



Número: **5139414-13.2023.8.13.0024**

Classe: **[CÍVEL] RECUPERAÇÃO JUDICIAL**

Órgão julgador: **1ª Vara Empresarial da Comarca de Belo Horizonte**

Última distribuição : **28/06/2023**

Valor da causa: **R\$ 125.598.437,86**

Assuntos: **Concurso de Credores**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **NÃO**

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

Partes	Advogados
VIA VALE GARDEN ESTACIONAMENTO E EVENTOS LTDA (AUTOR)	
	BRUNA MURCILLO MENDONCA (ADVOGADO) WALTER VIEIRA FILHO (ADVOGADO)
ASSOCIACAO DO VIA VALE GARDEN SHOPPING (AUTOR)	
	BRUNA MURCILLO MENDONCA (ADVOGADO) WALTER VIEIRA FILHO (ADVOGADO)
TSC VIA CAFE SHOPPING S/A (AUTOR)	
	BRUNA MURCILLO MENDONCA (ADVOGADO) WALTER VIEIRA FILHO (ADVOGADO)
TSC NOVE SHOPPING CENTER S/A (AUTOR)	
	BRUNA MURCILLO MENDONCA (ADVOGADO) WALTER VIEIRA FILHO (ADVOGADO)
VEGA SHOPPING CENTER S/A (AUTOR)	
	BRUNA MURCILLO MENDONCA (ADVOGADO) WALTER VIEIRA FILHO (ADVOGADO)
LAGES SHOPPING CENTER S/A (AUTOR)	
	BRUNA MURCILLO MENDONCA (ADVOGADO) WALTER VIEIRA FILHO (ADVOGADO)
BRAGANCA GARDEN ESTACIONAMENTO E EVENTOS LTDA. (AUTOR)	
	BRUNA MURCILLO MENDONCA (ADVOGADO) WALTER VIEIRA FILHO (ADVOGADO)
LAGES GARDEN ESTACIONAMENTO E EVENTOS LTDA. (AUTOR)	
	BRUNA MURCILLO MENDONCA (ADVOGADO) WALTER VIEIRA FILHO (ADVOGADO)
ASSOCIACAO DO LAGES GARDEN SHOPPING (AUTOR)	
	BRUNA MURCILLO MENDONCA (ADVOGADO) WALTER VIEIRA FILHO (ADVOGADO)
ASSOCIACAO DO VIA CAFE GARDEN SHOPPING (AUTOR)	
	BRUNA MURCILLO MENDONCA (ADVOGADO) WALTER VIEIRA FILHO (ADVOGADO)
ASSOCIACAO DO BRAGANCA GARDEN SHOPPING (AUTOR)	

	BRUNA MURCILLO MENDONCA (ADVOGADO) WALTER VIEIRA FILHO (ADVOGADO)
PORTFOLIO CENTRO-SUL PARTICIPACOES S.A. (AUTOR)	
	BRUNA MURCILLO MENDONCA (ADVOGADO) WALTER VIEIRA FILHO (ADVOGADO)
VIA CAFE GARDEN ESTACIONAMENTO E EVENTOS LTDA (AUTOR)	
	BRUNA MURCILLO MENDONCA (ADVOGADO) WALTER VIEIRA FILHO (ADVOGADO)
TSC VIA CAFE SHOPPING S/A (RÉU/RÉ)	

Outros participantes	
Fazenda Publica do Municipio de Belo Horizonte/MG (TERCEIRO INTERESSADO)	
FAZENDA PUBLICA DO ESTADO MG (TERCEIRO INTERESSADO)	
A UNIÃO FAZENDA NACIONAL (TERCEIRO INTERESSADO)	
Ministério Público - MPMG (FISCAL DA LEI)	
BANCO BRADESCO S.A. (TERCEIRO INTERESSADO)	
	GLAUCIA MARA COELHO (ADVOGADO) ELIANE CRISTINA CARVALHO TEIXEIRA (ADVOGADO)
ACERBI CAMPAGNARO COLNAGO CABRAL SOCIEDADE INDIVIDUAL DE ADVOCACIA (ADMINISTRADOR(A) JUDICIAL)	
	TACIANI ACERBI CAMPAGNARO COLNAGO CABRAL (ADVOGADO)

Documentos			
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
9886232772	07/08/2023 23:12	Recuperação Judicial	Petição

EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUIZA DE DIREITO DA 1ª VARA
EMPRESARIAL DA COMARCA DE BELO HORIZONTE-MG

“...Reconhece-se que a empresa, enquanto importante instrumento de organização produtiva, encerra em si um feixe de múltiplos interesses, entre os quais destacam-se os interesses dos sócios (majoritários e minoritários), dos credores, dos parceiros e fornecedores, dos empregados, dos consumidores e da comunidade (ante a geração de impostos, criação de postos de trabalho e movimentação do mercado). Merece, portanto, especial proteção em vista de sua característica de instrumento de ação econômica...”.

(Recurso Especial n.º 1.166.600-RJ, Rel. Min. Nancy Andrighi, j. 04/12/2012)

Processo n.º 5139414-13.2023.8.13.0024

(1) **PORTFOLIO CENTRO-SUL PARTICIPAÇÕES S.A.**, inscrita no CNPJ sob n.º 42.062.982/0001-96, com sede estatutária atualmente na Rua Francisco Deslandes, n.º 900, Bairro Anchieta, Belo Horizonte-MG, CEP 30.310-530¹ (“**PORTFOLIO CENTRO-SUL**”), e, respectivas sociedades controladas, (2) **TSC NOVE SHOPPING CENTER S.A.**, inscrita no CNPJ sob n.º 17.263.548/0001-27, com sede estatutária na Rua Francisco Deslandes, n.º 900, Bairro Anchieta, Belo Horizonte-MG, CEP 30310-530 (“**TSC 9**” ou “**BRAGANÇA SHOPPING**”); (3) **BRAGANÇA GARDEN ESTACIONAMENTO E EVENTOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob n.º 23.670.389/0001-88, com sede estatutária na Rodovia Alkindar Monteiro Junqueira, n.º 1013, KM53, Bairro Campo Novo, Bragança Paulista-SP, CEP 12918-900 (“**BRAGANÇA GARDEN ESTACIONAMENTO**”); (4) **ASSOCIAÇÃO DO BRAGANÇA**

¹ A Portfolio Centro-Sul teve sua sede estatutária alterada em razão da venda de controle, conforme será detalhado em tópico próprio.

GARDEN SHOPPING, inscrita no CNPJ sob n.º 23.743.547/0001-82, com sede estatutária na Rodovia Alkindar Monteiro Junqueira, n.º 1013, KM53, Bairro Campo Novo, Bragança Paulista-SP, CEP 12918-900 (**"ASSOCIAÇÃO BRAGANÇA SHOPPING"**); (5) **LAGES SHOPPING CENTER S.A.**, inscrita no CNPJ sob n.º 10.917.203/0001-09, com sede estatutária na Rodovia BR 282, KM 216, Vila Mariza e Guarujá, Lages- SC, CEP: 88524-900 (**"LAGES SHOPPING"**); (6) **LAGES GARDEN ESTACIONAMENTO E EVENTOS LTDA.** inscrita no CNPJ sob n.º 21.547.426/0001-30, com sede estatutária na Rodovia BR 282, KM 216, Sala 1, Anexo Lages Shopping, Vila Mariza e Guarujá, Lages- SC, CEP: 88524900 (**"LAGES GARDEN ESTACIONAMENTO"**); (7) **ASSOCIAÇÃO DO LAGES GARDEN SHOPPING**, inscrita no CNPJ sob n.º 20.659.994/0001-60, com sede estatutária na Rodovia BR 282, n.º 1015, KM 216, Bairro Bates, Lages- SC, CEP: 88524-900 (**"ASSOCIAÇÃO DO LAGES GARDEN"**); (8) **TSC VIA CAFÉ SHOPPING S.A.**, inscrita no CNPJ sob n.º 15.271.454/0001-74, com sede estatutária na Rua Francisco Deslandes, n.º 900, Bairro Anchieta, Belo Horizonte-MG, CEP 30.310-530 (**"TSC VIA CAFÉ"**); (9) **VIA CAFÉ GARDEN ESTACIONAMENTO E EVENTOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob n.º 24.156.967/0001-25, com sede estatutária na Rua Humberto Pizzo, n. 999, Bairro Jardim Canaã, Varginha-MG, CEP 37.026-280 (**"VIA CAFÉ ESTACIONAMENTO"**); (10) **ASSOCIAÇÃO DO VIA CAFÉ GARDEN SHOPPING** inscrita no CNPJ sob n.º 23.066.373/0001-60, com sede estatutária na com sede estatutária na Rua Humberto Pizzo, n. 999, Bairro Jardim Canaã, Varginha-MG, CEP 37.026-280 (**"ASSOCIAÇÃO DO VIA CAFÉ"**); (11) **VEGA SHOPPING CENTER S.A.**, inscrita no CNPJ sob n.º 08.291.341/0001-75, com sede estatutária na Avenida Pedro I, n.º 7181, Sala 1, Bairro Jardim Baronesa, Taubaté-SP, CEP 12091-000 (**"VEGA" ou "VIA VALE SHOPPING"**); (12) **VIA VALE GARDEN ESTACIONAMENTO E EVENTOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob n.º 21.841.008/0001-50, com sede estatutária na Avenida Pedro I, n.º 7181, Sala 1, Bairro Jardim



Baronesa, Taubaté-SP, CEP 12091-000 (**"VIA VALE GARDEN ESTACIONAMENTO"**); **(13) ASSOCIAÇÃO DO VIA VALE GARDEN SHOPPING**, inscrita no CNPJ sob n.º 16.830.406/0001-31, com sede estatutária na Avenida Pedro I, n.º 7181, Sala 1, Bairro Jardim Baronesa, Taubaté-SP, CEP 12091-000 (**"ASSOCIAÇÃO DO VIA VALE"**); todas com principal estabelecimento na Rua Francisco Deslandes, n.º 900, Sala 158A, Bairro Anchieta, Belo Horizonte-MG, CEP 30.310-530, doravante denominadas em conjunto **"GRUPO PCS SHOPPINGS"** ou **"RECUPERANDAS"**, por seus advogados (docs. 1 e 2), vêm, respeitosamente, com fundamento nos artigos 47 e 48 da Lei n.º 11.101/2005 ("LRF") c/c art. 303, § 1º, I, e 308 do Código de Processo Civil ("CPC"), formular pedido de **RECUPERAÇÃO JUDICIAL**, complementando e aditando a exordial da Tutela Cautelar Antecedente, nos termos a seguir expostos:

**I. DA COMPETÊNCIA DO JUÍZO DE BELO HORIZONTE (ART. 3º DA LRF).
PRINCIPAL ESTABELECIMENTO CONSTATADO EM SEDE DE PERÍCIA PRÉVIA
NA TUTELA CAUTELAR**

(A) DO PRINCIPAL ESTABELECIMENTO

1. As RECUPERANDAS, como demonstrado e constatado na Tutela Cautelar Antecedente, possuem **principal estabelecimento** na Cidade e Comarca de Belo Horizonte, no endereço da Rua Francisco Deslandes, n.º 900, Sala 158A, Bairro Anchieta, CEP 30.310-530, o que define a competência absoluta desse MM. Juízo de Belo Horizonte para o processamento da Recuperação Judicial, em conformidade com o disposto no art. 3º da LRF.



2. Efetivamente, a gestão profissional das atividades empresariais é **centralizada** e **desenvolvida** a partir de Belo Horizonte, de onde emanam as **diretrizes** e **decisões estratégicas** para a condução dos negócios do GRUPO PCS SHOPPINGS.

3. Em Belo Horizonte, por meio de sistema de **centralização de caixa** ("caixa único"), são determinadas as **ordens de pagamento** dos valores devidos por todas as empresas integrantes do GRUPO PCS SHOPPINGS. O relacionamento bancário é mantido em Belo Horizonte, inclusive em agência do próprio BRADESCO (Agência n.º 3484 - Corporate Belo Horizonte).

4. A gestão contábil e fiscal é, também, realizada a partir de Belo Horizonte, local em que são **definidas as diretrizes das atividades empresariais** e tomadas decisões envolvendo contratações relevantes, negociação de propostas comerciais, definição e ajuste de salários de funcionários, dentre outras medidas e providências inerentes ao desenvolvimento do negócio.

5. Do ponto de vista financeiro, o **maior volume de receitas** do GRUPO PCS SHOPPINGS está no Estado de Minas Gerais, local onde foi gerado 60% do resultado operacional líquido do Grupo em 2022.

6. O endereço do principal estabelecimento também corresponde a sede estatutária da TSC 9, TSC VIA CAFÉ e atual endereço da PORTFOLIO CENTRO SUL (Rua Francisco Deslandes, n.º 900).

7. Além disso, **em nenhum outro local** há estrutura administrativa responsável pela gestão das atividades das RECUPERANDAS, posto que o escritório existente em cada Shopping atua em questões meramente operacionais.



8. Antes de ser invocada e analisada a jurisprudência do **TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE MINAS GERAIS** e do **SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA**, cujo entendimento evidenciará a competência do Juízo de Belo Horizonte para o processamento da Recuperação Judicial, é importante ressaltar a conclusão da constatação prévia realizada em sede de Tutela Cautelar.

(B) DA CONSTATAÇÃO PRÉVIA EM SEDE DE TUTELA CAUTELAR (ID 9852169708)

9. Efetivamente, como medida de prudência, esse MM. Juízo determinou, antes do exame do pedido declinado na Tutela Cautelar, a realização de constatação prévia para *“verificação acerca do principal estabelecimento e administração das empresas se, de fato, é nesta Comarca de Belo Horizonte/MG...”*.

10. A I. Expert, após realização de diligência e análise de informações e documentos encaminhados pelas RECUPERANDAS, concluiu, categoricamente:

“o principal estabelecimento do Grupo Requerente está situado na Comarca de Belo Horizonte/MG”

(Relatório de Constatação Prévia, ID 9852169708).

11. A conclusão foi fundamentada na vistoria *in loco* e análise de documentos requisitados pela I. Expert. De fato, foram



encaminhados pelas RECUPERANDAS os seguintes documentos (íntegra da mensagem eletrônica anexada no ID 9884262015):

1. Demonstração de caixa único:

Doc. 1 - Demonstrativos do controle consolidado de movimentações financeiras. O acesso às contas bancárias do Grupo PCS Shoppings é feito a partir da administração de Belo Horizonte (não há nos respectivos “Shoppings” pessoa e/ou estrutura que possua acesso a contas bancárias)

Doc. 2 - Demonstrativos do passivo fiscal consolidado do Grupo PCS Shoppings. O controle e acesso é feito a partir da administração de Belo Horizonte (não há nos respectivos “Shoppings” pessoa e/ou estrutura que possua acesso ao e-CAC e contabilidade-fiscal)

Doc. 3 - Demonstrativos de arrecadação consolidada dos Shoppings junto aos lojistas

2. Aprovações feitas pelo Sr. Rafael Ril, que, em apoio à administração, é responsável pela gestão das atividades do Grupo, a partir do escritório administrativo sediado em Belo Horizonte (Os Shoppings não possuem autonomia para contratações/aprovações):

Doc. 4 - Aprovações sobre propostas comerciais

Doc. 5 - Aprovações sobre movimentações salariais

Doc. 6 - Aprovações sobre pagamentos de acordo e contratações

3. Documentação contábil do Grupo:

Doc. 7 - Comunicações e interações sobre a contabilidade e DFs auditadas de 2020 e 2021

4. Contrato com o Grupo Tenco, que comprova a prestação de serviços em relação à serviços de *back office*, contabilidade e administração:



Doc. 8 - Contrato de Prestação de Serviços

5. Relacionamento bancário em Belo Horizonte:

Doc. 9 – Extratos que demonstram que os Shoppings possuem contas bancárias nas agências de Belo Horizonte

Especificamente, sobre a prestação de serviços de backoffice, item 4 supra (doc. 8), as RECUPERANDAS informam que, no dia 31 de julho passado, terminou o prazo de vigência do respectivo contrato. Não convindo a renovação, foi contratada empresa, também especializada, por valor correspondente a aproximadamente um terço dos valores praticados pela TENCO. A prestação de serviços é reportada e submetida à gestão profissional das RECUPERANDAS mantida em Belo Horizonte.

12. Analisados os documentos apresentados pelas RECUPERANDAS, a I. Expert constatou que:

- (i) **O “caixa único” é gerido a partir de Belo Horizonte:** *“quanto ao controle de caixa, foi possível verificar que a empresa trabalha em sistema de “caixa único”, ou seja, em que pese cada estabelecimento tenha sua conta própria, o controle dos valores pelo gestor é feito de forma unificada, reunindo todos os montantes e equalizando os valores de acordo com o rendimento de cada uma das empresas naquele mês, o que também ocorre em Belo Horizonte/MG.”*
- (ii) **A gestão da consolidação contábil é realizada em Belo Horizonte:** *“o fluxo de caixa é único em relação a todas as empresas, de modo que a consolidação contábil é feita na sede em Belo Horizonte/MG...”*



- (iii) **O gerenciamento das atividades empresariais se dá a partir de Belo Horizonte:** *“Analisando o fluxo do funcionamento em cada uma das unidades dos shoppings, verificou-se que cada polo tem um setor administrativo, que conta com quadro de colaboradores padrão, sendo um gerente comercial, que negocia com os lojistas daquele shopping; um responsável pelo marketing; e um auxiliar administrativo, podendo esse padrão variar de acordo com o volume de negócios de cada unidade. No entanto, todos os setores administrativos são subordinados à sede gerencial em Belo Horizonte/MG”*
- (iv) **A gestão fiscal é feita em Belo Horizonte:** *“a gestão fiscal é realizada pela administração em Belo Horizonte/MG, com uso de planilha única e controle unificado pela administração empresarial...”*
- (v) **As contratações relevantes são padronizadas e geridas em Belo Horizonte:** *“quanto às contratações, em se tratando de contratações voluptuosas, considerando que as empresas prestadoras de serviço são padronizadas em todas as unidades, tal seleção é feita diretamente pelo gestor Rafael Ril, na sede em Belo Horizonte/MG”*
- (vi) **Não há atividade empresarial em São Paulo:** *“em que pese a sede do PORTFÓLIO CENTRO-SUL esteja situada em São Paulo/SP, fato é que restou verificada a ausência de atividade empresarial na comarca, o contrário do que ocorre na Comarca de Belo Horizonte”*



(C) DA DOUTRINA E JURISPRUDÊNCIA

13. Diante dos fatos explicitados, e constatados pela I. Perita, não há dúvida de que, na Comarca de Belo Horizonte, está o **"comando de seus negócios"** (CC 366/PR, Rel. Min. Eduardo Ribeiro), onde, nas palavras de MIRANDA VALVERDE, se situa **"o núcleo dos negócios em sua palpitante vivência material"** (Comentários à Lei de Falências, Editora Revista Forense, 4ª edição, Volume I, pág. 143, citando RTJ 81/705).

14. A jurisprudência do **TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE MINAS GERAIS**, embasada em precedentes do **SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA**, é firme ao definir o principal estabelecimento como o local onde são **exercidas as principais atividades empresariais**, além do maior volume de negócios:

“EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO - RECUPERAÇÃO JUDICIAL - COMPETÊNCIA TERRITORIAL - ART. 3º DA LEI Nº 11.101/2005 – FORO DO PRINCIPAL ESTABELECIMENTO DO DEVEDOR - LOCAL ONDE DESENVOLVIDAS AS PRINCIPAIS ATIVIDADES ECONÔMICAS - PRECEDENTES DO COL. SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA - REMESSA DOS AUTOS AO JUÍZO COMPETENTE - DECISÃO MANTIDA - RECURSO DESPROVIDO.

-Nos termos do art. 3º da Lei nº 11.101/2005, "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".

-Entende-se como o principal estabelecimento do devedor o **local onde são exercidas as principais atividades econômicas e mantido o maior volume de relações jurídicas pela empresa recuperanda**, não se confundindo com o endereço da sede constante no estatuto social ou com o domicílio dos sócios e



administradores, conforme entendimento firmado pelo col. Superior Tribunal de Justiça....”

(TJ/MG, Agravo de Instrumento nº 1.0000.21.153501-8/001, Rel. Des.(a) Yeda Athias, 6ª Câmara Cível, j. 30/11/2021)

15. Dessa forma, é patente a competência desse MM. Juízo para o processamento da Recuperação Judicial, em conformidade com a regra disposta nos arts. 3º c/c 69-G, § 2º da LRF.

II. DA CONSOLIDAÇÃO PROCESSUAL (art. 69-G) E SUBSTANCIAL (art. 69-J)

16. Antes da vigência da Lei n.º 14.112/20, que recentemente alterou LRF, a jurisprudência vinha, de forma acertada, admitindo o litisconsórcio (“consolidação processual”) no âmbito da Recuperação Judicial, assim como, a apresentação de Plano de Recuperação Judicial único (“consolidação substancial”) nas hipóteses de grupo empresarial.

17. É público e notório que inúmeras Recuperações Judiciais, nos últimos anos, foram regularmente processadas no país sob o “modelo” e conceito de “grupo empresarial”².

² RJ Grupo Abril (Proc. nº 1084733-43.2018.8.26.0100, 2ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais DE São Paulo/SP); RJ Grupo LBR Lácteos (Proc. nº 0015595-79.2013.8.26.0100, 1ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais de SP); RJ Grupo Urbplan (Proc. nº 1041383-05.2018.8.26.0100, 1ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais de São Paulo/SP); RJ Grupo PDG (Proc. nº 1016422-34.2017.8.26.0100, 1ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais de São Paulo); RJ Grupo Lohmann (Proc. nº 5000711-60.2021.8.13.0093, Vara Única da Comarca de Buritis/Minas Gerais); RJ Grupo D’ Angelis (Proc. nº 5013496-77.2016.8.13.0433, 1ª Vara Empresarial e de Fazenda Pública da Comarca de Montes Claros/MG)



18. Nesses casos, a reunião de empresas no polo ativo da Recuperação Judicial foi admitida, não apenas por força das regras processuais que autorizam o litisconsórcio (art. 113, I e III, do Código de Processo Civil, aplicável por força do art. 189 da LRF³), mas, também, e especialmente, porque a reestruturação das dívidas, e do negócio, deveria ser buscada no **contexto do grupo econômico**, sob pena, até mesmo, de se inviabilizar o objetivo maior da recuperação, atentando-se contra o princípio da preservação da empresa (art. 47 LRF).

19. O legislador, no entanto, reconhecendo a importância de normatizar a matéria de forma específica, introduziu, dentre outras regras, as disposições contidas nos **arts. 69-G a 69-L** da LRF, por meio da Lei n.º 14.112/2020, conforme destaca a Doutrina especializada:

“... A LREF, em sua versão original, não previa a possibilidade de empresas ligadas entre si por alguma forma, poderem todas apresentar uma petição inicial, englobando todas essas no polo ativo. Como sempre ocorre, especialmente no dinâmico direito empresarial, a prática do dia a dia mostrou que essa era uma necessidade, visto as relações recíprocas daquele grupo de empresas, ligadas entre si de direito e/ou de fato. E **esse tipo de litisconsórcio, embora não previsto especificamente na legislação falimentar, passou a ser admitido de forma tranquila na prática processual.**

O legislador agiu corretamente e positivou o sistema criado, trazendo regramentos que permitirão agora aos interessados valerem-se do norte sempre mais tranquilo da lei posta, ao invés de aguardar a solidificação jurisprudencial. Enfim, **esse é mais um caso em que a realidade preponderou sobre a lei, de forma tão determinante, que a lei seguiu os fatos e, adotando o nome já**

³ “comunhão de direitos e obrigações” e “afinidade de questões de fato e de direito”.

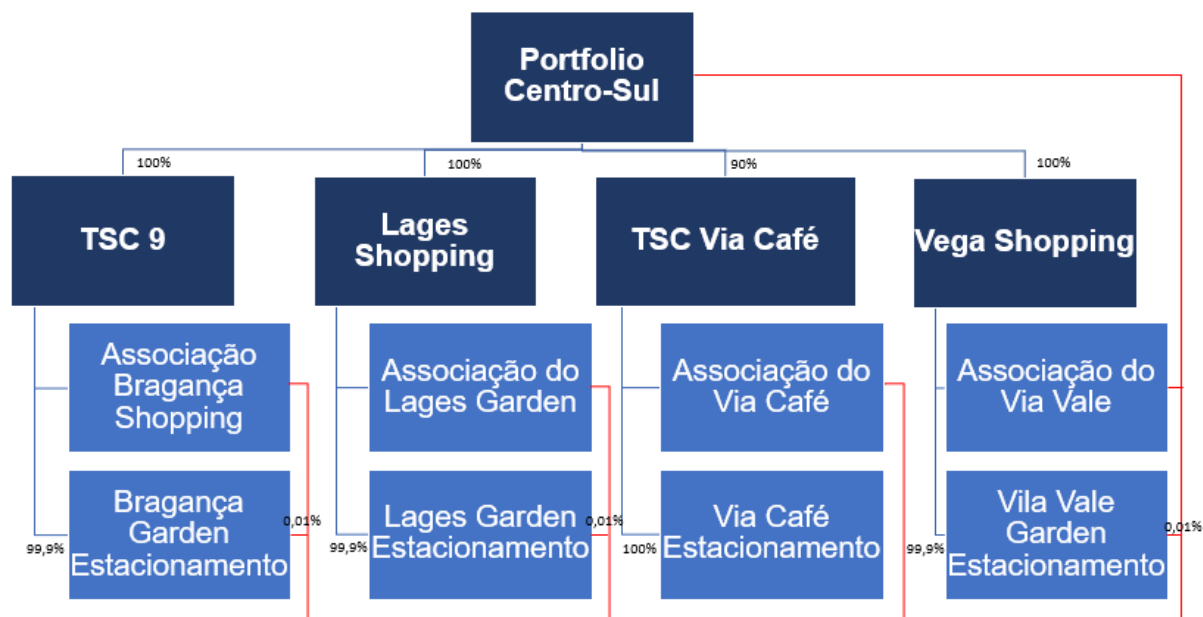


consagrado na prática, trouxe regras para a consolidação processual e consolidação substancial.”

(FILHO, Manoel Justino Bezerra. Lei de recuperação de empresas e falência [livro eletrônico]. 6. ed. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2021. RL-1.13)

20. Nesse sentido, a regra atual, disposta no **art. 69-G** da **LRF**, autoriza, expressamente, que a recuperação judicial seja postulada, sob consolidação processual, pelas sociedades empresárias que ***"integrem grupo sob controle societário comum"***.

21. No caso concreto, as RECUPERANDAS estão sob controle societário da **PORTFOLIO CENTRO-SUL**⁴, conforme organograma abaixo, atendendo, portanto, o disposto no **art. 69-G**, **LRF**:



⁴ A Holding Portfolio Centro-Sul, em razão da venda da participação dos Fundos de Investimento geridos pelo Pátria, passou a ser controlada por HM1 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A., empresa com forte expertise no segmento imobiliário e na gestão de negócios e ativos “estressados” (matéria que será abordada em tópico próprio).

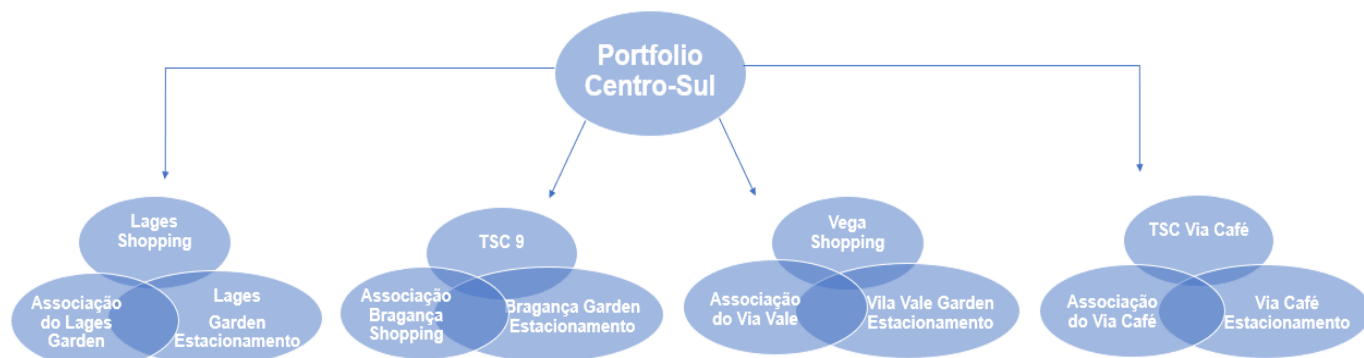
22. Mas, para além disso, analisando-se a organização societária e a forma de atuação do **GRUPO**, estão presentes também 3 requisitos estabelecidos no **art. 69-J**, para o processamento da Recuperação Judicial em consolidação substancial: **(I)** relação de controle ou de dependência; **(II)** identidade total ou parcial do quadro societário; e **(III)** atuação conjunta no mercado entre os postulantes.

23. Como destacado, a PORTFOLIO CENTRO-SUL controla todas as demais RECUPERANDAS, que possuem os mesmos Administradores, Srs. Carlos Hugo Christensen e Diego Sfeir Garcia. Os administradores foram eleitos sob o comando da atual controladora da PCS, conforme respectivas atas que instruem este petitório (doc. 2), possuindo forte experiência no mercado imobiliário e na reestruturação de empresas e "*distressed assets*" (conforme detalhado nos parágrafos 108 a 112).

24. As RECUPERANDAS atuam de forma conjunta no setor de Shoppings Centers, desenvolvendo atividades empresariais que se entrelaçam e se complementam, sendo certo que **as receitas de determinada empresa são utilizadas para pagamento de despesas de outra, de acordo com a necessidade**.

25. O exercício da atividade empresarial se desenvolve mediante sinergia dos serviços prestados pelos Shoppings, Estacionamentos e Associações, que se harmonizam, de tal forma indissociável, a ponto de constituir, sob o ponto de vista da estratégia do negócio, um único organismo, uma verdadeira sociedade empresarial (**tríade**):





26. Os Shoppings⁵ são os proprietários dos empreendimentos, tendo por objeto seu desenvolvimento, implantação e exploração comercial, atuando na gestão e administração dos negócios por meio da locação de espaços comerciais aos lojistas.

27. As Associações⁶ têm por objetivo, especificamente, gerir despesas e custos comuns necessários ao funcionamento de cada Shopping, incluindo contratação de serviços relevantes para viabilizar a operacionalização da atividade empresarial, tais como segurança, limpeza, manutenção e a própria contratação dos funcionários e colaboradores operacionais do respectivo Shopping.

28. Os Estacionamentos foram constituídos para atender os clientes, prestadores de serviços e consumidores dos Shoppings⁷, além de serem utilizados para realizações de eventos, tudo no interesse do desenvolvimento da **atividade-fim** do grupo.

⁵ TSC 9, LAGES SHOPPING, TSC VIA CAFÉ e VEGA

⁶ ASSOCIAÇÃO BRAGANÇA SHOPPING, ASSOCIAÇÃO DO LAGES GARDEN, ASSOCIAÇÃO DO VIA CAFÉ, ASSOCIAÇÃO DO VIA VALE

⁷ Objetivando a redução de custos, atualmente, os serviços dos estacionamentos dos Shoppings são explorados por terceiros.



29. Nesse contexto, os serviços, prestados pela **tríade**, em caráter complementar, são indispensáveis ao funcionamento e desenvolvimento da atividade empresarial de cada Shopping Center, tudo a evidenciar a atuação conjunta e indissociável.

30. Além disso, as RECUPERANDAS são "interdependentes" em razão da utilização de recursos em regime de "caixa único". Efetivamente, as receitas obtidas pelos 4 Shoppings são "distribuídas" entre as RECUPERANDAS para pagamento das despesas correntes, de acordo com a necessidade de cada empresa.

31. Esse fato, inclusive, foi atestado pela I. Expert nomeada por esse MM. Juízo em sede de Constatação Prévia:

"foi possível verificar que a empresa trabalha em sistema de "caixa único", ou seja, em que pese cada estabelecimento tenha sua conta própria, o controle dos valores pelo gestor é feito de forma unificada, reunindo todos os montantes e equalizando os valores de acordo com o rendimento de cada uma das empresas naquele mês, o que também ocorre em Belo Horizonte/MG".

(Relatório de Constatação Prévia, ID 9852169708).

32. Analisando-se o perfil do endividamento, constatar-se-á que as RECUPERANDAS possuem **credores relevantes comuns**:

O BANCO BRADESCO, principal credor das RECUPERANDAS, celebrou 4 operações, garantidas por Alienação Fiduciária dos Imóveis onde estão estabelecidos os 4 Shoppings, Alienação



Fiduciária de Ações emitidas pelas RECUPERANDAS e Cessão Fiduciária de Recebíveis dos Aluguéis dos Shoppings⁸.

Os 4 estacionamentos, dos 4 Shoppings, são explorados pela empresa "INDIGO"⁹, credora relevante das RECUPERANDAS.

A maior parte dos prestadores de serviços são comuns aos 4 Shoppings.

33. Assim, há inegável conjugação de esforços entre as RECUPERANDAS, e, nessa perspectiva confusão de ativos e passivos, apenas justificáveis no âmbito de um "Grupo Econômico", tudo a recomendar e exigir que a reestruturação empresarial se faça de forma coordenada, conjunta e estruturada, a fim de que seja possível equacionar o passivo de todo **GRUPO PCS SHOPPINGS**, sob pena de colocar-se em risco o próprio resultado útil da Recuperação Judicial.

34. Dessa forma, demonstrado o preenchimento dos requisitos legais (arts. 69-G e 69-J da LRF, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 14.112/2020), aguardam seja autorizado o processamento da Recuperação Judicial em consolidação processual e substancial.

⁸ Na origem, as operações de financiamento celebradas com o BRADESCO eram garantidas por Hipoteca dos 4 Imóveis e Penhor de direitos creditórios (hipótese em que a totalidade do crédito do BRADESCO estaria sujeita a reestruturação no âmbito de eventual Recuperação Judicial).

Em 2018, por exigência do credor, a Hipoteca dos Imóveis foi convertida em Alienação Fiduciária.

Em 2020, já no contexto da crise econômico-financeira causada pela Pandemia da COVID-19, o Penhor foi convertido em Cessão Fiduciária de recebíveis, além do Banco ter exigido garantia adicional de Alienação Fiduciária de Ações, excluindo-se parte relevante do crédito dos efeitos da reestruturação.

⁹ Administradora Geral de Estacionamentos S.A.



35. Em razão do princípio da eventualidade, na hipótese desse MM. Juízo entender necessária a prévia manifestação da Administradora Judicial para posterior exame da matéria, as RECUPERANDAS, em caráter subsidiário, postularão, ao final, seja deferido o processamento da Recuperação Judicial, para que sejam produzidos todos os efeitos de direito, aguardando-se oportuna deliberação judicial especificamente sobre a consolidação substancial.

III. DAS ATIVIDADES EMPRESARIAIS E LEGITIMIDADE DAS ASSOCIAÇÕES NO CASO CONCRETO

36. As RECUPERANDAS atuam no segmento de *Shopping Centers*, possuindo em seu portfólio os seguintes Shoppings:

- **VIA CAFÉ SHOPPING CENTER**, inaugurado em abril de 2016, localizado na cidade de Varginha/MG:



- **BRAGANÇA SHOPPING CENTER ("BGS")**, inaugurado em novembro de 2016, localizado na cidade de Bragança Paulista/SP:



- **VIA VALE SHOPPING CENTER ("VVS")**, inaugurado em dezembro de 2012, localizado na cidade de Taubaté/SP:



- **LAGES SHOPPINGS CENTER ("LGS")**, inaugurado em novembro de 2014, localizado na cidade de Lages/SC:



37. Como destacado no Capítulo II, no caso concreto, é notório que a sociedade empresária *lato sensu* está organizada e desenvolve suas atividades de forma complementar, integrada e indissociável, sendo imperioso, portanto, que a solução para situação de crise seja buscada no contexto do Grupo Econômico.

38. Sob esse ângulo, cabe enfatizar que as 4 (quatro) Associações têm como associadas as próprias RECUPERANDAS e foram constituídas, única e exclusivamente, em benefício da atividade desenvolvida pelos Shoppings, conforme se verifica de seu objeto social.

39. De fato, das 13 (treze) RECUPERANDAS, 4 (quatro) estão constituídas sob a forma de Associação, a despeito de exercerem atividades fundamentais ao funcionamento dos Shoppings, posto que são responsáveis pela contratação de funcionários e serviços



relevantes, tais como segurança, limpeza, serviços públicos de energia, água e esgoto, manutenção e conservação do empreendimento.

40. Note-se a **simbiose**: as Associações são responsáveis pela contratação de serviços comuns e relevantes, em benefício dos Shoppings que, por sua vez, geram receitas para pagamento das despesas de todo o GRUPO, inclusive os passivos das próprias Associações.

41. Dessa forma, mesmo que possa haver divergência doutrinária e jurisprudencial quanto a legitimidade de uma Associação, isoladamente considerada, postular recuperação judicial, tal controvérsia não poderia alcançar 4 (quatro) Associações que, em absoluta sinergia, exercem atividades essenciais ao funcionamento dos Shoppings.

No caso concreto, as Associações atuam, efetivamente, em prol das atividades empresariais.

Sua razão de ser e existir é o desenvolvimento de atividades de apoio à operação e funcionamento dos Shoppings, especialmente a contratação de serviços relevantes para desenvolvimento da atividade empresarial.

42. Nessa perspectiva, demonstrado o perfil do endividamento e a relação mantida no contexto da **tríade empresarial** (Capítulo II), não parece adequado alijar as Associações do processo de reestruturação, inclusive porque parte relevante de seu passivo operacional é composto de obrigações *propter rem*, tudo a



evidenciar a necessidade de equacionamento no âmbito do Grupo empresarial.

43. Aliás, no Plano de Recuperação Judicial, poderão, inclusive, ser estabelecidas medidas de reorganização societária, com incorporação das funções que hoje são, em caráter essencial, exercidas por essas entidades.

44. Ressalte-se que, nos termos do art. 966 do Código Civil, a empresa é definida pela *"atividade econômica organizada para a produção ou a circulação de bens ou de serviços"*.

45. O Enunciado 54 da I Jornada de Direito Civil do Conselho da Justiça Federal - CJF destaca a prática de atos empresariais como caracterizador do elemento empresa: ***"Enunciado 54: É caracterizador do elemento empresa a declaração da atividade-fim, assim como a prática de atos empresariais"***.

46. Sobre o tema, a Doutrina especializada aponta a "atividade produtiva" como pressuposto da definição de empresa:

"A empresa pressupõe a estruturação da atividade produtiva com vistas a execução habitual e regular dos atos negociais. A empresa manifesta-se: (1) como atividade: complexo de atos constantes, desenvolvidos no tempo; não e ato isolado, nem o conjunto de atos simultâneos, mas a atividade; (2) como estrutura estável, humana e procedimental; não se trata da mera reunião de pessoas, eventual e desestruturada, mas de unidade funcional, ainda que desempenhada pelo empresário individual ou por um único empregado; (3) como estrutura material; conjunto de bens organizados para a realização do objeto social e, assim a produção de lucro: imóveis, moveis e bens materiais; (4) intuito empresarial, que e *animus específico*: intenção empresarial, distinta da



intenção dos autônomos, por exemplo; e (5) identificação social como empresa, ou seja, como ente econômico, social e jurídico.”

(MAMEDE, Gladston. Direito Empresarial Brasileiro. Empresa e Atuação Empresarial. 9ª ed. Atlas, pg. 29-30; não destacado no original)

47. Em situações como essa, a Doutrina especializada aponta que a interpretação da LRF deve levar em conta a **preservação da atividade empresarial**, sua finalidade máxima:

“Com efeito, a empresa é agente econômico que atua, age, no mercado e, como tal, este o conceito que deveria ter sido considerado pela Lei nº 11.101/2005, e não o de empresário. É claro que o conceito de empresário leva ao de empresa, mas poderíamos chegar a este diretamente. **Como já dissemos, ‘não faz sentido que a finalidade da lei brasileira seja a de preservação da empresa (conforme se lê nos arts. 47 e 75) e, anacronicamente, excluir importantes organismos de produção o âmbito de incidência** – como, por exemplo, as sociedades de economia mista e a atividade não empresária (que, muitas vezes, promove a criação e circulação de riquezas) – por não ostentarem a qualificação de empresa no senso da definição do Código Civil vigente. [...] Entretanto, é preciso deixar claro que essas empresas não estão propriamente excluídas do âmbito de aplicação da Lei 11.101/2005. Possuem, com efeito, regime especial disciplinado em legislação própria porém com aplicação subsidiária da Lei 11.101/2005, como expressamente refere o art. 197”.

(TOLEDO, Paulo Fernando Campos Sales; PUGLIESI, Adriana V. A recuperação judicial. In: BEZERRA FILHO, Manoel. Recuperação empresarial e falência. 2. ed. São Paulo: Thomson Reuters, 2018, pg. 96-97; não destacado no original)



48. De qualquer forma, é certo que a LRF não veda a possibilidade de Associações postularem recuperação judicial (art. 2º, LRF).

49. Nesse exato sentido, a jurisprudência do **TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE MINAS GERAIS**, com sensibilidade e adequada interpretação dos princípios que regem a matéria, tem admitido a recuperação judicial de associações, sob o fundamento de ausência de vedação expressa na LRF e ante a constatação de que realizam negócios no mercado, exatamente a hipótese em estudo:

EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO - JUSTIÇA GRATUITA - ASSOCIAÇÃO SEM FINS LUCRATIVOS - RECUPERAÇÃO JUDICIAL - POSSIBILIDADE - RECURSO NÃO PROVIDO. Faz jus ao benefício da justiça gratuita a pessoa jurídica com ou sem fins lucrativos que demonstrar sua impossibilidade de arcar com os encargos processuais. (Súmula 481/STJ). Não existe vedação expressa para que a associação sem fins lucrativos pleiteie recuperação judicial, notadamente se restar demonstrado que essas organizações realizam negócios e atuam em mercado visando seu alargamento patrimonial, gerando superávit financeiro a ser integralmente revertido à própria atividade e ao serviço prestado, com vistas à realização dos fins institucionais da própria entidade. Recurso não provido.

(TJMG - Agravo de Instrumento-Cv 1.0000.20.442604-3/004, Relator(a): Des.(a) Leite Praça, 19ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 01/07/2021, publicação da súmula em 06/07/2021)

50. Da mesma forma, o **C. SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA**, mesmo em situações em que praticamente TODAS as postulantes estavam constituídas sob a forma de Associação, já reconheceu a



legitimidade das associações que tenham finalidade e exerçam atividade econômica para ajuizar recuperação judicial:

AGRAVO INTERNO. TUTELA PROVISÓRIA NO RECURSO ESPECIAL. CONTRACAUTELA. RECUPERAÇÃO JUDICIAL. ILEGITIMIDADE ATIVA DAS ASSOCIAÇÕES CIVIS SEM FINS LUCRATIVOS. FUMAÇA DO BOM DIREITO RECONHECIDA. PERICULUM IN MORA CARACTERIZADO. PROCESSAMENTO DA RECUPERAÇÃO JUDICIAL AUTORIZADO

(...) No âmbito de tutela provisória e, portanto, ainda em juízo precário, reconhece-se que há plausibilidade do direito alegado: **legitimidade ativa para apresentar pedido de recuperação judicial das associações civis sem fins lucrativos que tenham finalidade e exerçam atividade econômica....** (AgInt no TP n. 3.654/RS, relator Ministro Raul Araújo, relator para acórdão Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 15/3/2022, DJe de 8/4/2022.)

51. Do corpo do referido acórdão, extrai-se importante lição:

“Em diversas circunstâncias, as associações civis sem fins lucrativos acabam se **estruturando como verdadeiras empresas do ponto de vista econômico,** em que, apesar de não distribuírem o lucro entre os sócios, exercem **atividade econômica organizada para a produção e/ou a circulação de bens ou serviços,** empenhando-se em obter superávit financeiro e crescimento patrimonial a ser revertido em prol da própria entidade e da manutenção de todas as benesses sociais às quais está vinculada

...

É justamente em razão de sua relevância econômica e social que se tem **autorizado a recuperação judicial de diversas associações civis** sem fins lucrativos e com fins econômicos, **garantindo a manutenção da fonte**



produtiva, dos empregos, da renda, o pagamento de tributos e todos os benefícios sociais e econômicos decorrentes de sua exploração”.

52. Assim sendo, estando demonstrado que as RECUPERANDAS exercem, de forma conjunta e absolutamente indissociável, atividade empresarial desenvolvida pelos Shoppings, resta patente a legitimidade de todas as RECUPERANDAS para postularem a recuperação judicial, em conformidade com entendimento do E. TJ-MG e C. STJ.

IV. DAS RAZÕES DA CRISE ECONÔMICO-FINANCEIRA

53. No modelo de negócios das RECUPERANDAS, a construção e implementação dos Shoppings se deu mediante obtenção de linhas de financiamento junto ao BANCO BRADESCO.

*Abra-se, aqui, um parêntesis: na origem, quando da celebração dos contratos (entre 2011 e 2015), o BRADESCO, em garantia dos financiamentos, figurava como **credor hipotecário** (dos 4 imóveis) e **pignoratício** (penhor de direitos creditórios).*

Naquele momento, portanto, o BRADESCO era titular de crédito que se sujeitaria aos efeitos de eventual Recuperação Judicial, participando da Classe II (art. 41, II, LRF).

*No entanto, passados alguns anos, a garantia em favor do BRADESCO foi “**transformada**” em **alienação fiduciária** gravada sobre os 4 (quatro) Imóveis e Ações de emissão das Recuperandas, além de cessão fiduciária de recebíveis, o que, na forma do §3º do art. 49 da LRF, excluiria o respectivo crédito dos efeitos de eventual Recuperação Judicial.*



54. Em que pese a constante busca pela eficiência, o crescimento dos Shoppings ocorreu de forma mais lenta e gradual do que o projetado em razão das sucessivas crises econômicas enfrentadas pelo Brasil nos últimos anos.

55. A demanda pelo aluguel das lojas e faturamento dos SHOPPINGS não alcançaram as expectativas iniciais, o que gerou desequilíbrio entre as receitas operacionais X crescimento do saldo devedor dos financiamentos.

56. Diante da geração de caixa operacional insuficiente, as RECUPERANDAS alongaram e refinanciaram suas dívidas, além de adotarem medidas na tentativa de gerar aumento das receitas.

57. Todavia, em **2020**, o mundo foi surpreendido pela Pandemia do “novo coronavírus” (“COVID-19”), que não apenas prejudicou o crescimento global, como, na verdade, desencadeou a maior recessão econômica desde a Grande Depressão de 1929 (quebra da Bolsa de Nova York), como declarado pelo FUNDO MONETÁRIO INTERNACIONAL¹⁰.

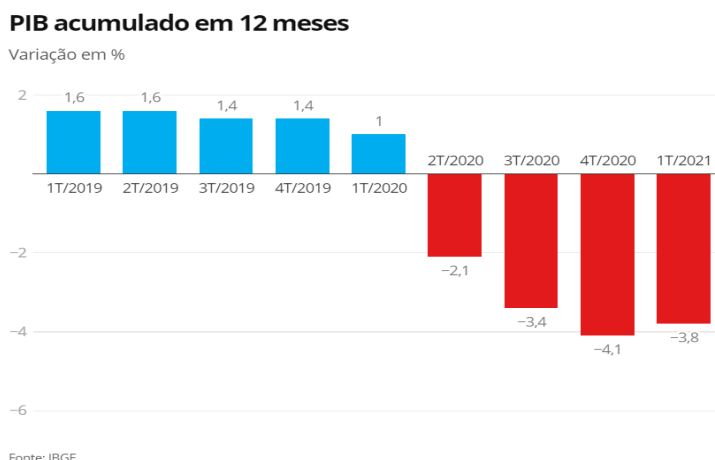
58. Como resultado, o PIB do Brasil teve o pior desempenho da década em 120 anos¹¹.

¹⁰ “A pandemia do novo coronavírus terá efeitos muito negativos sobre o crescimento global em 2020, desencadeando a maior recessão desde a Grande Depressão de 1929, afirmou a diretora-gerente do FMI, Kristalina Georgieva” (<https://valor.globo.com/mundo/noticia/2020/04/09/coronavirus-e-pior-crise-economica-desde-grande-depressao-diz-diretora-do-fmi.ghml>)

¹¹ “Com recessões e pandemia, PIB do Brasil tem pior década em 120 anos.” (<https://g1.globo.com/economia/noticia/2021/03/03/com-recessoes-e-pandemia-pib-do-brasil-tem-pior-decada-em-120-anos.ghml>)



59. De acordo com dados do “IBGE”, é possível constatar o início da recessão econômica no país a partir do 2º Trimestre de 2020 (início da pandemia do COVID-19)¹²:



60. Embora tenha atingido diversos setores da economia, os Shoppings Centers foram, possivelmente, os mais severamente afetados pela crise deflagrada pela Pandemia da COVID-19¹³, especialmente em razão das medidas de **restrição** e contenção determinadas pelo Poder Público, que envolveram **fechamento** dos estabelecimentos.

61. De forma abrupta e inesperada, os Shoppings tiveram suas operações interrompidas, o que impactou, ainda mais gravemente, as fontes de receita.

¹² “PIB em números: confira cinco gráficos que resumem o desempenho no 1º trimestre” (<https://valor.globo.com/brasil/noticia/2021/06/01/pib-em-numeros-confira-cinco-graficos-que-resumem-o-desempenho-no-1o-trimestre.ghtml>)

“PIB acumulado em 12 meses” disponibilizado no “site” do Valor Econômico – Globo; acesso em 11/06/2021 (<https://valor.globo.com/brasil/noticia/2021/06/01/pib-em-numeros-confira-cinco-graficos-que-resumem-o-desempenho-no-1o-trimestre.ghtml>)

¹³ “Com pandemia, varejo elimina 75,2 mil lojas” (<https://www.cnnbrasil.com.br/business/2021/03/01/com-pandemia-varejo-elimina-75-2-mil-lojas>)



62. Lembre-se que em 20/03/2020 o Governo Federal decretou “Estado de Calamidade Pública” no país¹⁴.

63. Ato contínuo, Estados e Municípios passaram a restringir a circulação de pessoas e o funcionamento de atividades, determinando, inclusive, o fechamento dos Shoppings por várias semanas. Isso gerou, de imediato, expressiva redução de vendas e outras receitas como, por exemplo, as de estacionamento¹⁵:

Economia

Em 2020, vendas de shopping centers recuam a níveis de 2009

Com medidas restritivas, estabelecimentos viram faturamento cair 33%; digitalização e uso de estacionamentos para entregas foram soluções

Por Felipe Mendes Atualizado em 28 jan 2021, 14h12 - Publicado em 28 jan 2021, 12h44

64. A Pandemia teve, ainda, impacto direto nos lojistas-locadores, resultando em aumento significativo da inadimplência dos aluguéis e diminuição da taxa de ocupação média dos Shoppings, refletida na vacância das lojas.

65. Diversos *players* do setor foram afetados pela Pandemia. Entretanto, em razão de particularidades dos Shoppings, tais como, o estágio *inicial de maturação*, com menor tempo de

¹⁴ “*Entra em vigor estado de calamidade pública no Brasil*”

(<https://www.gov.br/planalto/pt-br/acompanhe-o-planalto/noticias/2020/03/entra-em-vigor-estado-de-calamidade-publica-no-brasil>)

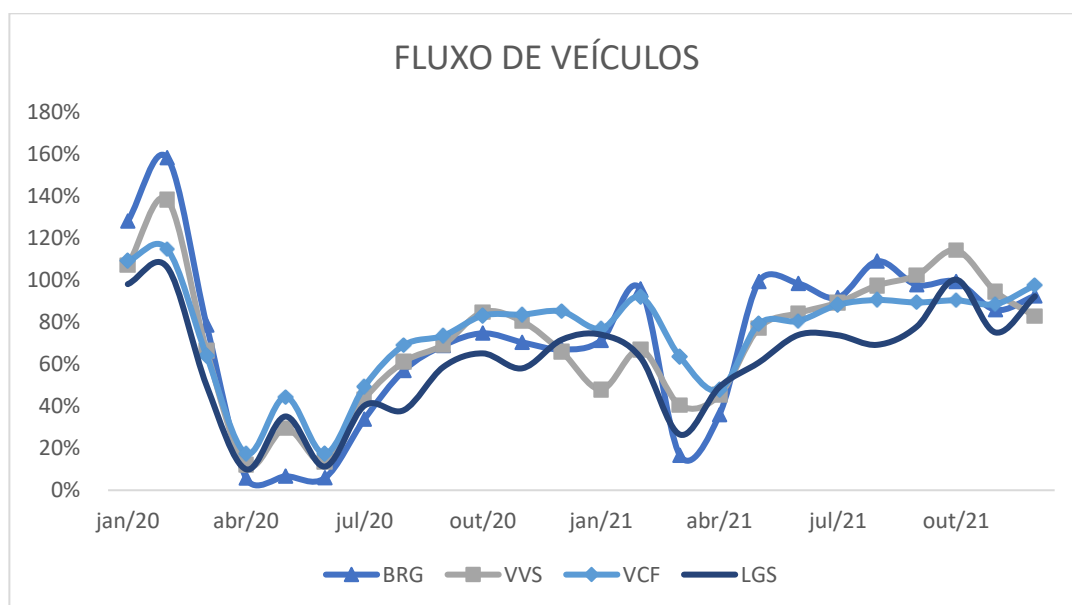
¹⁵ “Em 2020, vendas de shopping centers recuam a níveis de 2009” (<https://veja.abril.com.br/economia/em-2020-vendas-de-shopping-centers-recuam-a-niveis-de-2009>)

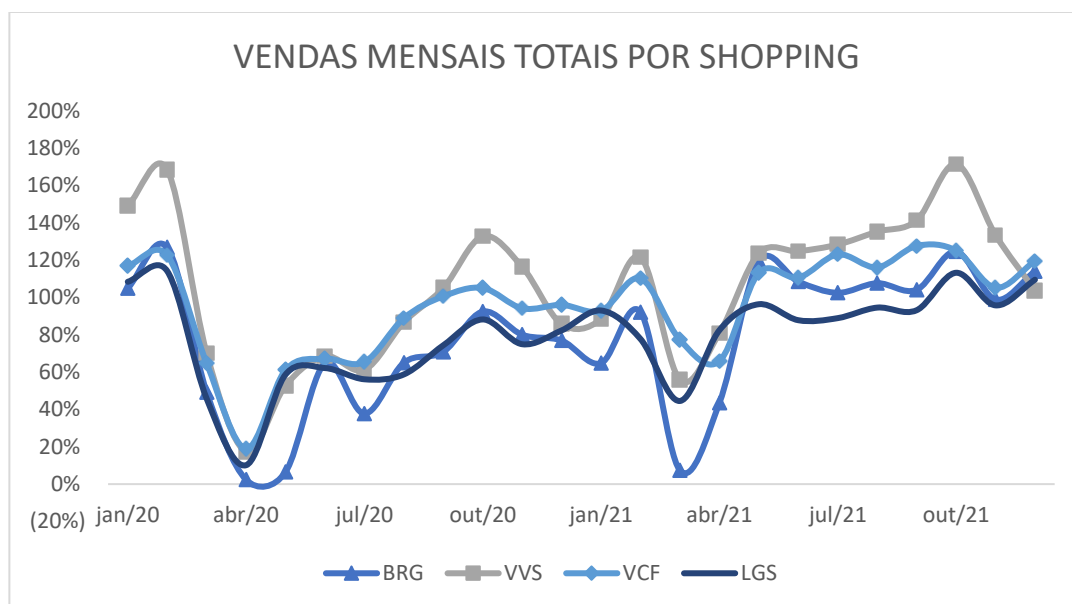


atividade, e estrutura de capital adotada (financiamentos), a dificuldade de recuperação se tornou ainda maior.

66. Mesmo com a abertura gradual dos Shoppings, o retorno das atividades se deu com restrições de funcionamento, limitação de horários e de fluxo de clientes, além de ter sido adotada uma série de protocolos e procedimentos de segurança e limpeza estipulados pelos órgãos públicos, gerando aumento de custos.

67. Nos gráficos a seguir, é possível notar a queda de fluxo de veículos e venda mensais, especialmente entre abril de 2020 e abril de 2021:





68. As RECUPERANDAS, ainda assim, buscaram implementar uma série de medidas objetivando renegociação e alongamento de obrigações financeiras, manutenção dos lojistas e a retomada dos consumidores.

69. Entretanto, naquele momento, não era possível prever a severidade e o prolongamento da crise de saúde, econômica e social decorrente da Pandemia.

70. No primeiro semestre de 2021 foram impostas novas restrições de funcionamento por força da chamada “segunda onda” de casos da Pandemia, o que impediu a retomada do setor¹⁶:

¹⁶ “Segmento de shopping centers ainda precisará superar incertezas em 2021”
(<https://www.istoedinheiro.com.br/segmento-de-shopping-centers-ainda-precisara-superar-incertezas-em-2021/>)



ECONOMIA

Segmento de shopping centers ainda precisará superar incertezas em 2021

Estadão Conteúdo

14/12/20 - 07h51

Um dos setores mais afetados pela pandemia de covid-19, as empresas de shopping centers listadas na B3 registram volatilidade de acordo com o noticiário do dia sobre vacinas e restrições de circulação. Neste ano, as ações registram quedas que chegam a mais de 40%, e para 2021, os analistas apontam muitas incertezas que impedem um maior otimismo em relação a uma eventual recuperação.

71. E mesmo após a reabertura gradual dos Shoppings, os números de vendas ficaram em patamares inferiores ao período pré-pandemia, em razão de fatores como a queda de renda da população, o aumento do desemprego e a alteração de hábitos de consumo¹⁷:

Shoppings ainda vendem abaixo de 2019; recuperação ocorre sobre 2020, diz Abrasce

A receita de vendas em termos reais (descontada a inflação) em setembro caiu 12,4%, em relação a 2019, de acordo com o monitoramento de mercado da Abrasce, entidade do setor

72. Lembre-se que a taxa de desemprego aumentou no país, atingindo mais de 14 milhões de pessoas¹⁸:

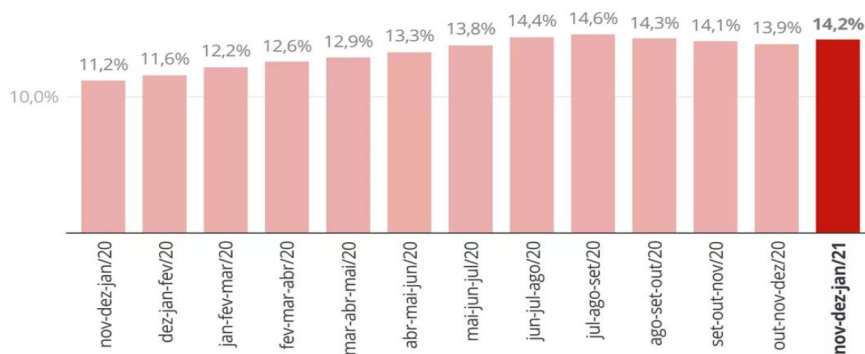
¹⁷ “Shoppings ainda vendem abaixo de 2019; recuperação ocorre sobre 2020, diz Abrasce” (<https://valor.globo.com/empresas/noticia/2021/11/17/shoppings-ainda-vendem-abaixo-de-2019-recuperao-ocorre-sobre-2020-diz-abrasce.ghtml>)

¹⁸ “Brasil tem 14,4 milhões de desempregados – maior número da série histórica” (<https://voca.abril.com.br/economia/brasil-tem-144-milhoes-de-desempregados-maior-numero-da-serie-historica/>)



Evolução da taxa de desemprego

Índice no trimestre



Fonte: IBGE

73. A Fundação Getúlio Vargas ("FGV") apontou que o Índice de Confiança do Comércio ("ICOM") despencou 18,5 pontos em março de 2021, "ao passar de 91,0 para 72,5 pontos, registrando o menor valor desde maio de 2020 (67,4 pontos)", conforme gráfico disponibilizado pela instituição¹⁹:

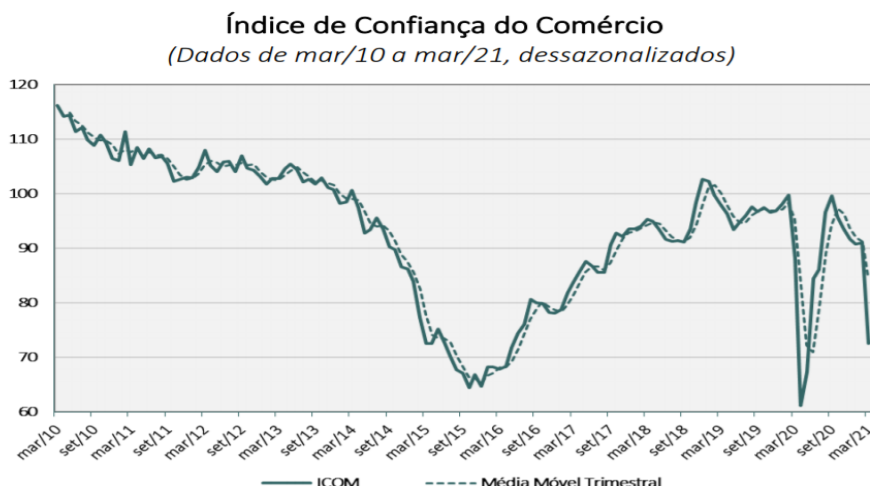
"Evolução da taxa de desemprego" disponibilizado no "site" do G1 – Globo; acesso em 11/06/2021 (<https://g1.globo.com/economia/noticia/2021/04/11/brasil-deve-ter-a-14a-maior-taxa-de-desemprego-do-mundo-em-2021-aponta-ranking-com-100-paises.ghtml>)

¹⁹ "Confiança do Comércio volta a despencar ao completar um ano de pandemia no Brasil" (<https://portalibre.fgv.br/noticias/confianca-do-comercio-volta-despencar-ao-completar-um-ano-de-pandemia-no-brasil>)

Índice de Confiança do Comércio" disponibilizado no "site" da Fundação Getúlio Vargas; acesso em 11/06/2021 (https://portalibre.fgv.br/sites/default/files/2021-03/sondagem-do-comercio-fgv_press-release_mar21_0.pdf)

Av. Pres. Juscelino Kubitschek, 50 - cj 12 - Vila Nova Conceição - São Paulo - 04543 000 Fone 11 3106 2062 - 11 3111 2362
www.mange.adv.br





74. A mudança de hábitos de consumo, especialmente com o aumento das compras virtuais em detrimento das presenciais, também impactou as atividades dos Shoppings²⁰:

Como a pandemia impactou a relevância do shopping e acelerou a transformação digital

Comerciantes apostaram no mix de compras, serviços e experiências que transitam entre o físico e o virtual para se manter de pé nos períodos de maior isolamento social

75. Cabe observar que os Shoppings se encontram localizados em cidades de menor porte que, em cenários de crise, sofrem maior impacto econômico, quando comparadas com as grandes cidades e capitais.

²⁰ (“Como a pandemia impactou a relevância do shopping e acelerou a transformação digital”, Forbes Brasil, 11/07/2021, disponível em <https://forbes.com.br/forbes-money/2021/07/como-a-pandemia-impactou-a-relevancia-do-shopping-e-acelerou-a-transformacao-digital/>)



76. Soma-se a isso o aumento da taxa de juros e da inflação, que impactou o varejo em razão dos altos índices de inadimplência e redução do crédito aos consumidores²¹.

77. Todo esse contexto de desequilíbrio da estrutura de capital, aumento da inadimplência de aluguel, vacância das lojas e queda de receitas, resultou em significativo agravamento da situação financeira das RECUPERANDAS.

78. A despeito das renegociações dos financiamentos, a redução drástica de receitas levou a um descompasso entre o resultado dos Shoppings e o crescimento do saldo devedor, implicando em grave **descasamento entre receitas e obrigações**.

79. Esse descasamento atingiu patamar crítico, não permitindo fossem honradas obrigações financeiras, e, impedindo, a **realização de investimentos e gastos com manutenção**²², o que pode ser constatado pela deterioração de mobília de áreas comuns, praças de alimentação, tudo a exigir a elaboração de um plano de negócios capaz de reorganizar o negócio como um todo.

80. Nesse difícil cenário, o Banco Bradesco, que detém alienação fiduciária dos **imóveis em que estão estabelecidos os SHOPPINGS** - vale enfatizar onde são desenvolvidas as atividades empresariais por excelência - iniciou procedimento de

²¹ “Redes de varejo sofrem com juros altos, crédito escasso e inadimplência elevada”

(<https://valor.globo.com/impresso/noticia/2023/05/05/redes-de-varejo-sofrem-com-juros-altos-credito-escasso-e-inadimplencia-elevada.ghtml>)

“Juro alto impacta consumidor e leva empresas a adiarem investimentos”

(<https://www.infomoney.com.br/mercados/juro-alto-impacta-consumidor-e-leva-empresas-a-adiarem-investimentos/>)

²² As RECUPERANDAS estão definindo prioridades de investimento com objetivo de sanar os problemas detectados, conforme fluxo de caixa.



consolidação da propriedade fiduciária, o que poderia resultar em prejuízos irreversíveis a toda a coletividade de credores, funcionários, consumidores, lojistas, prestadores de serviços, com grave risco de continuidade da atividade empresarial.

V. BENS ESSENCIAIS ÀS ATIVIDADES EMPRESARIAIS

81. Nesse contexto, as RECUPERANDAS ajuizaram Tutela Cautelar, a fim de evitar prejuízo irreparável, bem como assegurar o resultado útil do processo de recuperação judicial.

82. Como é cediço, mesmo aos credores que tenham (*parcela de*) crédito extraconcursal, a Lei n.º 11.101/05 estabelece restrições, impedindo a excussão e consolidação de propriedade de bens essenciais às atividades empresariais, ao menos durante o período de suspensão legal, na forma do **art. 49, § 3º, parte final**²³.

83. A *ratio legis* do dispositivo legal é, justamente, harmonizar, de um lado, o direito do credor fiduciário, sem, de outro, ferir o princípio máximo da LRF insculpido no art. 47: a **preservação da atividade empresarial**.

²³ Art. 49, § 3º Tratando-se de credor titular da posição de proprietário fiduciário de bens móveis ou imóveis, de arrendador mercantil, de proprietário ou promitente vendedor de imóvel cujos respectivos contratos contenham cláusula de irrevogabilidade ou irretratabilidade, inclusive em incorporações imobiliárias, ou de proprietário em contrato de venda com reserva de domínio, seu crédito não se submeterá aos efeitos da recuperação judicial e prevalecerão os direitos de propriedade sobre a coisa e as condições contratuais, observada a legislação respectiva, **não se permitindo, contudo, durante o prazo de suspensão a que se refere o § 4º do art. 6º desta Lei, a venda ou a retirada do estabelecimento do devedor dos bens de capital essenciais a sua atividade empresarial.**



84. Isso porque, embora legítima, a proteção ao crédito não poderá ser **absoluta**.

85. Não é **razoável**, na concepção constitucional do vocábulo, que se admita a "**supremacia**" da **proteção ao crédito em detrimento da manutenção da atividade empresarial**, que reúne e congrega interesses públicos e sociais.

86. Sob essa perspectiva, esse MM. Juízo, ao conceder a liminar - ***mantida pelo E. Tribunal ad quem*** - reconheceu a notória essencialidade dos Imóveis onde estão estabelecidos os Shoppings:

"... não há dúvidas que os imóveis com garantia fiduciária são essenciais a atividade empresarial do grupo. Não é preciso perícia ou análise de expert para compreender que um centro comercial não pode funcionar se for desalojado dos imóveis que ocupa..."

(Trecho da decisão que concedeu a liminar; ID 9857185706)

87. No mesmo sentido, o I. Desembargador Relator do Agravo de Instrumento interposto pelo BRADESCO, ressaltou o risco "desproporcionalmente" maior para as RECUPERANDAS que poderia advir e se concretizar em decorrência da consolidação da propriedade:

"... como se vê dos autos originários, avulta-se um risco desproporcionalmente maior às requerentes, porquanto, em leitura prefacial dos autos, considero que houve a suficiente comprovação da



essencialidade dos imóveis alienados fiduciariamente à atividade-fim desenvolvida pelas recuperandas, notadamente porque todo o grupo econômico é voltado, invariavelmente, ao segmento de shopping centers.

(Trecho da decisão juntada no ID 9869972320)

88. Efetivamente, não há qualquer dúvida quanto a essencialidade dos Imóveis onde estão estabelecidos os Shoppings, atraindo, portanto, a aplicação da regra protetiva prevista na **parte final do § 3º, art. 49, LRF.**

89. A consolidação da propriedade, de forma imediata, em benefício exclusivo de um único credor, colocaria em risco a própria atividade empresarial, os empregos dos funcionários, os contratos de locação com os lojistas, em prejuízo da coletividade de credores, consumidores, prestadores de serviços, entre tantos outros interessados.

90. Ora, não há qualquer garantia de que eventual terceiro adquirente dos IMÓVEIS daria continuidade a atividade empresarial de Shopping Center, com manutenção de funcionários, lojistas e funcionamento do negócio.

Ressalta-se, aliás, que apenas 3 estacionamentos possuem seus contratos de locação averbados nas matrículas dos Imóveis.

*Porém, **TODOS** os demais lojistas não possuem suas **locações averbadas**, de modo que poderiam ser prontamente rescindidas por eventual adquirente dos Imóveis.*



91. Mas não é só.

92. A essencialidade deve ser aferida em relação a atividade exercida pelas RECUPERANDAS.

93. Caso se efetivasse a consolidação da propriedade, de imediato, com a transferência dos estabelecimentos comerciais ao BRADESCO, remanesceriam empresas sem atividade empresarial e com dívidas e obrigações relevantes.

94. Nesse contexto, haveria benefício apenas ao credor fiduciário, em detrimento de toda coletividade de credores e interessados, ficando as RECUPERANDAS impossibilitadas de honrar seus passivos.

Importante enfatizar:

A consolidação da propriedade dos imóveis pelo BRADESCO, sucedida de leilão dos bens a terceiros (art. 27, Lei n.º 9.514/97), implicaria na satisfação exclusiva de um único credor, o mais poderoso financeiramente²⁴, com risco imediato de paralisação das atividades, sem que houvesse possibilidade de equacionamento e pagamento dos demais passivos, inclusive fiscais!

Ora, seria essa a intenção do legislador?

²⁴ Capital social de aproximadamente **R\$ 87 bilhões** (ID Num. 9852116301) e lucro de **R\$ 4.3 bilhões** no primeiro trimestre de 2023 (<https://www.infomoney.com.br/mercados/bradesco-bbdc4-resultados-primeiro-trimestre-2023/>).



Embora se reconheça a importância da “proteção ao crédito”, não há como cerrar os olhos para os interesses públicos e sociais que gravitam em torno da empresa e de sua função social!

A transferência de estabelecimento comercial/empresarial é de tamanha relevância e impacto que a legislação falimentar estabelece, como caso clássico de Ação Revocatória essa hipótese (art. 129, VI, LRF), justamente quando não restem bens para solver os demais passivos!

95. Dessa forma, o que se busca é permitir que as RECUPERANDAS proponham um plano de reestruturação, visando alcançar uma solução global que atenda, não apenas o BRADESCO, mas, todos os demais credores e interessados no soerguimento do negócio, inclusive funcionários, lojistas, Fisco e consumidores dos Shoppings.

96. Nesse sentido, são os ensinamentos do Professor e Juiz **DANIEL CARNIO COSTA²⁵**, ao examinar a alteração promovida pela Lei n.º 14.112/2020, enfatizando, especialmente, que não se deve permitir que um credor individual, em prejuízo de toda a coletividade, execute bens essenciais à empresa, inviabilizando a manutenção da atividade econômica:

²⁵ Juiz Titular da 1ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais de São Paulo, Membro do Grupo de Trabalho do Conselho Nacional de Justiça para falências e recuperações empresariais e integrante da comissão de juristas do Ministério da Fazenda que elaborou o texto que alterou a Lei 11.101/2005.



“... A nova redação, reconhecendo a teoria da essencialidade de bens na recuperação judicial, garante que as empresas não tenham, durante o prazo de *stay period*, retirado de sua posse, bens que são de fato indispensáveis à atividade empresarial (...)

Sendo assim, o Juízo Universal **não deve permitir que um credor individual, em prejuízo de toda a coletividade de credores e à tutela da economia nacional, retire bens que sejam essenciais à atividade, a ponto de paralisar ou tornar inviável o negócio.**

Neste sentido, esse dispositivo é **essencial para a viabilização da superação da crise e para atender a tutela de interesses que orbitam o empreendimento devedor, permitindo a preservação dos benefícios econômicos e sociais gerados pela atividade: empregos, diretos e indiretos, tributos, disponibilidade de produtos e serviços a consumidores intermediários e finais e etc.**

O prazo em que o credor fiduciário fica impedido de retirar bens e recursos essenciais do devedor coincide com o *stay period*. **Não se trata apenas de uma garantia para preservar a isonomia entre os credores, mas para garantir que uma disposição contratual entre particulares não acabe por sabotar todo o objeto tutelado pela Lei 11.101/2005.**

(...)

A melhor interpretação que deve ser dada a este dispositivo e ao § 3º do art. 49 da Lei 11.101/2005 é aquela que efetivamente **equilibre o exercício do direito do credor fiduciário com a preservação da empresa e a tutela de sua função social e seu lugar como relevante agente econômico gerador de riquezas.**

(COSTA, Daniel Carnio. Comentários à lei de recuperação de empresas e falência. Curitiba: Juruá, 2021. pg. 71; não destacado no original).

97. O SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA é categórico ao asseverar a impossibilidade expropriação do imóvel onde a atividade



empresarial é exercida, sob pena de **"obstrução da empresa e dos empregos ali gerados":**

“PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. APRECIÇÃO DE TODAS AS QUESTÕES RELEVANTES DA LIDE PELO TRIBUNAL DE ORIGEM. AUSÊNCIA DE AFRONTA AO ART. 535, I E II, DO CPC/1973. RECUPERAÇÃO JUDICIAL. **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. IMÓVEL ESSENCIAL À ATIVIDADE EMPRESARIAL. SUBMISSÃO.** PRAZO DE SUSPENSÃO. MITIGAÇÃO. ACÓRDÃO RECORRIDO EM CONSONÂNCIA COM JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. SÚMULA N. 83 DO STJ. DECISÃO MANTIDA.

(...)

3. Deve ser excetuada a regra que prevê que o credor titular da posição de proprietário fiduciário de bem imóvel (Lei federal n. 9.514/97) não se submete aos efeitos da recuperação judicial, consoante disciplina o art. 49, § 3º, da Lei 11.101/2005, **quando o imóvel alienado fiduciariamente é aquele em que situada a própria planta industrial da sociedade empresária sob recuperação judicial, mostrando-se indispensável à preservação da atividade econômica da devedora, sob pena de obstrução da empresa e dos empregos ali gerados.** Precedentes...”

(AgInt no AREsp n. 1.087.323/SP, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 23/3/2020, DJe de 26/3/2020; não destacado no original)

98. A jurisprudência deste E. **TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE MINAS GERAIS**, em consonância com o entendimento do C. **SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA** não destoa desse entendimento ao destacar a **impossibilidade de se expropriar bens essenciais à atividade empresarial,** sob pena de **"subvertendo-se o sistema, conferir maior primazia à**



garantia real em detrimento do princípio da preservação da empresa” além de prejudicar toda a **coletividade de credores**:

“EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO - RECUPERAÇÃO JUDICIAL - PEDIDO DE CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE DE IMÓVEL - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - INDEFERIMENTO - BEM ESSENCIAL AO EXERCÍCIO DAS ATIVIDADES DA EMPRESA RECUPERANDA - PRECEDENTES DO STJ - DECISÃO DE PRIMEIRO GRAU CONFIRMADA - RECURSO NÃO PROVIDO. Nos termos da orientação do Superior Tribunal de Justiça, "os credores cujos créditos não se sujeitam ao plano de recuperação, mesmo aqueles garantidos por alienação fiduciária, **não podem expropriar bens essenciais à atividade empresarial, sob pena de subvertendo-se o sistema, conferir maior primazia à garantia real em detrimento do princípio da preservação da empresa...**"

(TJMG, AI 1.0000.19.020729-0/001, Rel. Des. Audebert Delage, 6ª Câmara Cível, j. 10/09/2019)

“Neste sentido, como bem esclarece a Administradora Judicial (...) Ressalta-se que a apreciação do tema pode comprometer a continuidade da atividade empresarial, não sendo possível manter o regular funcionamento da empresa”.

Tal cenário não prejudicaria somente a empresa e seus funcionários, mas também a coletividade de credores, dado que eventual frustração no soerguimento das Recuperandas poderia dificultar a quitação dos créditos.

Nesse sentido, a reforma da decisão agravada, possibilitaria o ensejo de atos expropriatórios em face do patrimônio da empresa, o que por si só, inviabilizaria, a atividade empresarial, já que os bens dados em garantia são caminhões, evidentemente essenciais para a atividade empresarial exercida pelas Recuperandas, o que esvaziaria o objetivo do processo Recuperacional”.

(TJMG - Agravo de Instrumento nº 1.0000.22.162209-5/002, Rel. Des. José Marcos Vieira, 16ª Câmara Cível Especializada, J. 08/03/2023)



99. Diante disso, imperiosa a celeridade da análise envolvendo o atendimento dos requisitos para o deferimento do processamento da Recuperação Judicial a fim de que, proferida a decisão, seja, na forma assegurada pela LRF, vedada a prática de quaisquer atos de expropriação de bens, retenção ou excussão de garantias, **mantendo-se a suspensão do procedimento de consolidação da propriedade dos imóveis onde estão estabelecidos os SHOPPINGS, bens essenciais à atividade empresarial** (art. 49, § 3º, LRF).

VI. MEDIDAS DE REORGANIZAÇÃO E DA RECUPERAÇÃO JUDICIAL

100. A despeito das condições adversas enfrentadas, as RECUPERANDAS vêm mantendo suas atividades, cumprindo assim relevante função social (art. 47 da LRF).

101. Os Shoppings, atualmente, geram mais de 100 empregos diretos, além de mais de 3 mil empregos indiretos, dentre funcionários das lojas e prestadores de serviços.

102. São importante fonte de circulação de bens, serviços, geração e recolhimento de tributos.

103. E, por estarem em cidades de menor porte, possuem grande impacto e relevância social. De fato, os Shoppings funcionam como verdadeiros centros de lazer e socialização nas cidades onde estão localizados.



104. Além disso, há nos Shoppings unidades do Poupatempo²⁶ e Unidades de Atendimento Integrado ("UAI")²⁷, essenciais para facilitar o acesso do cidadão às informações e serviços públicos, como, por exemplo, emissão de carteira de identidade, carteira de trabalho e serviços do DETRAN.

105. De fato, as RECUPERANDAS cumprem sua **função social**, de forma legítima, gerando empregos e receitas, circulando bens e serviços, recolhendo tributos, tudo a evidenciar a necessidade garantir especial proteção à empresa como **"instrumento de ação econômica"**, que encerra em si um **"feixe de múltiplos interesses"** deixando de ser encarada **"sob o enfoque absolutamente privado e contratualista, para ganhar contornos públicos"**, conforme entendimento fixado pela **MINISTRA NANCY ANDRIGHI** do **SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA**:

"...o princípio da preservação da empresa foi alçado como paradigma a ser promovido, em nome do interesse público e coletivo (CAMPINHO, Sérgio. Falência e recuperação de empresa: o novo regime da insolvência empresarial. 5ª ed. Rio de Janeiro : Ed. Renovar, 2010. p. 124) e não com esteio em meros interesses privados circunstancialmente envolvidos.

Trata-se de uma nova hierarquia de interesses, que passou a exigir o reconhecimento de novas funções, agregando preocupações que ultrapassam o simples pagamento de débitos. **Reconhece-se que a empresa, enquanto importante instrumento de organização produtiva, encerra em si um feixe de múltiplos interesses, entre os quais destacam-se os interesses dos sócios (majoritários e minoritários), dos credores, dos parceiros e fornecedores, dos empregados, dos consumidores e da comunidade (ante a geração de impostos, criação de postos de trabalho e movimentação do mercado).**

²⁶ Bragança Shopping Center

²⁷ Via Café Shoppings Center



Merece, portanto, especial proteção em vista de sua característica de instrumento de ação econômica.

Assim, as empresas **deixam de ser encaradas sob o enfoque absolutamente privado e contratualista, para ganhar contornos públicos**, por meio do desenvolvimento de teorias institucionais, que foram encampadas pelo novo sistema concursal...”

(Recurso Especial n.º 1.166.600-RJ, Rel. Min. Nancy Andrighi, j. 04/12/2012; não destacado no original).

106. Assim, a presente Recuperação Judicial visa garantir **(i)** a continuidade das atividades empresariais; **(ii)** manutenção dos empregos; **(iii)** a geração de receitas e recolhimento de tributos; **(iii)** o equacionamento do passivo e satisfação dos interesses da coletividade de credores, tudo para que seja atendida e preservada a **função social da empresa**, cuja relevância é alçada a nível **constitucional**²⁸.

107. Apesar das dificuldades apontadas, considerando a atual política econômica, que tem como objetivo a redução da pressão inflacionária e, em consequência, diminuição da taxa de juros básicos²⁹, assim como a queda do desemprego, a perspectiva do mercado de varejo é a retomada do crescimento para os próximos exercícios.

²⁸ Art. 170. A ordem econômica, fundada na valorização do trabalho humano e na livre iniciativa, tem por fim assegurar a todos existência digna, conforme os ditames da justiça social, observados os seguintes princípios: [...] III - função social da propriedade; VII - redução das desigualdades regionais e sociais; VIII - busca do pleno emprego.

²⁹ “Inflação abaixo do esperado em maio reduz projeções para 2023” (<https://www1.folha.uol.com.br/mercado/2023/06/inflacao-desacelera-a-023-em-maio-e-fica-abaixo-das-projecoes.shtml>)

“Mercado projeta redução da inflação e alta do PIB em 2023” (<https://jovempan.com.br/noticias/economia/mercado-projeta-reducao-da-inflacao-e-alta-do-pib-em-2023.html>)



108. As RECUPERANDAS, como mencionado nos parágrafos 20 e 23, tiveram seu controle adquirido por HM1 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.³⁰, empresa com forte experiência no mercado imobiliário e na gestão de ativos e de reestruturação negócios (“turnaround”).

109. No contexto da transação, foi efetivado relevante aporte de capital, justamente, para assegurar a continuidade das atividades empresariais durante o prazo necessário para o processamento da Recuperação Judicial, possibilitando-se a elaboração e apresentação do Plano de Recuperação Judicial, que haverá de equacionar a totalidade dos passivos do Grupo PCS Shoppings, incluindo dívidas fiscais.

110. É cediço que a venda da participação acionária em nada altera a situação patrimonial das RECUPERANDAS, que permanecem obrigadas a arcar com a totalidade de seus passivos, valendo-se da geração de receitas que a atividade empresarial proporciona, por meio da exploração dos ativos.

111. Nesse sentido, a atual gestão, em absoluta consonância com a expectativa dos credores das RECUPERANDAS, está identificando as principais medidas operacionais, administrativas e estratégicas, incluindo investimentos, que deverão de ser implementadas para assegurar a busca de melhores resultados e o equacionamento da dívida e estrutura de capital.

112. Certamente, e também com a esperada melhoria nas condições do setor, as RECUPERANDAS, por meio do Plano de Recuperação Judicial, viabilizarão renegociação das dívidas, de modo a

³⁰ Empresa com capital social de mais de R\$ 64 milhões



assegurar a preservação do negócio, dos postos de trabalho e a superação da crise financeira.

113. O endividamento total das RECUPERANDAS, atualmente, é de aproximadamente: Classe I - Credores Trabalhistas **R\$ 1.315.346,80**, Classe III - Credores Quirografários **R\$ 123.297.221,84**, Classe IV - Microempresas e Empresas de Pequeno Porte - **R\$ 985.869,22**, Lista V - Credores Titulares de Alienação Fiduciária ou Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios (R\$ 507.703.025,47)³¹ e Tributos (R\$ 6.465.725,95).

114. Nos termos do art. 48 da LRF e, conforme documentação acostada à exordial, as RECUPERANDAS atendem todos os requisitos para pleitear a Recuperação Judicial: (i) todas as empresas exercem suas atividades há mais de 2 anos; (ii) não são falidas; (iii) jamais obtiveram concessão de recuperação judicial; (iv) não foram condenadas, nem seus administradores e sócios controladores, por crimes previstos na LFR.

115. Além disso, em cumprimento à previsão legal do art. 51 da LRF, a petição inicial está devidamente instruída com a relação completa dos documentos exigidos, apresentados de forma individualizada, sendo de rigor, portanto, a célere análise do deferimento do processamento da recuperação judicial (cf. Relação de Documentos que integra esta petição inicial).

³¹ Serão submetidos à análise judicial os requisitos legais de constituição, validade e aperfeiçoamento das garantias fiduciárias.



VII. CONCLUSÃO E PEDIDO

116. Ante o exposto, objetivando a preservação da empresa, o cumprimento de sua função social, a manutenção dos empregos e do interesse da coletividade de credores, conforme regra principiológica disposta no artigo 47 da Lei n.º 11.101/05, as RECUPERANDAS, vem, com fundamento no artigo 48 da LRF, impetrar **RECUPERAÇÃO JUDICIAL** e, considerando que o pedido está instruído com todos os documentos exigidos pelo artigo 51 da referida Lei (relação anexa), requerer seja:

a) deferido o processamento da Recuperação Judicial em consolidação processual e substancial, observando-se o disposto no art. 52 da LRF.

a.1) Subsidiariamente, na hipótese desse MM. Juízo entender necessária a prévia manifestação da Administradora Judicial a respeito da consolidação substancial, requer seja deferido o processamento da Recuperação Judicial, para que sejam produzidos todos os efeitos de direito, aguardando-se oportuna deliberação judicial especificamente sobre a consolidação substancial.

b) determinada a suspensão das ações e execuções, como estabelece o artigo 6º da LRF, proibindo qualquer ato ou forma de retenção, arresto, penhora, sequestro, busca e apreensão e constrição judicial ou extrajudicial, sendo vedados, ainda, quaisquer atos de expropriação, retomada, retirada ou venda de bens e equipamentos essenciais ao desenvolvimento da atividade empresarial dos Shoppings, na forma disposta nos art. 49, §3º, da LRF;



c) vedação a prática de quaisquer atos de retenção, reposição, amortização de valores ou excussão de garantias;

d) mantida a suspensão do procedimento de consolidação da propriedade fiduciária dos imóveis onde estão estabelecidos os SHOPPINGS, nos termos do art. 49, § 3º, LRF, servido a respectiva decisão como ofício a ser enviado aos seguintes Cartórios de Registro de Imóveis:

(a) *Imóvel de matrícula n.º 63.940 (Via Café Shopping Center): Ofício de Registro de Imóveis de Varginha-MG, Rua Guilherme Francisco Zanatelli, 145 - Santa Luíza - Varginha MG - CEP 37026-653;*

(b) *Imóvel de matrícula n.º 74.940 (Bragança Shopping Center): Ofício de Registro de Imóveis de Bragança Paulista-SP, Praça Maastricht, 200 - Sala 19 - Euroville Office Premium, Bragança Paulista- SP - CEP 12917-021;*

(c) *Imóvel de matrícula n.º 44.330 (Lages Shopping Center): 4º Ofício de Registro de Imóveis de Lages-SC, Rua XV de Novembro, 386, Coral - CEP: 88.523-010 - Lages/SC; e*

(d) *Imóvel de matrícula 105.939 (Via Vale Shopping Center): Ofício de Registro de Imóveis de Taubaté-SP, Rua Anizio Ortiz Monteiro, 122, Centro, Taubaté-SP, CEP 12010-000.*

e) determinada a dispensa da apresentação de certidões negativas para exercício das atividades empresariais;



- f) determinada a publicação de edital, observando-se o disposto no art. 52, § 1º, incisos I a III, da LRF;
- g) determinada a apresentação, no prazo legal, do **PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL**, prosseguindo-se nas demais fases processuais nos termos da LRF;
- h) determinado o arquivamento em pasta própria, como documentos sigilosos, das relações de bens particulares dos administradores e controladora (art. 51, VI, da LRF), assim como da relação de funcionários e respectivos salários (art. 51, IV, da LRF), observando-se proteção constitucional que assegura o sigilo e inviolabilidade de tais informações, inclusive por razões de segurança e de mercado (art. 5º, X, da CF).

São os termos em que, atribuindo-se à causa o valor de R\$ 125.598.437,86 (art. 51, § 5º, LRF), e distribuída com os documentos que a acompanham.

P. DEFERIMENTO.

São Paulo, 7 de agosto de 2023

Pp.

BRUNA MURCILLO MENDONÇA
OAB/SP n.º 406.447

Pp.

WALTER VIEIRA FILHO
OAB/SP n.º 148.417

Pp.

RENATO LUIZ DE MACEDO MANGE
OAB/SP n.º 35.585



RELAÇÃO DOS DOCUMENTOS QUE INSTRUEM A PETIÇÃO INICIAL	
ARTS. 48 E 51 DA LEI 11.101/05 – DOCUMENTOS INDIVIDUALIZADOS PARA CADA RECUPERANDA NA FORMA DO ART. 69-G, §1º DA LRF.	
doc. 1	Procurações
doc. 2	Estatutos, Contratos Sociais e Ata de Eleição dos Administradores
doc. 3	Certidões de Falência e Recuperação Judicial e Certidões Criminais
doc. 4	Demonstrações Contábeis dos 3 últimos exercícios e levantadas especialmente para instrução do pedido e Relatório Gerencial de Fluxo de Caixa e sua projeção
doc. 5	Relações de Credores (individualizadas e consolidada)
doc. 6	Relação Integral dos Empregados e respectivas funções e salários (documento sigiloso)
doc. 7	Relação de Bens Particulares dos Administradores e Controladora (documento sigiloso)
doc. 8	Extratos Atualizados das Contas Bancárias
doc. 9	Certidões dos Cartórios de Protesto
doc. 10	Relação das Ações Judiciais
doc. 11	Relatório do passivo fiscal
doc. 12	Relação de bens e direitos integrantes do ativo não circulante, acompanhada dos negócios jurídicos celebrados com credores extraconcursais e extratos
doc. 13	Autorização para o Pedido de Recuperação Judicial

