIEDA DE FARIA CTHG PARTICIPAÇÕES S.A. CARTHAGO ASSESSORIA IMOBILIÁRIA LTDA	DANIEL DE PAULA BELLI
SAFIRA HOLDING S.A.	DANIEL DE PAULA BELLI PRISCILLA FERREIRA BORGES BELLI	DANIEL DE PAULA BELLI
SF REALTY HOLDING S.A.	DANIEL DE PAULA BELLI PRISCILLA FERREIRA BORGES BELLI	DANIEL DE PAULA BELLI
SF AGROPECUÁRIA LTDA	DANIEL DE PAULA BELLI PRISCILLA FERREIRA BORGES BELLI	DANIEL DE PAULA BELLI



VILLA NOVA STUDIOS	EDILIA MARIA MENDES MACHADO	DANIEL DE PAULA BELLI
EMPREENDEIMENTOS IMOBILIÁRIOS	BORGES OLIVEIRA	
SPE LTDA	JOÃO EZEQUIEL DE OLIVEIRA	
	CTHG CONSTRUÇÕES EIRELI	

Desta forma, os credores das Requerentes são, substancialmente, credores do próprio Grupo Carthago (veja-se neste sentido a relação de credores - doc. 6), de forma que de nada adiantaria proceder à recuperação econômica das Requerentes de forma separada umas das outras.

Não se pode imaginar, nesse contexto, a recuperação individual de qualquer uma das Requerentes, tendo em vista que estão direta e intimamente ligadas. Trata-se até mesmo de questão de **efetividade do processo**, na medida em que a recuperação econômica de apenas uma ou algumas das Requerentes se mostra inviabilizada sem que as demais também sejam recuperadas, o que, **apenas contribuiria para tratamento desigual de credores** que, guardadas as particularidades de cada crédito, estão em pé de igualdade frente ao Grupo Carthago.

A apresentação do Grupo Carthago de forma unitária e representada pelo grupo econômico de fato existente, é de conhecimento notório na região, especialmente porquanto todas as empresas atuam, de alguma forma, no desenvolvimento da atividade empresarial de construção e incorporação do grupo empresarial.

Assim, é inequívoco que o presente caso se enquadra nas hipóteses processuais acima descritas: há claramente **afinidade** se considerado que se trata de um **grupo sujeito ao mesmo controle e administração**, além de possuir um **único objeto e credores em comum**.

Quanto a viabilidade do pedido de recuperação judicial em litisconsórcio ativo, já se manifestou a doutrina:

*"A formação do litisconsórcio ativo na recuperação judicial, a despeito da ausência de previsão na Lei n° 11.101/2005, 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 basilar da Preservação da Empresa. A estruturação do plano de recuperação, contudo, há de merecer cuidadosa atenção para que não haja violação de direitos dos credores".<sup>8</sup>*

Ainda, o ajuizamento do pedido de recuperação judicial conjuntamente por empresas do mesmo grupo econômico está, também, em conformidade com a jurisprudência nacional mais recente, como nos casos de recuperações judiciais como os da OAS<sup>9</sup>, INEPAR<sup>10</sup>, OI<sup>11</sup> e SCHAHIN<sup>12</sup>.

Mais recentemente, tem-se o caso da incorporadora PDG, no qual a recuperação judicial foi processada em litisconsórcio ativo de mais de 500 empresas<sup>13</sup>.

Nas palavras do Desembargador Pereira Calças<sup>14</sup>, do E. TJ/SP:

<sup>8</sup> 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.

<sup>9</sup> TJSP. Agravo Regimental n.º 2094999-86.2015.8.26.0000/50000. 2ª Câmara Reservada de Direito Empresarial. Des. Rel. Carlos Alberto Garbi. 31.08.2015: "A integração de todas num mesmo grupo empresarial – situação de amplo conhecimento dos credores e certamente por eles sopesada ao negociar com as recuperandas – somada à forte interligação subjetiva e negocial existente entre as agravadas, condizem com a comunhão de interesses prevista no art. 46, inc. I, da Lei 5.869/1973, a autorizar a manutenção de todas as requerentes no polo ativo do pedido".

<sup>10</sup> TJSP. Agravo de Instrumento n.º 2183899-79.2014.8.26.0000. 1ª Câmara Reservada de Direito Empresarial. Rel. Des. Enio Zuliani. J.: 29.04.2015: "De início, é de se ponderar que os documentos encartados nos autos indicam a existência de um grupo econômico de empresas, e, havendo crise a assolar todas as empresas, não veda a legislação a propositura de um único pedido de recuperação judicial. Até porque, e diferentemente do quanto alegado pelo agravante, não ficou comprovado qualquer prejuízo para os credores ou para o direito de defesa com a distribuição do pedido conjunto. Ademais, se a crise atinge o grupo de forma generalizada, seria prejudicial a distribuição de diversos pedidos de recuperação judicial, com planos distintos, já que o fato poderia ensejar decisões contraditórias e prejudicar a massa de credores".

<sup>11</sup> TJRJ. Recuperação Judicial n.º 0203711-65.2016.8.19.0001. 7ª Vara Empresarial. Juiz de Direito Fernando Cesar Ferreira Viana. Proferida em 29.06.2016: "Irrefragável que, a despeito da ausência da lei vigente, a formação do litisconsórcio ativo na recuperação judicial é absolutamente viável, 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 foro diversos, o conceito ampliado de empresa (que deve refletir a dinamicidade do mercado e no atual estágio do capitalismo com abrangência de grupos econômicos), para os fins da LRF, permitir estabelecer a competência do foro do local em que se situa a principal unidade do grupo de sociedades. Os doutrinadores destacam, a esse respeito, que o litisconsórcio ativo, formado pelas empresas que integram o grupo econômico, não viola a sistemática da Lei n.º 11.101/05 e atende ao princípio basilar da preservação da empresa".

<sup>12</sup> TJSP. Recuperação Judicial no 1030812-77.2015.8.26.0100. 1ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais de São Paulo. Juiz de Direito Daniel Carnio Costa. Proferida em 17.04.2015: "Quanto às demais sociedades nacionais, ligadas direta ou indiretamente às atividades de engenharia e construção, estando suficientemente demonstrado que todas atuavam sob a mesma direção, encontrando-se sujeitas à crise financeira que atingiu a Schahin Engenharia S/A, viável o processamento do pedido de recuperação em conjunto."

<sup>13</sup> "O processo de recuperação da PDG envolve 512 empresas, entre subsidiárias e empreendimentos..."  
<http://g1.globo.com/economia/negocios/noticia/recuperacao-judicial-da-pdg-envolve-dividas-de-r-62-bilhoes-e-512-empresas.ghtml>

<sup>14</sup> TJSP – AI n° 2178366-42.2014.8.26.0000 – 09.12.2014.



*“O processamento da recuperação judicial das agravadas em litisconsórcio também não encontra qualquer óbice, e é, inclusive, recomendável, com fundamento no princípio da preservação da empresa, haja vista a existência de grupo econômico, a fim de possibilitar o soerguimento de todas as sociedades dele integrantes. Neste sentido: AI 0281187-66.2011.8.26.0000, de minha relatoria; AI 0007217-51.2010.8.26.0000, rel. Des. ELLIOT AKEL, dentre outros.”*

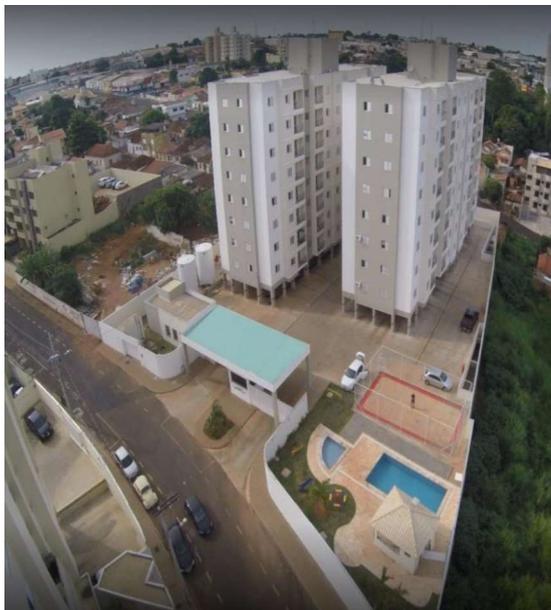
Em todos esses casos, a integração absoluta das atividades culminou no processamento conjunto. Aqui, não é diferente: trata-se um grupo de grande porte, conhecido regionalmente, administrado pelas mesmas pessoas e em um mesmo local e que, em virtude da forma como conduz suas operações, torna inviável o processamento da recuperação judicial de forma individualizada entre as sociedades que o compõe.

### **III. BREVE INTRODUÇÃO SOBRE O GRUPO CARTHAGO – EVOLUÇÃO HISTÓRICA.**

O Grupo Carthago é um grupo empresarial que opera no mercado imobiliário, com foco na construção, incorporação e urbanização de áreas, tendo iniciado suas operações no ano de 2010, primeiramente com a precursora empresa CARTHAGO CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA – atualmente – CTHG CONSTRUÇÕES EIRELI – na construção de casas de alto padrão.

Dado o sucesso nas atividades empresariais, e enxergando o déficit habitacional do País, em 2013, debutou o Grupo Carthago no mercado de construção e incorporação dentro das diretrizes do Programa Minha Casa Minha Vida, tendo como primeiro lançamento o RESIDENCIAL ÎLE-DE-FRANÇE, composto de 128 unidades e um Valor Geral de Vendas (VGV) de R\$ 19.200.000,00 (dezenove milhões e duzentos mil reais), o qual foi um sucesso de vendas. Vejamos o empreendimento:



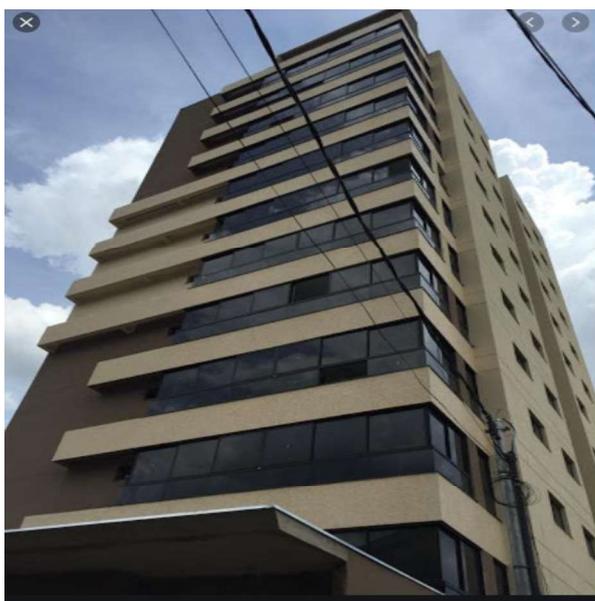


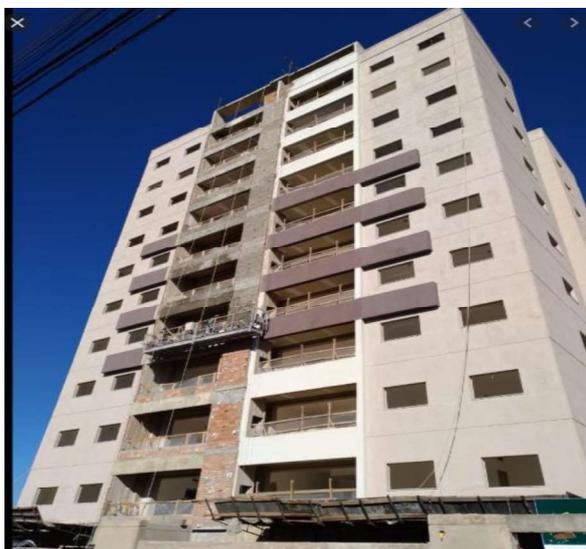
Em 2014, seguiu-se o desenvolvimento e sucesso das atividades empresariais do Grupo Carthago, **gerando a circulação de riquezas, geração de empregos e pagamentos de impostos no município de Uberaba**, com o lançamento de dois empreendimentos que totalizaram mais de **R\$ 54 milhões em VGV**, os quais, tal como o primeiro empreendimento, foram sucessos de vendas, quais sejam o RESIDENCIAL ALENCARINA com 224 unidades e o RESIDENCIAL ZECA MENDES com 155 unidades, ambos concluídos, a saber:





Em 2015, optou o GRUPO CARTHAGO por iniciar no mercado de construção e incorporação de médio e alto padrão, tendo lançado os empreendimentos BEVERLY HILLS, com 22 unidades e VGV de R\$ 11 milhões, RESIDENCIAL SANTA MÔNICA, com 40 unidades e VGV de R\$ 12 milhões e RESIDENCIAL BELLA VISTA composto de 120 unidades e VGV de R\$ 23 milhões, tendo os dois primeiros sido concluídos, e o RESIDENCIAL BELLA VISTA, muito embora com 94% da obra concluída, paralisado em razão de decisão da comissão dos proprietários que definiu por acionar a apólice de seguro contratada para finalização da obra. Veja-se os empreendimentos:





Em 2016, quando o mercado imobiliário nacional ainda sofria de grande retração desde 2013, fez o GRUPO CARTHAGO lançar novo empreendimento denominado VILLA NOVA STUDIOS, inicialmente com previsão de duas torres e VGV de aproximadamente R\$ 18 milhões, sendo certo que, neste empreendimento, em função da dificuldade de vendas por escassez de crédito, restou possível a consecução apenas da primeira torre, que se encontra em fase de acabamento, senão, vejamos:





No ano de 2017, definiu-se pela expansão dos negócios na cidade de Ituiutaba/MG, tendo-se realizado o lançamento do RESIDENCIAL PORTAL DO CERRADO, com 100 unidades e VGV de R\$ 10 milhões, conforme segue



Atualmente, afora a crise financeira que será adiante melhor explicitada, o GRUPO CARTHAGO permanece exercendo a sua atividade empresarial na cidade de Uberaba e Ituiutaba, consistente na gestão operacional e financeira dos empreendimentos já edificados e em fase de finalização, que demandam novas vendas de estoque remanescente, equalização de distratos, cobrança de clientes inadimplentes e gerenciamento da carteira de recebíveis, entre outras atividades empresariais que se revelam necessárias à manutenção e soerguimento da empresa, visando à preservação da fonte produtora, dos empregos dos trabalhadores e interesses



dos credores, e, via de consequência, o estímulo à atividade econômica de Uberaba/MG e região.

Há de se ressaltar também, a atuação da Carthago Agropecuária (SF Agro) no Grupo, que atua na compra, venda e criação de animais bovinos da raça nelore, tendo tido grande sucesso nos seus anos de criação.

Com efeito, preclaro se mostra o fato do Grupo Carthago, ao longo de sua existência, ter investido não só em seu próprio crescimento como em toda a sociedade, especialmente de Uberaba/MG, tendo sempre buscado o desenvolvimento de novos empreendimentos como forma até mesmo de fomentar o déficit habitacional da cidade no que tange à moradia popular, levando, ao final, qualidade de vida aos seus clientes.

Nada obstante a trajetória de crescimento e sucesso ao longo dos últimos 10 (dez) anos, a grave recessão econômica enfrentada pelo país nos últimos anos, afetando drasticamente o mercado imobiliário, a exemplo das grandes incorporadoras e construtoras do país que precisaram se socorrer do instituto da Recuperação de Empresas para sobreviverem, com o Grupo Carthago não foi diferente, razão pela qual faz-se necessário socorrer-se da Lei de Recuperação de Empresas para que possa retomar a higidez de suas atividades e monetizar seus ativos, a fim de viabilizar a superação de sua atual crise econômico-financeira.

#### **IV. RAZÕES DA CRISE ECONÔMICO-FINANCEIRA DO GRUPO CARTHAGO**

Conforme já exposto, o Grupo Carthago possui destaque e é referência de sucesso, confiança, transparência e ética no mercado de incorporações, construções e vendas de empreendimentos imobiliários ao longo desses 10 (dez) de história na cidade de Uberaba/MG, gozando do melhor conceito no meio empresarial e sempre cumprindo com rigor e honestidade seus compromissos, apesar dos recorrentes problemas inerentes ao exercício da atividade empresarial no Brasil.

O Grupo Carthago sempre primou pelo pioneirismo no aproveitamento das oportunidades de mercado e seus fundadores sempre acreditaram no crescimento paulatino dos negócios do Grupo a partir de novos e constantes investimentos. Tudo isso, destaque-se, lastreado em planos de crescimento



estruturados e planejados de formas minuciosas, condizentes com os cenários econômicos esperados para o país e para o mercado ao longo dos anos.

Sob tal aspecto, mesmo desenvolvendo de forma sólida as suas atividades desde sua constituição, com crescimento gradativo de sua capacidade produtiva, faturamento, empreendimentos, estrutura operacional e organizacional, várias foram as intercorrências no cenário da economia nacional e internacional que afetaram sua solidez e pujança, criando o ambiente de dificuldade econômico-financeira transitório atualmente instalado.

Fato é que, após alguns anos de crescimento econômico do país entre 2008/2012, **seguiram-se os anos de 2014/2017, com o advento da maior crise econômica que o Brasil já havia vivenciado<sup>15</sup>, até o atual momento.**

Não é surpresa que o setor da construção civil foi, seguramente, aquele que mais sofreu as severas e dolorosas consequências da crise – justamente o nicho específico de mercado onde o Grupo Requerente atua.

Desde o segundo semestre do ano de 2013 a queda no PIB da construção civil soma 14,3%, enquanto, no total do país, a queda do PIB representou cerca de 5,5% no mesmo período, segundo levantamento divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (“IBGE”)<sup>16</sup>.

No setor de incorporação imobiliária, os números são refletidos no balanço do mercado imobiliário de São Paulo, conforme divulgado pelo Sindicato da Habitação – SECOVI-SP<sup>17</sup>, onde é possível verificar a **abrupta queda nas vendas no período de 2014 a 2017:**

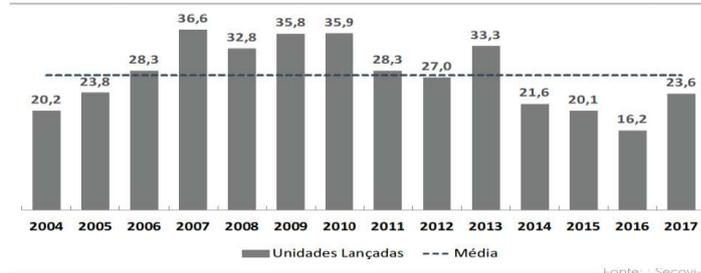
<sup>15</sup> <http://g1.globo.com/economia/noticia/brasil-enfrenta-pior-crise-ja-registrada-poucos-anos-apos-um-boom-economico.ghtml>

<sup>16</sup> <https://www.sienge.com.br/blog/construcao-civil-no-brasil/>

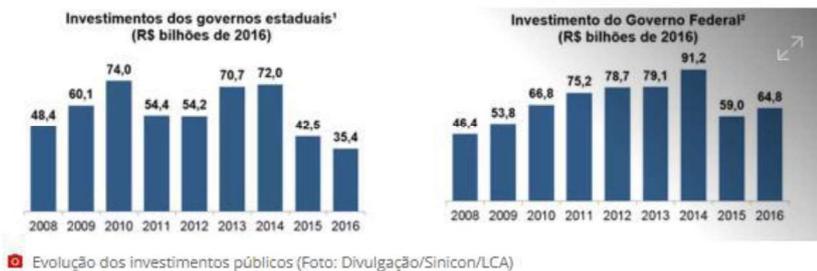
<sup>17</sup> <https://www.secovi.com.br/downloads/pesquisas-e-indices/balancos-do-mercado/2017/arquivos/anuario-do-mercado-imobiliario-2017.pdf>



VENDAS DE IMÓVEIS RESIDENCIAIS NOVOS NA CIDADE DE SÃO PAULO – EM MIL UNIDADES



A **crise fiscal** também levou o governo federal e os estados e municípios a desacelerar os investimentos. O Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social (“BNDES”) igualmente emprestou menos, de modo que seus desembolsos para projetos de infraestrutura diminuiram pela metade, de R\$ 38,8 bilhões em 2015 para R\$ 19,5 bilhões em 2016<sup>18</sup>.



De igual modo, o setor também sofreu não apenas – como se não fosse suficiente – com a redução de investimentos como com o aminguamento da mão de obra. Em declaração de outubro de 2017, o diretor executivo do Sindicato Nacional da Indústria da Construção Pesada (“Sinicon”) afirmou que *a mão de obra do setor foi dizimada. Enquanto a economia perdeu 5% dos empregos com carteira, a construção perdeu 35%. É um número estupidamente maior*<sup>19</sup>.

O maior impacto, decorrente dos efeitos da crise, mas aqui de forma indireta, foi a **avalanche de distratos** ocorridos no período, parte em razão do **aumento do número de desempregados no país** que impulsionou efeito cascata em todos os setores da economia e, por óbvio, o sonho da casa própria deixou de ser prioridade.

<sup>18</sup> <https://g1.globo.com/economia/noticia/construcao-civil-se-retrai-em-2017-e-segura-recuperacao-da-economia.ghtml>  
<sup>19</sup> <https://g1.globo.com/economia/noticia/construcao-civil-se-retrai-em-2017-e-segura-recuperacao-da-economia.ghtml>





Ou seja, o Grupo Carthago investiu de forma vultuosa, buscando recursos no mercado financeiro e junto a investidores, para produzir com a qualidade e excelência que o cliente Carthago já conhecia, quando foi surpreendido pela avalanche de distratos e ações de rescisão contratual por falta de capacidade financeira de grande parte de seus consumidores em manter um financiamento imobiliário<sup>20</sup>.



Com o índice de inadimplência de financiamento imobiliário em alta e a taxa de desemprego subindo exponencialmente, estabeleceu-se um verdadeiro mercado de “distratos”, que, segundo reportagem do jornal Valor Econômico<sup>21</sup>, “para fisgar o comprador que quer devolver o imóvel, a Associação dos Mutuários de São Paulo e Adjacências (Amspa) criou em seu site um vídeo que explica didaticamente o que ele pedir na justiça”.

**Valor** ECONÔMICO | **Empresas**

Quando adquire um imóvel, o comprador assina um contrato que já traz a previsão de reembolso em caso de devolução do apartamento à incorporadora. Descontentes, porém, com o valor do ressarcimento, muitos consumidores optam pela via judicial, na tentativa de engordar a cifra devolvida.

<sup>20</sup> <http://economia.estadao.com.br/noticias/geral,triplica-fatia-de-devedores-que-atrasam-prestacao-da-casa-propria,10000091284>

<sup>21</sup> <https://valor.globo.com/empresas/noticia/2016/10/05/acao-judicial-de-rescisoes-agrava-crise-imobiliaria.ghtml>



A partir desse incentivo e com o aumento de decisões judiciais favoráveis aos distratos, **alguns compradores se tornaram verdadeiros especuladores imobiliários**, visto que simplesmente distratavam quando não lhes convinha mais permanecer com a unidade, ingressando com ações de rescisão contratual para reaver os valores já pagos, o que ocasiona uma **imprevisibilidade no contingenciamento do passivo da companhia**, que – aliás – só cresce com os ônus das demandas judiciais.

Segundo estudo realizado em parceria entre Abrainc e FGV<sup>22</sup>, o comprador que revela a **conduta de investidor**, muito embora faça parte do coletivo de compradores que contrata as incorporadoras para edificarem imóveis residenciais, opta pelo distrato com vistas a seus ganhos financeiros de natureza pessoal e exclusiva.

Além disso, mesmo aqueles chamados de compradores patrimonialistas, que adquirem a unidade na planta para moradia própria, viram no “mercado de distrato” a oportunidade de ganho financeiro de caráter individual.

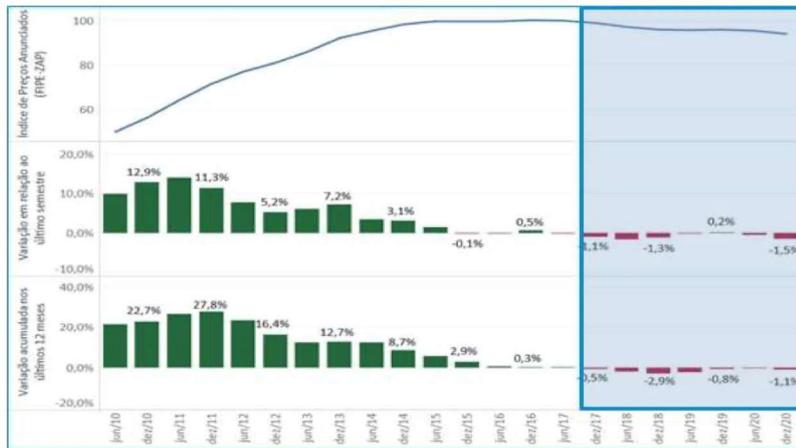
Nesse sentido, vale um exemplo ilustrativo. Suponha-se que um indivíduo tenha comprado um apartamento na planta e concorde pagar R\$100 mil até o momento da entrega das chaves. Finda essa obrigação, o promitente comprador pode assumir um financiamento para quitar o restante do valor do imóvel ou então paga o restante no ato do fim das obras. Próximo da entrega da chave, esse indivíduo nota que o preço de mercado de seu apartamento caiu 20% e que há uma estagnação nos preços de imóveis. Assumindo inicialmente que esse indivíduo consiga reaver 100% do valor pago à incorporadora (ou seja R\$100 mil), ele pode realizar o distrato e conseguir com esse dinheiro, dar entrada em um apartamento de mesma qualidade com apenas R\$ 80 mil. No comparativo com os compradores de conduta patrimonialista que mantêm os pagamentos originalmente previstos no contrato de promessa de venda e compra, esse indivíduo distratante tem agora não apenas um ativo equivalente, mas também um ganho de R\$ 20 mil.<sup>23</sup>

<sup>22</sup> <https://www.abrainc.org.br/wp-content/uploads/2018/05/1932-17-Produto-2.pdf>

<sup>23</sup> <https://www.abrainc.org.br/wp-content/uploads/2018/05/1932-17-Produto-2.pdf>



Índice de Preço de Anúncios de Imóveis FIPE-ZAP - (2010 – 2020)



Fonte: FIPE-ZAP. Projeção: FGV.

Importante frisar que os números refletidos no gráfico acima, embora já demonstre claramente a queda de preços no período justamente em decorrência dos efeitos do “mercado de distratos”, ainda não reflete o real impacto sofrido por incorporadoras do seguimento do Grupo Carthago, já que se trata de média incluindo àquelas mega incorporadoras, em que os distratos não representaram tanto impacto.

No caso do seguimento do Grupo Carthago, esse efeito foi extremamente desastroso, haja vista que, para levantar um empreendimento, somente o valor pago de entrada pelos adquirentes não se fazia suficiente, fazendo com que houvesse grande alavancagem por meio de tomada de crédito junto à instituições financeiras e/ou investidores.

A distribuição comum de uma venda de um empreendimento, por exemplo, de R\$ 100 mil, representa (i) 8% de entrada; (ii) 12% de parcelas mensais; (iii) 6% de parcelas anuais; (iv) 7% na entrega das chaves; e (v) 65% no financiamento.

Ou seja, considerando que os distratos ocorriam, normalmente, antes da entrega das chaves, a incorporadora havia recebido (não considerando eventual inadimplência) somente aproximadamente 25% do valor da unidade, o que não cobre o custo da obra, considerando equipe de vendas, empreiteiros, material, marketing, equipe de *backoffice*, entre outros diversos custos inerentes à idealização daquele empreendimento.

Além disso, desses 25%, em tese, recebidos, a incorporadora era obrigada a ressarcir 90% dos valores pagos, acrescidos dos encargos de um processo judicial.



Quando o distrato é realizado, a unidade volta ao estoque do empreendimento, necessitando ser vendido por valor infinitamente inferior, a fim de – ao menos – tentar minimizar o prejuízo do distrato. Normalmente a venda ocorre em valor 40% menor do valor de lançamento, todavia, houve o dobro de despesas de marketing e custos da equipe de venda, já que precisou haver duas vendas.

Se colocado na “ponta do lápis”, verifica-se que não há mágica financeira que suporte os prejuízos desses distratos, havendo uma média de defasagem de mais de 55% do valor de venda.

Tal questão fica evidenciada nos números apresentadas pelo referido estudo da camada social que mais atingiu os distratos de imóveis na planta, antes da regulamentação sobre os distratos que ocorreu somente em 2018:

**Distrato como percentual das vendas por tipo de empreendimento (%)**

Empreendimento	março/17	Acumulado 12 Meses (Até Março/2017)
Médio e Alto Padrão (MAP)	57,1%	46,4%
Minha Casa Minha Vida (MCMV)	23,2%	18,3%

Fonte: ABRAINC - FIPE (Maio/2017)

Para o presidente da Abrainc, Luiz França<sup>24</sup>, “**As quebras de contratos causam um enorme prejuízo ao setor.** O aumento no número de distratos – segundo dados Abrainc-Fipe do mês de abril deste ano, se considerados como proporção das vendas, por safra de lançamento, as unidades lançadas no 1º trimestre de 2014 apresentam a taxa mais elevada dos últimos tempos. As consequências de um distrato não são inofensivas; precisam ser consideradas, administradas, absorvidas na medida da capacidade de gestão e de caixa de cada incorporador. Um prédio que se inicia é uma comunidade e o senso de coletividade precisa estar presente; ser vivido e respeitado.”

“As incorporadoras precisam alocar um volume expressivo de recursos durante a construção em atividades como compra de terreno, montagem de estandes e execução de obras. Entenda-se como

<sup>24</sup> <https://www.abrainc.org.br/artigos/2017/08/07/o-impacto-social-dos-distratos/>



recursos também o fator humano. O levantamento de um prédio emprega muitos colaboradores, movimenta milhões em compras em diferentes fornecedores de matéria-prima. O segmento da construção responde por milhões de empregos gerados, direta e indiretamente.”

Em matéria publicada pelo Infográficos Estadão<sup>25</sup>, com o título “O dilema dos distratos assombra as empresas”, o economista do Fipe-Zap e FGV, Eduardo Zylberstajn, afirma: “Eu fico um pouco espantado quando vejo associações que protegem os consumidores não se preocuparem com o conjunto dos consumidores de determinado empreendimento, mas só com aqueles que querem distratar”. Ainda, diz: “Vimos algumas incorporadoras quebrarem. E isso vira um problema para o mercado e para todos os consumidores”.



A revista Veja<sup>26</sup>, divulga em notícia publicada em fevereiro de 2017, que a crise no setor imobiliário leva a aumento de 60% nos distratos de imóveis na planta.



### **Crise leva a aumento de 60% nos distratos de imóveis na planta e abre debate sobre como evitar essas desistências**

O mercado imobiliário vive uma situação bastante complicada, e o principal sintoma disso já é sentido pelas incorporadoras, que assistem a um aumento preocupante de pedidos de distrato. O distrato acontece sempre que alguém que pretendia adquirir um imóvel na planta desiste do negócio depois de já ter assinado o contrato com a incorporadora, mas antes de assinar [...]

Por Mariana Barros - Atualizado em 11 fev 2017, 11h49 - Publicado em 20 maio 2015, 19h52

Além disso, o **custo financeiro**, tanto para os adquirentes quanto pelo Grupo Carthago, se tornou exorbitante em razão do aumento das taxas Selic e da inflação, afetando a variação do CDI, inclusive, sendo este o índice indexador das operações financeiras tomadas pelo Grupo Carthago.

<sup>25</sup> <https://infograficos.estadao.com.br/especiais/summit-imobiliario/2018/o-dilema-dos-distratos-assombra-as-empresas/>

<sup>26</sup> <https://veja.abril.com.br/blog/cidades-sem-fronteiras/crise-leva-a-aumento-de-60-nos-distratos-de-imoveis-na-planta-e-abre-debate-sobre-como-evitar-essas-desistencias/>





Ou seja, o resultado disso tudo foi desastroso ao mercado de incorporações imobiliárias<sup>27</sup>, já que a exploração comercial do ciclo imobiliário depende de fatores exógenos à atividade de incorporação em si, entre outros: **(i)** a disponibilidade de financiamento para os clientes a taxas atrativas que gere seu interesse pela compra de imóveis (Índice de Confiança do Consumidor); **(ii)** a capacidade financeira dos clientes para cumprimento das obrigações relativas à aquisição das unidades, garantindo às incorporadoras os recursos necessários para honrar seus compromissos junto às instituições financiadoras; e **(iii)** a existência de linhas de crédito para lançamento, início e término de obras e subsequente comercialização dos empreendimentos.

Com a **queda nas vendas e paralisação de obras em decorrência de inúmeros distratos**, as margens tiveram que ser drasticamente reduzidas para fazer girar as demandas dos seus clientes e possibilitar que o Grupo honrasse também com seus compromissos frente aos seus parceiros, fornecedores, instituições financeiras e principalmente com as entregas aos clientes.

Nesse contexto, várias foram as medidas adotadas pelo Grupo Carthago no intuito de buscar meios para contornar a grave situação instalada, inclusive com a paralisação de novos investimentos, a redução de custos e despesas fixas e, infelizmente, a diminuição no quadro de funcionários e colaboradores.

Tais medidas, e muitas outras adotadas, contudo, não se mostraram suficientes para a geração de caixa necessário para fazer frente a tão expressivo endividamento e aos compromissos de entrega de empreendimentos, continuando a pressionar o fluxo de pagamentos das empresas do Grupo, levando-o a situações de inadimplência.

<sup>27</sup> <http://www.valor.com.br/empresas/4695051/condicao-de-credito-do-setor-e-pior-desde-2004>



Não obstante, o Grupo Carthago vinha buscando honrar com suas obrigações correntes e se manter firme no enfrentamento de sua momentânea crise, por meio da **forte atuação de sua equipe comercial**, aproveitando as expectativas de retomada econômica do setor entre os anos de 2019 e 2020, a fim de viabilizar uma reestruturação controlada e geração de caixa, mesmo que gradual, e possibilitar a negociação coletiva com seus credores em médio prazo.

Ocorre que a sua firme atuação para buscar estabilizar a retomada dos seus negócios e reorganização interna **foi abruptamente atropelada pelo atual cenário de verdadeiro caos econômico**, instalado em razão dos efeitos da severa crise pandêmica decorrente da rápida e desenfreada disseminação do novo **Coronavírus – COVID 19.**, constatando-se o 1º caso brasileiro em 26.02.2020 e, atualmente, já foram confirmados aproximadamente 1.111.348 casos e mais de 51,4 mil mortes (números oficiais)<sup>28</sup>.

## **Brasil tem 51.407 mortes por coronavírus, mostra consórcio de veículos de imprensa; são 748 em 24 horas**

Levantamento mostra ainda que Brasil já tem 1.111.348 casos de Covid-19, mais que Rússia e Índia juntos, o 3º e o 4º países com mais casos no mundo.

Em sinergia com as recomendações da Organização Mundial da Saúde - OMS, que decretou pandemia do novo *coronavírus* no dia 11.03.2020<sup>29</sup>, e em linha com os governos dos demais países do globo que já enfrentavam a crise sanitária, as Autoridades Públicas brasileiras vêm adotando as mais variadas medidas de segurança e prevenção, na tentativa de conter um possível colapso em todo o sistema de saúde pública.

Entre as medidas para conter a disseminação do vírus e os efeitos da pandemia, a partir do dia 13.03.2020, foram publicados decretos e portarias por Municípios e Estados para aplicação de medidas de isolamento social, incluindo o cancelamento de aulas em escolas e universidades; o cancelamento de eventos públicos desportivos, culturais e outros; o fechamento do comércio, shoppings; a suspensão no atendimento em órgãos públicos e privados; e até mesmo o cancelamento de diversos eventos que impliquem em aglomeração de pessoas.

<sup>28</sup> <https://g1.globo.com/bemestar/coronavirus/noticia/2020/06/22/brasil-tem-51407-mortes-por-coronavirus-mostra-consorcio-de-veiculos-de-imprensa-sao-748-em-24-horas.ghtml>

<sup>29</sup> <https://saude.abril.com.br/medicina/oms-decreta-pandemia-do-novo-coronavirus-saiba-o-que-isso-significa/>



No último dia 20.03.2020, **de forma inédita**, o Congresso Nacional decretou estado de calamidade pública<sup>30</sup> no país, bem como o Governo, os entes federativos e municípios vêm trabalhando para buscarem solução, tanto para contenção da crise pandêmica, como para adoção de medidas para reduzir os impactos econômicos-sociais.

Por outra via, antes mesmo da crise sanitária afetar a população brasileira, os efeitos da epidemia iniciada na China e disseminada pela Europa no final de 2019 e início de 2020, já causaram desastrosos impactos econômicos no mercado mundial, inclusive o interno. Com as bolsas despencando, **investidores retiraram o investimento do país e a alta do dólar bateu recordes desde a criação do Real.**

Desde a adoção das medidas de isolamento social, **a crise interna**, alavancada pela crise econômica global, **vem causando abrupta retração de mercado e queda vertiginosa no consumo, como nunca visto.**

O **fechamento geral do comércio** e o **isolamento social** que vêm ocasionando paralisação de produção e serviços em diversos setores da economia, somados às incertezas causadas pela insegurança de manutenção de empregos e da atividade econômica no país, **vêm gerando efeito cascata desastroso e criando verdadeiro cenário de instabilidade econômica sem perspectiva de retomada a curto prazo.**

Os bancos mundiais e governos vêm, diariamente, injetando dinheiro na economia na tentativa de minimizar os efeitos da crise econômica decorrente da crise pandêmica, porém, como vimos diariamente nos noticiários, a injeção desses recursos não está sendo suficiente.

No Brasil não é diferente – embora o Banco Central venha adotando medidas de injeção de dinheiro na economia<sup>31</sup> e introduzindo medidas temporárias às instituições financeiras para fomento da atividade econômica no país, os bancos vêm adotando atitudes reativas, conforme destaque do Jornal de Economia da Uol, de 26.03.2020<sup>32</sup>, sob o título **Bancos prometem ajuda, mas dobram juros e seguram dinheiro, dizem empresas.**

<sup>30</sup> [https://www.conjur.com.br/2020-mar-20/senado-aprova-decreto-reconhece-estado-calamidade-publica?utm\\_source=dlvr.it&utm\\_medium=twitter](https://www.conjur.com.br/2020-mar-20/senado-aprova-decreto-reconhece-estado-calamidade-publica?utm_source=dlvr.it&utm_medium=twitter)

<sup>31</sup> <https://valor.globo.com/financas/noticia/2020/03/25/medidas-do-bc-vao-beneficiar-principalmente-bancos-grandes-aponta-moodys.ghtml>

<sup>32</sup> <https://economia.uol.com.br/noticias/redacao/2020/03/26/coronavirus-juros-alta-prazo-corte-linha-credito-antecipacao-recebivel.htm>



Após alardearem que ajudariam os clientes a enfrentar a crise econômica decorrente da pandemia de coronavírus, os bancos não estão liberando empréstimos, aumentaram os juros e reduziram os prazos de pagamentos para dívidas novas.

Empresários ouvidos pelo **UOL** declararam que os bancos aumentaram as taxas para empréstimos usados para manter os negócios, pagar funcionários e comprar novos equipamentos. Até empresas de infraestrutura de internet, que precisam ampliar os serviços para atender a nova demanda de home office, não conseguem dinheiro. O crédito para investimentos, segundo relatos, teve alta de dois pontos percentuais. Em outras operações, os juros mais do que dobraram.

**Por óbvio, os efeitos amargos (mas reconhecidamente necessários) da pandemia já afetaram diretamente as atividades do Grupo Carthago.**

Com essa **retração geral**, em decorrência do **desaquecimento econômico global**, a perspectiva de retomada de vendas de imóveis está cada vez mais distante.

Rodrigo Bicalho, membro do Conselho Jurídico da vice-presidência de Incorporação e Terrenos Urbanos do Secovi-SP, em reunião realizada no último dia 06.04.2020, para tratar de **diversos aspectos da incorporação imobiliária e as interferências da pandemia de coronavírus** (COVID-19) no dia a dia do setor, elencou uma série de dúvidas que tem surgido entre os empreendedores<sup>33</sup>:

*Como estará o mercado imobiliário após o fim da pandemia é uma delas. O incorporador, quando adquire o terreno, tem toda uma cadeia de processos a cumprir (projetos, vendas, fixação de preços para pagar o terreno etc.). Neste momento, como ficará a capacidade de compra do consumidor após a pandemia? Qual será o preço do metro quadrado a ser praticado? Como estará a oferta de crédito dos agentes financeiros e quais as condições de financiamento para o produto e o adquirente? Como fica o programa Minha Casa, Minha Vida? Como estarão as possibilidades de recursos da Caixa, se ela tiver de ajudar a aquecer a macroeconomia? Tudo isso influencia o lançamento de um novo produto, previsto para sair daqui a alguns meses ou daqui a um ano."*

<sup>33</sup> <https://www.secovi.com.br/noticias/incorporacao-imobiliaria-em-meio-a-pandemia-da-covid-19/14699>



Em matéria publicada pelo Jornal Valor Econômico, do dia 18.03.2020<sup>34</sup>, o presidente da Brasil Brokers, grande rede de imobiliárias do país, Claudio Hermolin, afirma: “o ano será perdido” para o segmento de média renda, responsável por fatia de 45% a 50% do mercado.

## Incorporadoras se preparam para os efeitos do coronavírus

Expectativa é que o segmento de média renda seja o mais afetado pelo cenário

Por Chiara Quintão — De São Paulo  
18/03/2020 05h00 · Atualizado há 3 semanas

O caderno de economia da Revista Exame do dia 01.04.2020, divulga matéria com o título<sup>35</sup>:

**ECONOMIA**

### Coronavírus interrompe recuperação do mercado imobiliário e suspende IPOs

Indústria da construção civil desempenha papel crucial na economia brasileira, respondendo atualmente por cerca de 4% do PIB

Por Reuters  
Publicado em 1 abr 2020, 09h05

Na reportagem divulgada na matéria, o presidente da Associação Brasileira das Incorporadoras (“Abrainc”), Luiz Antônio França, afirma: “Quando se olha para a bolsa de valores vemos movimentos de venda por investidores que querem se proteger das incertezas (...)”.

Na mesma reportagem da Revista Exame – “Parecia um cenário perfeito para o setor imobiliário, com baixas taxas de juro, atividade econômica se recuperando e vendas começando a crescer”, disse Guilherme B. Netto, sócio na RBR Asset Management, especializada em ativos imobiliários. “Agora está tudo incerto.”.

<sup>34</sup> <https://valor.globo.com/empresas/noticia/2020/03/18/incorporadoras-se-preparam-para-os-efeitos-do-coronavirus.ghtml>

<sup>35</sup> <https://exame.abril.com.br/economia/coronavirus-interrompe-recuperacao-do-mercado-imobiliario-e-suspende-ipos/>



Ainda, segundo a Revista Exame, em seu caderno de Mercados, do dia 23.03.2020, destaca-se a matéria<sup>36</sup>:



Na reportagem, a conclusão de analistas da corretora Guide é de que o momento é ruim para as construtoras e suas ações. A corretora não recomenda que investidores se posicionem no setor, assim como no de shoppings. Segundo o analista Henrique Esteter, a visão para o setor antes do avanço da pandemia era muito positiva. **“O cenário virou de ponta cabeça, e os juros baixos deixaram de ser um diferencial para o mercado”**. Para Esteter, não há perspectiva de melhora para o setor ao menos até o final do ano.

Na reportagem do último dia 27.04.2020, divulgada pelo Jornal **Valor Econômico**, especialistas apontam que a pandemia poderá derrubar o PIB da construção em 10%<sup>37</sup>:

## Pandemia ameaça derrubar PIB da construção em 10%

Impacto do coronavírus ocorre depois de setor ter caído 30% em cinco anos e conseguido uma recuperação modesta em 2019

Por **Ana Conceição** — De São Paulo  
27/04/2020 05h01 · Atualizado há um dia

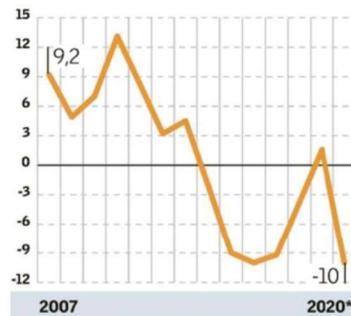
<sup>36</sup> <https://exame.abril.com.br/mercados/pandemia-pega-setor-de-construcao-no-contrape/>

<sup>37</sup> <https://valor.globo.com/brasil/noticia/2020/04/27/pandemia-ameaca-derrubar-pib-da-construcao-em-10.ghtml>



### Em queda livre, de novo

PIB da construção - em %



Fonte: IBGE. \*Estimativa

Segundo a reportagem<sup>38</sup>, “o PIB da construção deve levar um tombo que pode chegar a 10% neste ano, após uma tentativa de retomada em 2019, quando cresceu 1,6%. Nos cinco anos anteriores, de 2014 a 2018, período que combinou profunda recessão e lenta retomada da economia, o setor registrou queda de 30%. Agora, os efeitos da recessão provocada pela pandemia de covid-19 – como desemprego, queda de renda e restrição de crédito – devem afundar os números da construção mais uma vez, em especial os relativos ao mercado imobiliário, o segmento responsável pela retomada que se iniciava.”.

Importante destacar que o atual cenário vivenciado pela economia nacional e mundial vem fazendo com que as autoridades judiciárias do país, em conjunto com a comissão formada por grandes juristas e especialistas na área de insolvência, busquem medidas emergenciais para prevenção de uma insolvência generalizada no país, que poderá colapsar, também, o Poder Judiciário.

Dentre essas medidas, foi editado o substitutivo ao Projeto de Lei nº 6.229/05, de relatoria do Dep. Federal Hugo Leal, para reforma da Lei de Recuperação Judicial e Falências, com a proposição de um capítulo de regime especial com regras transitórias, para situações de crise como essa que estamos vivendo, para criar mecanismos de renegociação e sobrevivência – colacionamos o substitutivo ao PL 6.229/05, bem como a exposição de motivos para inclusão do novo capítulo de regras transitórias.

Na exposição de motivos, o relator do PL afirma, “**Em decorrência das medidas restritivas impostas pelos governos federal, estadual e municipal e do inegável impacto econômico gerado, esta**

<sup>38</sup> <https://valor.globo.com/brasil/noticia/2020/04/27/pandemia-ameaca-derrubar-pib-da-construcao-em-10.ghtml>



*matéria ganha ainda mais urgência. No atual cenário, é bastante previsível que, em razão da expressiva diminuição do consumo, as empresas passem a enfrentar problemas de liquidez no curto prazo e apresentem dificuldades de prosseguir normalmente na execução de suas atividades, notadamente aquelas que atuam nos setores de transportes, entretenimentos e prestação de serviços em geral”.*

O **CNJ**, por seu turno, considerando deliberação do Plenário daquela instituição no Ato Normativo nº 0002561-26.2020.2.00.0000, na 307ª Sessão Ordinária, realizada em 31.03.2020, exarou **RECOMENDAÇÃO** a todos os Juízos com competência para o julgamento de ações de recuperação empresarial e falência, que deem prioridade aos processos que visam à superação do estado de insolvência, determinando, dentre outras medidas; (a) prorrogação do prazo de suspensão (*stay period*); (b) autorização para apresentação de PRJ modificativo para empresas que estejam cumprindo plano já homologado; e (c) relativização, por caso fortuito ou de força maior, da possibilidade de convalidação de recuperação judicial em falência na hipótese do artigo 73, IV, da Lei 11.101/05.

Com efeito, o Poder Judiciário, assim como todos os outros poderes da União, frente a uma crise mundial de proporções históricas, uma crise de ruptura econômica mesmo, faz determinar medidas até mesmo cogentes para que a atividade empresarial no País seja preservada, quanto mais a atividade empresarial que já sofria instabilidade econômica em função da crise econômica vivida pelo País nos últimos anos, tal como o ramo da construção civil, de modo que, **não bastasse os argumentos jurídico-econômicos acima declinados que, por si só, já justificam o deferimento do processamento do pedido de recuperação judicial ora apresentado, imperiosa se faz a concessão da medida no atual cenário econômico.**

Dessa maneira, ainda que empresas sólidas e bem gerenciadas como as que compõem o Grupo Carthago tenham conseguido se manter na ativa durante a fase mais delicada da crise, a fadiga do comércio e das vendas, somada à redução do poder geral de compra da população, a alta carga tributária aplicada ao setor, e os altos custos para o desempenho da atividade empresarial puniram ainda mais as empresas.

A soma destas adversidades conjunturais atingiu não somente o Grupo Carthago, mas todo o setor de incorporações imobiliárias, tendo sido pouco efetivas as medidas adotadas pelo grupo empresarial no intuito de buscar meios para contornar a grave situação instalada, não sendo suficientes para recompor o caixa e fazer frente ao endividamento atual.



A **gravidade da crise setorial anterior somada à excepcionalidade da que é hoje a maior crise econômica dos últimos 100 anos**, maior até que a crise da depressão de 1929, deixou a situação de caixa das Requerentes extremamente debilitada, não havendo alternativa para superar a momentânea crise econômico-financeira, senão através da reestruturação contemplada pelo processo de recuperação judicial, o qual visa contribuir para que a sociedade empresária claramente economicamente viável supere as dificuldades e permaneça no mercado gerando renda, empregos e tributos, exercendo, assim, sua função social, conforme preceitua o art. 47 da LFRE, **fomentando, ao fim e ao cabo, a atividade econômica de Uberaba/MG e região.**

Nesse sentido, importante destacar que a viabilidade da recuperação das Requerentes é patente, face, sobretudo, à robustez de sua estrutura operacional, à sólida reputação e diante de sua admirável história de crescimento, bem como diante dos indicadores que apontam que o cenário econômico nacional recessivo é transitório, devendo ser superado em poucos anos.

Com a escassez de caixa para fazer frente, especialmente, ao pagamento dos abusivos valores cobrados pelas instituições financeiras e, mais do que isso, para viabilizar a entrega tempestiva das suas obrigações e para que fosse possível a manutenção das atividades do grupo e todos os benefícios socioeconômicos que este provê, se tornou inevitável o ajuizamento do presente pedido de recuperação judicial.

De fato, a gravidade da crise aliada com o alto custo financeiro, deixou a situação de caixa das Requerentes debilitada, não havendo alternativa para superar a situação momentânea de crise econômico-financeira, senão através de uma reestruturação por meio do processo de recuperação judicial, o qual visa contribuir para que a sociedade empresária economicamente viável supere as dificuldades e permaneça no mercado gerando renda, empregos e tributos, exercendo, assim, sua função social, em momento, inclusive, que o mercado imobiliário aponta retomada<sup>39</sup> <sup>40</sup>.

Para o enfrentamento da matéria trazida à baila, é importante ter em mente a intenção do legislador ao buscar, por meio da total reformulação do Decreto-Lei nº 7.661/45, dar uma nova roupagem ao instituto falimentar brasileiro, buscando conceitos na legislação Norte-Americana, com viés de salvaguarda e estímulo da economia interna

<sup>39</sup> <https://www.abrainc.org.br/economia/2019/01/16/2019-e-o-mercado-imobiliario/>

<sup>40</sup> <https://www.abrainc.org.br/abrainc/2019/12/23/setor-imobiliario-sai-do-fundo-do-poco-e-deve-impulsionar-economia-em-2020/>



Com o advento da Lei nº 11.101/05, buscou-se dar alento à atividade empresária no Brasil, introduzindo ferramentas no ordenamento jurídico a fim de buscar equilibrar a vida útil da empresa e dar maior segurança à economia, mesmo quando enfrentadas situações de crise.

Se mantida a atividade empresária, **com a retomada da estabilidade comercial pós efeitos da pandemia**, a companhia terá condições – como já vinha demonstrando – de retomar a geração de caixa, elevando o valor da sua marca, o que resultaria na valorização de seu ativo para continuar cumprindo regularmente suas obrigações.

Nas palavras de JORGE LOBO<sup>41</sup>:

*O Direito da Empresa em Crise alicerça-se no valor da empresa: a) em funcionamento; b) como entidade produtora e distribuidora de bens e de serviços; c) como mola propulsora do progresso econômico e social do país; d) como fonte geradora de empregos, de riquezas e de impostos, e, ainda, lastreia-se: 1) na função social da empresa e dos múltiplos interesses que gravitam em torno dela; 2) na premissa de que é melhor conservar (as empresas viáveis) do que extingui-las; 3) nos custos financeiros e sociais de constituir e desenvolver uma nova empresa para ocupar o lugar da dissolvida; 4) no impacto sobre os agentes econômicos, nacionais e estrangeiros, da quebras de uma unidade produtiva etc.*

Justamente pela possibilidade de se reestruturar através do ajuizamento do presente pedido de recuperação judicial, é que o Grupo Carthago tem condições suficientes para superar a presente crise, mantendo em curso normal suas atividades, propiciando, assim, a manutenção da fonte produtora de recursos, de emprego e do interesse de seus credores, em vista da preservação da empresa, sua função social e o estímulo à atividade econômica, consagrado no art. 47 da LFRE.

<sup>41</sup> Comentários à Lei de recuperação de empresas e falência / coordenadores Carlos Henrique Abrão, Paulo F. C. Salles de Toledo – 6. ed. rev. atual. e ampl. – São Paulo : Saraiva, 2016, p. 228.



Aliás, a viabilidade da recuperação das Requerentes é patente, face, sobretudo, à robustez de sua estrutura operacional, à sólida história de crescimento e notoriedade no mercado imobiliário de Uberaba/MG e região, à estrutura de governança atualmente constituída, à existência de ativos imobiliários aptos a, dentro de um cenário de Recuperação Judicial que permite confeccionar um negócio jurídico para pagamento equânime de todos os credores, fortalecer a capacidade de pagamento e fluxo de caixa para continuidade das atividades empresariais. Além do mais, as Requerentes acreditam que o cenário recessivo nacional é transitório, devendo ser superado em um ou dois anos.

Com efeito, a adoção pelo Grupo Carthago de medidas administrativas visando melhorar a produtividade e, sobretudo, a redução de custos financeiros, contribui para a melhoria da geração de caixa e permite que a solidez conquistada pelas Requerentes durante mais de uma década de atividades conduza à efetiva superação desta temporária crise, aliada com a segurança jurídica trazida pela LFRE, inspirada na eficiente legislação norte-americana (*Chapter 11 Bankruptcy Code*), que permitiu empresas como a Chrysler, General Motors, Kodak, American Airlines e outras gigantes a se reestruturarem e a manterem suas atividades, certamente permitirá que as empresas do Grupo Carthago também alcancem o objetivo maior da LFRE: **permanecer exercendo sua função social, gerando renda, receita, empregos, tributos, etc.**

É preciso ter em mente, ainda, que, nos algures da crise financeira, é necessário que haja uma ação que proteja as companhias 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, principalmente tendo em vista que as empresas são viáveis e atravessam apenas uma transitória situação de crise econômico-financeira.

E, para efetiva superação desse cenário, surge a necessidade deste processo de recuperação judicial, cuja finalidade é de ajustar o caixa das Requerentes, buscando o equilíbrio financeiro exigido para pagamento dos seus débitos por meio de um plano de reestruturação, que ainda será apresentado tempestivamente nos termos do art. 53 da LFRE perante este Ilustre Magistrado para posterior apreciação e deliberação dos credores.

Assim, é fato inequívoco que as Requerentes se enquadram no espírito da lei de recuperação de empresas, bem como preenchem todos os requisitos impostos pelos seus artigos 48 e 51, para que



Ihes sejam concedidos os prazos e condições especiais para o adimplemento de suas obrigações vencidas e vincendas, segundo autoriza o artigo 50 da LFRE.

**V. DOCUMENTOS NECESSÁRIOS PARA INSTRUÇÃO DO PEDIDO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL**

As Requerentes apresentam abaixo a relação dos documentos que serão juntados neste ato.

**V.1. DOCUMENTOS EXIGIDOS PELO ARTIGO 48 DA LFRE:**

**Caput**

Doc. 8: Certidões de regularidade perante a Junta Comercial, demonstrando o exercício das atividades das empresas Requerentes há mais de 2 (dois) anos;

**Incisos I, II e III:**

Doc. 3: Certidões de distribuição falimentar, demonstrando que as empresas Requerentes jamais foram falidas e jamais obtiveram a concessão de Recuperação Judicial;

**Inciso IV:**

Doc. 4: Certidões de distribuição criminal, demonstrando que os sócios e administradores das empresas Requerentes jamais foram condenados por nenhum dos crimes previstos pela LRFE;

**V.2. DOCUMENTOS EXIGIDOS PELO ART. 51, da LFRE**

**Inciso I:**

Vide item IV da petição: Exposição das causas concretas da situação patrimonial do devedor e das razões da crise econômico-financeira;

**Inciso II:**

Doc. 5: Demonstração contábil das empresas Requerentes, composta pelo balanço patrimonial, demonstrações de



resultados e relatórios de fluxo de caixa dos últimos 3 (três) exercícios sociais e também os extraídos especificamente para o presente pedido de recuperação judicial, referentes à 2020;

**Inciso III:**

Doc. 6: Relação nominal dos credores das empresas Requerentes;

**Inciso IV:**

Doc. 7: Relação dos funcionários das empresas Requerentes, o qual desde já se requer a autuação sob sigilo de justiça;

**Inciso V:**

Doc. 8: Certidão de regularidade perante a Junta Comercial e contrato social no qual consta a nomeação dos atuais administradores das empresas Requerentes;

**Inciso VI:**

Doc. 9: Relação dos bens particulares dos sócios administradores das empresas Requerentes; a qual desde já se requer a autuação sob sigilo de justiça;

**Inciso VII:**

Doc. 10: Extratos atualizados das contas bancárias das empresas Requerentes;

**Inciso VIII:**

Doc. 11: Certidões de protestos das empresas Requerentes; e

**Inciso IX:**

Doc. 12: Relações das ações em que as empresas Requerentes figuram como parte, subscrita por seu representante legal, inclusive as de natureza trabalhista, com a estimativa dos respectivos valores demandados.

**VI. CONCLUSÃO E PEDIDOS**

Diante do todo exposto, é possível verificar que as Requerentes atenderam todos os requisitos formais para que seja deferido o processamento de sua Recuperação Judicial, em litisconsórcio ativo,



colacionando, conforme relacionado no tópico supra, toda a documentação exigida pelos artigos 48 e 51, da LFRE, razão pela qual, e com fundamento no art. 52, do mesmo diploma legal, **REQUER-SE, o deferimento do processamento da recuperação judicial das empresas** (i) CARTHAGO ASSESSORIA IMOBILIÁRIA LTDA; (ii) CTHG MG DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.; (iii) CTHG CONSTRUÇÕES EIRELI; (iv) VILLA NOVA STUDIOS EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.; (v) IRMÃO AFONSO I EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA; (vi) IRMÃO AFONSO II EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPA LTDA.; (vii) JARDIM DO EDEN EMPREENDIMENTO SPE LTDA; (viii) GTC DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.;(ix) SAFIRA HOLDING S.A.; (x) SF AGROPECUÁRIA LTDA; (xi) SF REALTY E HOLDING S.A.; (xii) MONTE ALVERNE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA; e (xiii) CTHG DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO TO SPE LTDA.

Ato contínuo, pede-se que esse D. Juízo se digne de (i) nomear administrador judicial; (ii) determinar a suspensão de todas as ações e execuções em face das sociedades Requerentes; (iii) determinar intimação do Ministério Público e a comunicação das Fazendas Públicas Federal, do Estado de Minas Gerais e do Município de Uberaba/MG a respeito do processamento da recuperação; e (iv) determinar a expedição de edital de credores, na forma do art. 52, § 1º, incisos I, II e III, da Lei nº 11.101/05.

As Requerentes, desde já, requerem que a relação dos bens particulares dos seus sócios administradores, assim como a relação de seus funcionários sejam autuadas sob sigilo de justiça, com fundamento no art. 189, inciso III, do Código de Processo Civil.

Requerem, ainda, que todas as intimações relativas ao presente pedido sejam feitas em nome dos advogados **Cesar Rodrigo Nunes, OAB/SP 260.942; Tiago Aranha D'Alvia, OAB/SP 335.730; Thiago Galvão Severi OAB/SP 207.754, Felipe Quadros Calazans, OAB/SP 363.500 e Jorge Nicola Junior, OAB/SP 295.406**, todos com escritório profissional na Rua Funchal, 538, 16º andar, Vila Olímpia, São Paulo/SP, CEP 04551060 – e-mail: [contato@ldgadvogados.com.br](mailto:contato@ldgadvogados.com.br), sob pena de nulidade.

1. Por fim, requerem a juntada das anexas guias de custas devidamente recolhidas, na forma da lei.
2. Atribui-se à causa o valor de R\$ 100.000,00 (cem mil reais) para fins fiscais e de alçada.



Termos em que, respeitosamente,  
Pedem deferimento.

São Paulo, 13 de julho de 2020.

**THIAGO GALVÃO SEVERI**  
OAB/SP 207.754

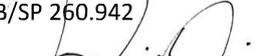
**DANIEL DIRANI**  
OAB/SP 219.267

**FELIPE QUADROS CALAZANS**  
OAB/SP 363.500

  
**CESAR RODRIGO NUNES**  
OAB/SP 260.942

  
**TIAGO ARANHA D'ALVIA**  
OAB/SP 335.730

  
**ROBERTO GOMES NOTARI**  
OAB/SP 273.385

  
**JORGE NICOLA JUNIOR**  
OAB/SP 295.406

  
**MARCO ANTONIO P. TACCO**  
OAB/SP 304.775

