

**EXCELENTÍSSIMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA 14ª VARA CÍVEL
DA COMARCA DE ARACAJU DO ESTADO DE SERGIPE.**

Tutela de Urgência

IMPERIAL CONSTRUTORA E EMPREENDIMENTOS EIRELI, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no sob o nº CNPJ nº 04.951.284/0001-52, com sede na Rua Joventina Alves, nº 680, Galeria Silmar, Sala 01, Salgado Filho, CEP 49.020-110, Aracaju/SE, e sua controlada **INFINITY IMÓVEIS, NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS E DE CONSTRUÇÃO CIVIL EPP (razão social alterada para SPACE IMÓVEIS)**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob nº 27.882.370/0001-56, com sede a Avenida Jorge Amado, nº1565, Salas 04 e 06, Jardins, Aracaju/SE, CEP 49.025-330, pelos advogados signatários, *HIPÓLITO MANOEL SANTOS PEREIRA*, OAB/SE nº 6.198, e *THIAGO RAMOS MATOS OLIVEIRA*, OAB/SE nº 8.862, vem a Vossa Excelência requerer o deferimento do **PROCESSAMENTO DA RECUPERAÇÃO JUDICIAL**, pelas razões a seguir aduzidas:

1. PRELIMINARMENTE.

1.1. DA GRATUIDADE DA JUSTIÇA.

A PETICIONANTE propugna pela concessão do benefício da gratuidade judiciária, comprovando que, no atual momento de insuficiência financeira, não possui condições de satisfazer as custas judiciais inerentes ao processo, e os honorários advocatícios sucumbenciais, ainda que, eventualmente sejam devidos.

Necessário dizer que devido ao elevado valor da causa, 14 milhões de reais, as custas processuais serão de **R\$15.794,57**, conforme guia de custas em anexo.

Imperioso dizer, ainda, que o fluxo de caixa mensal da empresa é de aproximadamente 28 mil reais, conforme demonstram os balanços dos 10 meses do ano em curso, estando absolutamente comprometido esse valor com o pagamento das despesas operacionais, sendo impossível retirar do caixa da empresa o valor de quase 16 mil reais para pagar as custas processuais.

A fim de comprovar o alegado juntamos aos autos as Declarações de Imposto de Renda dos 3 últimos exercícios fiscais (SPED); pesquisas realizadas em cartórios de protestos de títulos; extratos bancários do último ano e Relação de funcionários.

A Escrituração Contábil Digital (ECD), que integra o projeto SPED tem por objetivo substituir a declaração anual de IR, assim como, a escrituração em papel pela escrituração transmitida via arquivo, ou seja, corresponde à obrigação de transmitir, em versão digital, o seguinte: I -Livro Diário e seus auxiliares, se houver; II -Livro Razão e seus auxiliares, se houver; III -Livro Balancetes Diários, Balanços e fichas de lançamento comprobatórias dos assentamentos neles transcritos.

Como trata o Art. 7º, § 4º, da IN RFB nº 1.774/2017:“A substituição da ECD prevista no caput só pode ser feita até o fim do prazo de entrega relativo ao ano-calendário subsequente”.

Colacionamos ainda o Balanço e a DRE dos 10 meses do ano em curso, demonstrando o efetivo faturamento mensal da empresa e os seus custos operacionais, sendo forçoso concluir que toda a receita está comprometida com os pagamentos das despesas mais básicas, sendo impossível retirar qualquer valor dos recebimentos mensais para custear o processo, ainda mais no valor de mais de 15 mil reais.

A seguir, esclarecemos o que pretendemos provar com cada documento:

1. PESQUISA SPC/SERASA E PESQUISA EM CARTÓRIOS DE PROTESTO DE TÍTULOS - que demonstra que existem inúmeras negativas contra a Embargante: sendo 97 protestos registrados em cartórios de protestos de títulos de Aracaju, os quais apontam o débito de cerca de R\$1.372.000,00 (um milhão, trezentos e setenta e dois mil reais); 83 pendências financeiras no SERASA, totalizando cerca de R\$677.000,00(seis centos e setenta e sete mil

reis); 123 registros no SPC, totalizando cerca de R\$593.680,00 (quinhentos e noventa e três mil seiscentos e oitenta reais).

2. EXTRATOS BANCÁRIOS - **demonstram que não houve movimentação bancária nas contas da Construtora durante mais de um ano, período entre novembro de 2018 e dezembro de 2019. Não entrou nem saiu um real da conta da construtora durante todo o último ano.**
3. RELAÇÃO DE FUNCIONÁRIOS – a relação demonstra que a empresa possui, apenas, 3 funcionários laborando.
4. SPED CONTÁBIL dos exercícios 2017/2018/2019 que demonstram:
 - Receita à recuperar de R\$ 3.493.356,58 (três milhões quatrocentos e noventa e três mil trezentos e cinquenta e seis reais e cinquenta e oito centavos). Esses valores são provenientes de débitos de clientes vencidos e não adimplidos à Construtora quando da aquisição dos imóveis;
 - **Passivo total: R\$ 13.343.297,58** (treze milhões trezentos e quarenta e três mil duzentos e noventa e sete reais e cinquenta e oito centavos);
 - Prejuízo no ano de 2016: R\$ 15.637,85 (quinze mil seiscentos e trinta e sete mil e oitenta e cinco centavos);
 - Prejuízo no ano de 2017: R\$ 3.206.304,43 (três milhões duzentos e seis mil trezentos e quatro reais e quarenta e três centavos);
 - Prejuízo do ano de 2018: R\$ 3.514.099,67 (três milhões quinhentos e quatorze mil noventa e nove reais e sessenta e sete centavos);
 - Somatório do prejuízo acumulado nos 3 últimos exercícios: R\$ 6.736.041,95 (seis milhões setecentos e trinta e seis mil quarenta e um reais e noventa e cinco centavos).

Como se vê, a movimentação financeira mensal da Peticionante não comporta o pagamento do valor das custas iniciais, nem mesmo de modo parcelado, eis que dividindo-se o valor das custas para seis vezes, maior quantidade de parcelas permitida, resultaria numa parcela de mais de 2 mil reais.

Ora, basta ver o quadro abaixo, extraído do comparativo de movimento do exercício 2019, para ter certeza de que não há como retirar do faturamento mensal da empresa o valor de 2 mil reais, sem que isso traga prejuízos ao seu funcionamento:

Empresa: IMPERIAL CONST E EMPREENDIMENTOS EIRELI												Folha: 0002	
C.N.P.J.: 04.951.284/0001-52												Emissão: 03/12/2019	
Período: 01/01/2019 - 31/10/2019												Hora: 15:03:56	
COMPARATIVO DE MOVIMENTO													
Código	Classificação	Descrição	01/2019	02/2019	03/2019	04/2019	05/2019	06/2019	07/2019	08/2019	09/2019	10/2019	Saldo acumulado
315	5.1.05.04.01	Multas fiscais dedutíveis	0,00	0,00	555,800	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	555,800
RESUMO DO BALANCETE													
ATIVO			0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
PASSIVO			0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
RECEITAS			28.455,00C	24.211,25C	30.280,25C	27.278,67C	24.365,47C	22.383,29C	23.810,88C	23.062,01C	21.805,76C	24.500,72C	259.153,34C
CUSTOS			0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
DESPESAS			34.353,82D	27.344,09D	35.633,52D	29.431,10D	26.461,01D	26.205,93D	25.825,90D	25.046,16D	25.471,97D	26.541,38D	282.257,18D
CONTAS DEVEDORAS			34.353,82D	27.344,09D	35.633,52D	29.431,10D	26.461,01D	26.205,93D	25.825,90D	25.046,16D	25.471,97D	26.541,38D	282.257,18D
CONTAS CREEDORAS			28.455,00C	24.211,25C	30.280,25C	27.278,67C	24.365,47C	22.383,29C	23.810,88C	23.062,01C	21.805,76C	24.500,72C	259.153,34C
RESULTADO DO MES			5.898,82D	3.133,64D	5.353,23D	2.152,43D	2.035,54D	3.822,64D	2.014,52D	1.986,15D	3.666,21D	2.040,66D	32.103,84D
RESULTADO DO EXERCÍCIO			5.898,82D	5.032,46D	14.385,69D	16.538,12D	18.573,66D	22.396,30D	24.410,82D	26.396,97D	30.063,18D	32.103,84D	32.103,84D

Perceba, Excelência, que para pagar as custas, mesmo parceladamente, dois funcionários da empresa ficarão sem receber salários durante seis meses ou, então, teremos que sacrificar o pagamento do aluguel, ou honorários advocatícios, ou honorários da contabilidade. Enfim. Simplesmente não há como fazer essa escolha.

Fato é que a empresa vem mantendo-se com o mínimo necessário, fechando com pequenos déficits mensais, sendo impossível retirar qualquer valor para custear o processo sem que isso venha a acarretar o inadimplemento de alguma despesa básica, de natureza alimentar (trabalhista) ou essencial para manter a empresa em funcionamento, como aluguel, água e energia.

Destarte, a não concessão da justiça gratuita à Peticionante fere o princípio do livre acesso ao Judiciário, na proporção em que caso seja negada a benesse à Requerente, esta não terá meios pecuniários de defender em juízo os seus interesses.

Com a aplicação do princípio constitucional do acesso à justiça qualquer ato que impeça ou inviabilize o acesso por parte, inclusive, do Poder Judiciário, caracteriza claramente a violação do direito Constitucional.

Em arremate, deve se ressaltar que a gratuidade da justiça é apenas uma condição suspensiva de exigibilidade das custas. (art. 98, §2º). Trocando em miúdos, não há perigo de

irreversibilidade da decisão, pois, no quinquênio subsequente ao trânsito em julgado, qualquer credor poderá exigir as obrigações de eventual sucumbência. Assim como, o Estado poderá exigir todas as despesas que a gratuidade compreende (art. 98, §1º ambos do CPC).

Ante o exposto, pugna a Embargante que este Douto Juízo, conceda-lhe os benefícios da gratuidade judiciária, nos termos dos arts. 98 e seguintes e do art. 1.022, inciso I, todos do CPC.

2. DOS FATOS.

A narrativa fática divide-se em quatro momentos. No primeiro, ressalta-se a crise no setor da construção civil, em especial, quanto ao programa de habitação popular de faixa 1 a 1,5, onde a PETICIONANTE concentra suas atividades.

Na sequência, um breve histórico da CONSTRUTORA IMPERIAL e sua expansão no mercado sergipano, contribuindo para geração de empregos e acesso à moradia das famílias de baixa renda.

No terceiro momento, traça-se o início da crise na PETICIONANTE, tendo marco no cancelamento do empreendimento Mira Mar, apesar de ter comercializado 70% das unidades, em razão da alteração da LPM pela SPU, quase a totalidade da área de construção passou a ser considerada de mera ocupação.

Por fim, as tentativas de superar a crise com o aporte de valores junto à CEF, os quais não foram liberados em sua totalidade. Bem, como, por força das circunstâncias, a PETICIONANTE submeteu-se à prática de agiotagem, alienando alguns imóveis.

2.1. DA CRISE POLÍTICO-ECONÔMICA. SETOR DA CONSTRUÇÃO CIVIL E MERCADO IMOBILIÁRIO. HABITAÇÃO POPULAR. MCMV.

Factualmente, desde os idos de 2014, o Brasil atravessa híbrido período político-econômico, o que tem comprometido o avanço do país, enquanto Estado Democrático.

Espraiando nefastos reflexos em diversos setores: saúde, educação, geração de empregos, livre iniciativa, no acesso à moradia, e etc.

Os impactos no poder aquisitivo da população são fatos públicos e notórios. Segundo o IBGE, há 12,5 milhões de brasileiros desempregados, o que representa quase 12% dos trabalhadores.¹

Além disso, outros fatores contribuíram para a crise no setor da habitação popular. As intempéries, as chuvas, a escassez de insumos, as greves e a falta de mão de obra, são elementos indissociáveis desse contexto.

Sub examine, a PETICIONANTE atua, desde 2006, exclusivamente, com habitação popular, no programa do governo denominado Minha Casa, Minha Vida – MCMV.

Inaugurado em 25/03/2009, pelo então chefe do executivo, o programa oferece acessíveis taxas de financiamento para famílias com menor renda, e subsídios de até 90% do valor do imóvel.

Recentemente, a FOLHA DE S. PAULO publicou a seguinte matéria: *“Minha Casa chega aos 10 anos esvaziado e com futuro incerto. Maior programa para habitação sofre com redução de repasses e escassez do FGTS”*.²

2.2. DA CRIAÇÃO E EXPANSÃO. GERAÇÃO DE EMPREGOS. FUNÇÃO SOCIAL.

A CONSTRUTORA foi fundada em 13/03/2002.

Atuando há 17 anos no mercado sergipano, entre 2002 e 2005, de início, exerceu as atividades como imobiliária no segmento de loteamentos residenciais populares, comercializando cerca de 1.048 (hum mil e quarenta e oito) unidades habitacionais, a saber:

- Residencial Porto Ricco, Bairro Santos Dumont: 86 unidades;
- Residencial Copacabana, Bairro Getimana: 197 unidades;
- Residencial Jardim Imperial 1, Bairro Industrial: 210 unidades;
- Residencial Jardim Imperial 2, Bairro Industrial: 107 unidades;
- Residencial Beira Mar, bairro Industrial: 143 unidades;

¹ em: <https://www.bbc.com/portuguese/brasil-50705895>, acesso: 15/12/2019.

² em: <https://www1.folha.uol.com.br/mercado/2019/03/minha-casa-chega-aos-10-anos-esvaziado-e-com-futuro-incerto.shtml>, acesso: 15/12/2019.

- Comercial Portal Industrial de Aracaju, Bairro Olaria: 87 unidades;
- Comercial Desmembramento Orlando Dantas - São Conrado: 27 unidades;
- Residencial Porto Ricco, Bairro São Luiz, Arapiraca/AL: 127 unidades;
- Loteamento Residencial Mont Carlo, Bairro Santos Dumont: 64 unidades;

A partir de 2006 em parceria com a Caixa Econômica Federal – CEF, a PETICIONANTE iniciou suas atividades como construtora e incorporadora, desenvolvendo um trabalho de muita responsabilidade e qualidade.

Executando edificações em várias localidades de nosso Estado, sempre, com vistas à incorporação e construção de habitações populares para atender a expansão do programa MCMV:

EMPREENDIMENTO	DATA	UNID	ÁREA (m²)	DESCRIÇÃO
Residencial Moria	Dez/2007	160	11.079,79	10 edifícios com 4 pavimentos de 4 unidades
Residencial Monte Sinai 1	Dez/2008	184	44.978,43	Residências com sala, 2 quartos, banheiro cozinha garagem e varanda
Residencial Monte Sinai 2	Fev/2009	158	38.717,07	Residências com sala, 2 quartos, banheiro cozinha garagem e varanda
Solar da Barra	Set/2009	160	9.287,00	10 edifícios com 16 apartamentos
Alpha Class	Jan/2010	288	20.000,00	18 edifícios com 16 apartamentos
Riviera Park	Abr/2012	240	6.238,75	15 edifícios com 16 apartamentos
Riviera Club	Nov/2012	240	16.236,14	15 edifícios com 16 apartamentos
Barra Club	Out/2012	224	16.782,29	14 edifícios com 16 apartamentos
Barra Club II	Ago/2013	224	15.991,91	14 edifícios com 16 apartamentos
Alamedas Barra	Mai/2015	-----	94.286,39	10 lotes: 8 resid. + 2 com.
Gran Ville	Mai/2015	176	10.483,33	11 edifícios com 16 apartamentos
Acqua Ville	Set/2015	176	11.203,77	11 edifícios com 16 apartamentos
Flora Ville	-----	144	6.750,00	Faltando 2,58% da obra para entrega
Flora Ville II	-----	144	7.039,47	Sem inicio previsto

Salientando que o exercício de suas atividades implica em relevante função social. Como se observa, em 2015, com 03 empreendimentos simultâneos, todos entregues dentro do prazo, a PETICIONANTE chegou a empregar mais de 500 profissionais diretos, gerando outros 750 postos de trabalho indiretos.

O cenário político-econômico tornou-se delicado. Em 2015, o Brasil se deparou com a crise da lava-jato, aumento de juros, restrição no crédito e com substancial desemprego.

A REVISTA EXAME publicou no dia 15/07/2015, a seguinte matéria “Construção civil vive crise sem precedentes no Brasil”, veiculando a previsão de tempos difíceis para o quinquênio seguinte:

“Se não fosse má notícia suficiente, especialistas e executivos do setor ouvidos por EXAME são unânimes em afirmar que a recuperação da crise será lenta e deverá começar apenas em 2017. “Muitas empresas ficarão pelo caminho. Mas mesmo as outras companhias terão até cinco anos difíceis pela frente”, diz Claudio Porto, presidente da consultoria Macroplan.”³

De igual forma, o programa habitacional MCMV, fechou o ano de 2015 com grandes cortes de investimentos, especialmente na ‘faixa 1’, que é voltado para famílias com renda mensal de até R\$ 1,6 mil, onde está concentrada as atividades da PETICIONANTE:

Conforme “As Instruções Normativas, assinadas pelo Ministério das Cidades, vão orientar a terceira fase programa, mas balizam apenas as faixas 2 e 3 cujos recursos são do FGTS e devem ser os propulsores do MCMV em 2016.”⁴

2.3. DA CRISE ECONÔMICO-FINANCEIRA DA PETICIONANTE.

No período relatado acima, além da crise que afetou o setor, a PETICIONANTE acumulou severos prejuízos, o principal deles foi ter que abortar um de seus empreendimentos, o Miramar Residence.

Suportando, com isso, a rescisão contratual de 190 unidades habitacionais, a devolução dos valores pagos, mais juros, correção monetária e acréscimo de R\$ 5 mil reais, a título de bônus. Salvo, os poucos que optaram migrar de empreendimento.

Regularmente projetado e com as licenças devidamente aprovadas. Possuindo 272 unidades autônomas, apartamentos, distribuídos em 17 torres de quatro andares cada, sendo 4 apartamentos por andar, a PETICIONANTE chegou a comercializar, aproximadamente, 196 unidades.

³ em: <https://exame.abril.com.br/revista-exame/a-crise-e-a-crise-da-construcao/>, acesso 15/12/2019.

⁴ em: <https://economia.ig.com.br/financas/casapropria/2015-12-21/apos-ano-ruim-minha-casa-minha-vida-comeca-2016-pronto-para-nova-fase.html>, acesso: 15/12/2019

Entretanto, após a incorporação do empreendimento Miramar Residence, a Secretaria de Patrimônio da União – SPU, sem qualquer aviso, notificação ou estudo prévio, modificou o entendimento sobre a extensão da Linha de Praia Mar – LPM.

Quase a totalidade da área de construção passou a ser de mera ocupação. Alterando o regime de uso da área e, por consequência, a liberação de recursos para o programa MCMV.

Os 196 clientes também foram surpreendidos ao tentar contratar o financiamento com o agente bancário, a Caixa Econômica Federal – CEF.

A abrupta alteração da LPM impediu que a CEF liberasse os recursos para construção do empreendimento Miramar Residence. Pois, as verbas destinadas ao programa MCMV e a permissão para utilização de recursos do FGTS, somente podem ser aplicados em áreas cujo regime de uso é de aforamento.

Apesar de discutir judicialmente a arbitrariedade da SPU, por meio da ação de nº 0006385-76.2012.4.05.8500, diante da mudança repentina e sem qualquer estudo técnico da LPM, não restou alternativa à PETICIONANTE, senão, abortar o projeto e rescindir os contratos com os adquirentes que não poderiam ficar aguardando indefinidamente a resolução de uma demanda judicial.

Assim foi feito. Foram celebrados cerca de 190 distratos administrativos prevendo a migração ou a devolução dos valores pagos.

Em ambos os casos os valores foram acrescidos de bônus de R\$ 5 mil reais para compensação dos prejuízos por ventura sofridos pelos clientes. Foi ofertada ainda a opção de migração para outros empreendimentos, já construídos ou em fase de construção.

Muito embora, houvesse plena convicção acerca dos equívocos da SPU na alteração da LPM, o que veio a se confirmar judicialmente nos referidos autos. Era, praticamente, impossível manter o contrato com os clientes diante do impeditivo da CEF para liberar os recursos para o empreendimento.

Nobre Julgador, além do desaquecimento do setor e a queda nas vendas, a PETICIONANTE precisou suportar a rescisão contratual de 190 unidades habitacionais, restituindo todos os valores pagos pelos clientes com juros, correção monetária e acréscimo de R\$ 5 mil reais, a título de bônus.

Como isso, passou a apresentar despesas fixas extremamente elevadas, para seu patamar de operações durante o ano de 2016. Além, de honrar as rescisões do empreendimento abortado, conforme delineado acima.

A PETICIONANTE, também, sofrera com algumas desistências motivadas pelos adquirentes e a inadimplência, com relação aos empreendimentos em curso à época, quais sejam: Flora Ville Santa Lúcia (etapa 1) e Barra Mar Residence.

2.4. DA TENTATIVA PRÉVIA DE SUPERAR A CRISE. APORTE DE CAPITAL. RECURSOS INFORMAIS. COMPROMETIMENTO DO PATRIMÔNIO. ÁPICE DA CRISE.

Na sequência, de 2016 para 2017, já impossibilitada de honrar pontualmente seus compromissos, a PETICIONANTE buscou, ainda, negociar com fornecedores concessão de prazos mais largos para o adimplemento de suas obrigações, ou realizar permutas em imóveis.

Assim como, procurou auxílio financeiro através do termo aditivo ao contrato de financiamento com a CEF, firmado em 19/12/2016, para liberação monitorada de R\$ 600 mil reais.

O que podemos dizer do contrato de empréstimo celebrado com a CEF é que o valor previsto não foi liberado na sua totalidade. Em contrapartida, a PETICIONANTE alienou em caráter fiduciário 09 unidades habitacionais do empreendimento em construção (FLORA VILLE ETAPA 1), pelo valor total de R\$ 1.295.000,00, bem como, o Lote nº 5 da Estrada da Cabrita, Alamedas Imperial, matrícula nº 25.750, registrado no 1º Ofício de São Cristóvão/SE, avaliado em R\$1.700.000,00 (um milhão e setecentos mil reais).

Nobre Julgador, pululam evidências de que a PETICIONANTE agiu estado de necessidade: tomar R\$ 600 mil emprestados e dar em garantia imóveis avaliados em quase 3 milhões de reais!

Como de fato, o empréstimo descrito acima não foi liberado em sua totalidade, com a vênua da expressão coloquial, o que era estado de necessidade virou 'desespero'.

A PETICIONANTE foi obrigada, por conta das circunstâncias, a socorrer-se de empréstimos informais com outras empresas e até mesmo pessoas físicas, pagando juros cada vez mais exorbitantes e comprometendo seu estoque de imóveis.

É o que se vislumbra através dos processos tramitados em São Cristóvão e Barra dos Coqueiros, movidos por Construtora Cunha, objetivando a outorga de 2 escrituras, em decorrência de suposta compra e venda.

Na 1ª Vara Cível de São Cristóvão, corre os autos nº 201983000381. De plano, nota-se que um bem avaliado em no mínimo R\$ 1.700.000,00, foi “vendido” por R\$ 250 mil, trata-se do lote 02, matrícula nº 25.747, 1º Ofício de São Cristóvão/SE.

Por sua vez, na 2ª Cível de Barra dos Coqueiros, corre os autos nº 201990200788. O bem avaliado em R\$ 1.860.000,00, foi “vendido” por R\$ 250 mil, cuida-se do lote 07, matrícula nº 5.229, 2º Ofício da Barra dos Coqueiros/SE.

É forçoso reconhecer que a PETICIONANTE, na pessoa da sua empresária individual, encontrava-se tão desesperada em superar a crise financeira que se submeteu a meios pouco usuais para fazê-lo.

Sem rodeios, a bem da verdade, o negócio firmado foi uma simulação de compra e venda para encobrir um empréstimo a juros. A peculiaridade do caso está sendo discutida em ação própria tombada sob o nº 201990203224, visando declarar a nulidade da avença, diante de todos os vícios insanáveis que macularam o negócio, acrescido ao fato de que a PETICIONANTE não recebeu um centavo por esta operação.

Em suma, com a escassez de recursos não foi possível conter os altos custos da produção dos imóveis, o que impactou nas dívidas corporativas com vencimento a curto prazo.

O fluxo de caixa entrou em ponto inflexão, reduzindo o capital disponível para investir nas obras dos condomínios verticais Flora Ville Santa Lúcia (Etapas 1 e 2), Barra Mar Residence e legalização do Loteamento Ômega Ville (Etapas 1 e 2).

Os empreendimentos que já estavam em fase de construção (Flora Ville e Barra Mar) começaram a acumular atrasos sucessivos no cronograma, até culminar com a paralização das obras.

Em dezembro de 2017, mês ajustado para entrega do empreendimento Flora Ville, a PETICIONANTE não conseguiu concluir a referida obra. Apesar de ter executado 98,38% das

edificações, conforme o Relatório de Acompanhamento de Edificações – RAE de 20/08/2017, bem como, de ter havido notificação às seguradoras desde 24/08/2017.

Na sequência, o ano de 2018 foi dos mais conturbados, absorvendo o efeito em cadeia, até o primeiro semestre, adquirentes dos empreendimentos em atraso suspenderam os pagamentos da poupança. Alguns rescindiram os contratos e muitos ajuizaram demandas judiciais pleiteando indenizações por danos morais e materiais.

Esses fatores contribuíram significativamente para o endividamento da PETICIONANTE no ápice da crise econômico-financeira, forçando-a a abortar o empreendimento Barra Mar Residence em outubro de 2018 e segunda etapa do empreendimento Flora Ville Santa Lúcia em fevereiro de 2019.

Ainda no final de 2018 e início de 2019, mais uma vez numa tentativa desesperada de superar a crise financeira, em parceria com a empresa Infinity (Espace), projetou o loteamento Ômega Ville Residence, em duas etapas, a ser edificado em terreno próprio, e vendeu os lotes residenciais antes de concluir o processo administrativo para obtenção da licença municipal e registro do loteamento em cartório.

Atualmente os únicos recebimentos da empresa provêm desse empreendimento (Ômega), que devido ao fato de não ter sido realizado o registro e não terem se iniciado as obras no prazo previsto, encontra-se em vias de ser cancelado.

3. FUNDAMENTOS DO PEDIDO.

3.1. OBJETIVOS DE CURTO E MÉDIO PRAZOS.

A atividade empresarial como um todo apresenta diversas dificuldades para quem a exerce, em virtude da busca por novos mercados e na manutenção da clientela, diante das exigências que a atividade impõe no dia-a-dia. Essas dificuldades, naturais do exercício da empresa, podem acabar culminando em crises dos mais diversos tipos, que podem advir de fatores alheios ao empresário, mas também de características intrínsecas à sua atuação. As consequências que as crises podem ter nos interesses de empresários, empregados, fisco, comunidade e credores, geram um certo grau de preocupação, ensejando a existência de

normas específicas sobre a empresa em anormalidade, em especial no que diz respeito às crises econômica e financeira.

Pelos efeitos perniciosos que as crises podem gerar, há a tendência de se buscar soluções. A princípio, estas soluções deveriam decorrer da própria atuação do mercado, sem a intervenção estatal, que seria a forma natural de superação, mas, depende da atuação das forças do mercado e, também da possibilidade econômica de realização dos investimentos. Em certos casos, o empresário, que passa pela crise, vê a empresa inviabilizada por não encontrar soluções no mercado. Apesar disso, não se pode afirmar que as crises que não encontram essa solução sejam insuperáveis.

Ao reconhecermos o problema, buscamos promover uma mudança de mentalidade. Entretanto, tal mudança nem sempre será suficiente, portanto, com o pedido de recuperação judicial buscamos o ordenamento jurídico visando a recuperação da empresa.

Em razão disso, tal medida, se mostra suficiente e eficaz para solucionar o momento desfavorável, no qual, resta-nos claro, que o objetivo final, a superação da crise econômico-financeira pela qual a empresa vem passando. A finalidade imediata é, portanto, afastá-la e resolvê-la.

Nosso objetivo mais amplo da recuperação é a superação desse momento na empresa. Dentro desse objetivo, inserem-se os outros mais específicos como descreveremos a seguir que são em síntese:

- (a) a manutenção da fonte produtora;
- (b) a pagamento dos débitos com os empregos dos trabalhadores e contratação de novos colaboradores; e
- (c) a preservação dos interesses dos credores.
- (d) Retomada de disponibilização ao mercado imobiliário moradias populares faixa 1 e 1,5 do MCMV(Minha Casa Minha Vida).

Conforme descrito nessa inicial, pensamos em recuperar a empresa com base nas seguintes macro ações:

- 1. Concessão de prazos e condições especiais para pagamento das obrigações;**

2. Incorporação, de empreendimentos na forma de loteamento em áreas que fazem parte do patrimônio da empresa;
3. Trespasse ou arrendamento de imóvel a terceiros para aporte financeiro possibilitando destravar o fluxo de caixa;
4. Liberação de bens bloqueados para efetuar empreendimentos de incorporação assim aumentando significativamente o valor do bem através de VGV para quitação do passivo;
5. Equalização de encargos financeiros relativos a débitos de qualquer natureza anteriores ao pedido, tendo como termo inicial a data da distribuição da recuperação judicial, aplicando-se, inclusive, aos contratos de crédito bancário, sem prejuízo do disposto em legislação específica;
6. Constituição de sociedade de propósito específico visando realizar empreendimentos nos ativos (terrenos) da empresa.

3.2. DA NECESSIDADE DA RECUPERAÇÃO JUDICIAL

O fluxo de caixa da empresa encontra-se completamente vulnerável às penhoras judiciais via convênio BACEN-JUD e essa vulnerabilidade não poderá ser resolvida sem auxílio da recuperação judicial, pois, a escassez de crédito asfixia a empresa inviabilizando uma solução de mercado.

Essa situação torna-se mais evidente quando se tem em mente a grande dificuldade em obter renegociação de dívidas nos termos adequados, aliado a total independência dos processos de execução (cíveis e trabalhistas) que pelos ritos próprios buscam a constrição de valores nas contas bancárias, bens de produção, e estoque de imóveis, fato que impossibilita e engessa as ações da Requerente, apesar das diversas tentativas de viabilizar acordos nas dívidas.

É bem verdade que tentativas não faltaram para diminuir os custos fixos e adaptar-se ao novo momento, contudo, nenhuma dessas medidas isoladamente, ou em conjunto, surtirão os efeitos desejados caso não seja concedido o regime recuperacional, com suspensão da exigibilidade das dívidas, liberação de áreas pertencentes à empresa para incorporar e empreender, garantindo, assim, o fôlego necessário para reorganizar e propor um plano de

pagamento das dívidas mais adequado à realidade da empresa e do mercado, viabilizando, dessa forma, o retorno e continuidade de suas atividades e fim social.

Como forma a permitir a recuperação da crise, a Imperial ao longo dos últimos meses adotou diversas ações de redução de custo, visando a minimizar a perda de caixa, realizando cortes e readequando:

1. o quadro de empregados, contado atualmente com, apenas, 3 funcionários diretos;
2. a contratação de mão-de-obra especializada por meio de contratos de prestação de serviço com profissionais liberais (advogados, arquitetos, engenheiros, contadores) adaptando-se à atual demanda do mercado, eis que não necessita da exclusividade desses profissionais para trabalho em carga horária integral, sendo muito mais barata a contratação por cada serviço a ser desempenhado;
3. os custos e despesas de manutenção, reduzindo sua sede, o que importa em uma despesa operacional de menos de R\$3.000,00 (três mil reais) mensais, considerando os custos fixos com a sede, já contemplados aluguel, água, energia, telefone e internet;
4. a estrutura societária e relevante reestruturação nos processos administrativos e gerenciais.

Como mencionado acima, infelizmente, a Imperial precisou adequar sua estrutura interna à nova realidade, resultando no fechamento de 500 postos de trabalho e a mudança da sede comercial da empresa.

Como já esclarecido, com recursos insuficientes no caixa, a requerente passou a atrasar parcelas de pagamentos de dívidas, o que impactou no fluxo das obras em andamento precipitando a redução de crédito disponível para a companhia.

Atualmente, o ciclo é de deteriorização de valor. Para reverter esse ciclo a recuperação judicial é a medida mais adequada, já que permitira a equalização dos passivos, restauração da relação de confiança com os fornecedores, clientes e bancos, a retomada dos lançamentos de novas incorporações e, enfim, a superação da momentânea crise econômico-financeira.

Neste particular há um interesse social na recuperação da requerente. Não é difícil concluir o forte impacto da eventual falência da requerente. É notória a função social

desempenhada por ela, responsável por centenas de empregos devido a sua atividade, empregos esses diretos e indiretos, pela contratação de prestadores de serviços, e empresas envolvidas no desenvolvimento dos empreendimentos, e que proporciona, a centenas de famílias, a concretização do sonho da desejada “casa própria”.

Acresça-se a isso que, com sua preservação a requerente poderá continuar estimulando a atividade econômica do país, devido a sua especialização em incorporação e desenvolvimento de empreendimentos imobiliários, com capacidade de geração de receitas, empregos e arrecadação de tributos.

Pelos motivos elencados que a requerente está disposta a envidar todos os esforços para dar continuidade às atividades por ela desenvolvidas. Afinal, é esse o espírito da legislação recuperacional.

Ocorre que, apesar das tentativas de negociação, alguns credores optaram por buscar os pagamentos de suas dívidas por meio do ingresso de ações judiciais individuais, o que não deixou ao requerente alternativa, senão, se socorrer a esse pedido visando preservar o valor, tratar de forma equitativa seus credores e continuar suas atividades.

3.3. DO VALOR TOTAL DA DÍVIDA A SER RECUPERADA E SUAS CLASSIFICAÇÕES

Resumidamente, o valor da dívida é de R\$ **13.875.008,35** e EBITDA negativo recorrente desde 2016, conforme descrito acima, o que evidencia a essencialidade do processamento conjunto de sua recuperação, já que a sorte da requerente afetará invariavelmente seus credores.

A divisão do polo passivo nas classes estabelecidas no art 41 da LRF pode ser observada na lista de credores e segue de forma resumida no quadro abaixo:

TIPO	CLASSE	DESCRIÇÃO	VALOR EM REAIS
FISCAL	X	PGNF e RFB (não participa da recuperação)	6.309.883,23
TRABALHISTA	1	DÍVIDAS TRABALHISTAS	3.497.894,33
GARANTIA REAL	2	BANCOS	698.964,91
QUIROGRAFÁRIOS	3	CLIENTES E EMPRESAS	2.836.555,11
ME/EPP	4	FORNECEDORES	531.710,77
TOTAL GERAL DOS DÉBITOS (Concursais e Extraconcursais)			13.875.008,35

A combinação desses fatores adversos chegou ao limite, tornando inviável o prosseguimento das suas atividades sem a necessária reestruturação de suas dívidas. Dada a diversidade e quantidade de credores, essa reestruturação há de ser feita no âmbito da presente recuperação judicial, haja vista a necessidade de proteger e dar continuidade às atividades durante a negociação, o que está se demonstrando impossível no momento, que objetivará no decorrer do processo uma solução coordenada e coletiva de suas dívidas, pautada pelo princípio da maioria, em cada categoria de credores.

A ausência de proteção judicial tornaria inviável a busca dessa negociação, o que levaria a um resultado pior para todos os credores e stakeholders da empresa. Isso porque a incapacidade de pagar a tempo e modo suas obrigações financeiras, deixam-na vulnerável à eventuais execuções individuais de seus credores, comprometendo seus principais ativos e a continuidade de suas atividades.

É o que, de fato, já vem ocorrendo, como demonstram as ações judiciais a que se faz referência mais adiante. É inequívoco que a liquidação desordenada dos ativos no âmbito de ações judiciais individuais em nada beneficiaria a sociedade e o conjunto de credores, tornando imperiosa a presente recuperação judicial.

Daí ser imperiosa a presente recuperação judicial, que poderá conferir um ambiente protegido, de modo que seja possível o implemento coordenado de negociações com a coletividade de credores, essencial para viabilizar seu soerguimento econômico-financeiro e, portanto, o cumprimento de sua função social como empresa, focada na geração de moradias, empregos e de valor para seus credores. A viabilidade dessa recuperação passa a ser exposta no tópico seguinte.

A requerente está confiante que a situação de crise ora enfrentada é passageira, e não deve afetar de forma definitiva suas atividades, pois, dispomos de áreas comercialmente viáveis para incorporação e força de trabalho para empreender, tendo como meta recuperar a qualidade e pontualidade dos serviços prestados.

Trata-se de uma empresa que sempre foi saudável, que tem um ativo patrimonial que incorporado cobre todos os débitos existentes. Assim, é economicamente viável não só a

venda do patrimônio como opção de saldar as dívidas, mas sim, empreender, incorporar, enfim, gerar emprego, renda e, acima de tudo, satisfação dos clientes.

A hipotética interrupção (falência) não possibilitaria a quitação dos débitos, bem como, causaria prejuízo não só financeiro, tributário e econômico, mas causaria mais que isso, causaria prejuízo à enorme parcela da população beneficiada por seus projetos.

3.4. DA EFETIVA POSSIBILIDADE DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL

Conforme anteriormente destacado, a requerente colocou grande parte dos seus esforços para conseguir finalizar e entregar a totalidade dos empreendimentos lançados. Para que se tenha ideia da importância da requerente no Estado de Sergipe, entre os anos de 2007 a 2016 mais de 21 empreendimentos foram entregues, realizando o sonho da casa própria de mais de 3.270 famílias.

É incontestável que os fatos narrados acima comprometeram a situação econômico-financeira da empresa, contudo, como uma das marcas centrais do histórico da empresa, busca-se a transformação da crise em oportunidade.

Em outras palavras, temos agora, a oportunidade de adequar as atividades à atual realidade, mediante aperfeiçoamento e concentração de esforços em determinadas atividades econômicas, otimizando a alocação de investimentos. A Imperial tem plena convicção de que a grave crise atual pode ser superada a partir desta recuperação judicial.

Essa convicção está no fato de que, antes mesmo do ajuizamento deste pedido, a empresa já vinha envidando seus melhores esforços para superar a crise, a partir de um processo de renovação organizacional conforme já descrito, amplo redimensionamento, de negócios, ajustes financeiro e de gestão, com vistas à ganhar novamente a confiança do mercado.

Todos esses elementos comprovam que a presente crise pode ser superada. Apesar de contar com ativos no estoque da construtora que se incorporados serão valiosos para o curso da recuperação judicial, não possui liquidez para, neste momento, honrar todas as suas obrigações financeiras de curto e médio prazo somente com a realização desses ativos sem que sejam incorporados.

O ambiente organizado e a proteção trazidos pela recuperação judicial são essenciais para o equacionamento dessas ações, bem como, do passivo e a readequação da estrutura de capital, de modo a compatibilizar as dívidas ao valor das incorporações e à disponibilidade *de caixa*.

É nesse contexto que se faz essencial a preservação da atividade da empresa e o deferimento do presente pedido de recuperação judicial.

De fato, reúne-se na recuperação um feixe de diferentes interesses, que vão muito além daqueles dos proprietários da empresa. Em torno da empresa congregam-se interesses de empregados, fornecedores, clientes, parceiros comerciais e todas as comunidades afetadas e beneficiadas por sua atuação. Dessa forma, reestruturação é, portanto, viável e consentânea com o princípio da preservação da empresa estabelecida pelo artigo 47 da LFR.

4. TUTELA DE URGÊNCIA.

4.1. DA PROBABILIDADE DO DIREITO.

a. DA COMPETÊNCIA. JUÍZO UNIVERSAL DA RECUPERAÇÃO.

Corroborando os propósitos do instituto e os princípios informadores da recuperação, surge a necessidade de delimitar a competência deste r. Juízo, inclusive, para deliberar acerca de penhoras anteriores ao presente pedido.

Nessa senda, o STJ tem pacificado que *“compete ao Juízo da recuperação judicial tomar todas as medidas de constrição e de venda de bens integrantes do patrimônio da empresa sujeitos ao plano de recuperação judicial”*⁵.

Relator do CC n. 129.720/SP, o e. Ministro Marco Buzzi, invocando os precedentes do STJ, conclui que: *“Ante a determinação de ato expropriatório genérico e sem ressalva determinado pelo magistrado trabalhista para a satisfação do crédito executado, compete ao juízo universal exercer o controle sobre atos de constrição patrimonial. Precedentes do STJ”* (DJe de 20/11/2015).

Ainda que se trate de atos constitutivos anteriores à petição recuperacional, deve prevalecer o princípio da preservação da empresa, conforme as pertinentes elucidações jurídicas da Ministra Nancy Andrighi: **"O fato de haver penhora anterior ao pedido de**

⁵ AgRg no CC n. 130.363/SP, Relator o Ministro Sidnei Beneti, DJe de 13/11/2013.

recuperação judicial, em nada afeta a competência do Juízo Universal para deliberar acerca da destinação do patrimônio da empresa suscitante, em obediência ao princípio da preservação da empresa."⁶

Destarte, são incompatíveis com a recuperação judicial os atos de execução proferidos por outros órgãos judiciais de forma simultânea ao curso da presente recuperação.

A universalização dos interesses constrictivos e expropriatórios que atingem a esfera patrimonial da PETICIONANTE é o elemento fundamental do instituto da recuperação judicial, visando superar a situação de crise econômico-financeira.

É necessário garantir a manutenção da fonte produtora, o emprego dos trabalhadores e os interesses dos credores, bem como, preservar a função social da PETICIONANTE e o estímulo à atividade econômica.

b. DA ESSENCIALIDADE DOS BENS. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA x PRINCÍPIO DA PRESERVAÇÃO DA EMPRESA. ATIVOS FINANCEIROS.

Outro ponto de suma importância para assegurar o cumprimento das obrigações da PETICIONANTE diz respeito aos créditos garantidos por alienação fiduciária e aos eventuais ativos financeiros mantidos nas instituições bancárias.

A Lei nº 11.101/2005, que regula a Recuperação e Falência – LRF, em seu art. 49, *caput*, estabelece que “*Estão sujeitos à recuperação judicial todos os créditos existentes na data do pedido, ainda que não vencidos*”.

O parágrafo 3º da referida norma dispõe que alguns créditos, embora anteriores ao pedido de recuperação judicial, não se sujeitam aos seus efeitos:

Art. 49. Estão sujeitos à recuperação judicial todos os créditos existentes na data do pedido, ainda que não vencidos.

(...) § 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

⁶ AgInt no CC 152.153/MG, DJe 15/12/2017, grifamos.

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. (grifamos).

Se tratando dos bens essenciais à manutenção das atividades, assim como, daqueles indispensáveis à execução do plano recuperacional, o STJ tem pacificado o entendimento sobre a prevalência do princípio da preservação da atividade empresarial sobre a garantia real (alienação fiduciária).

Nesse sentido: *“Segundo orientação jurisprudencial firmada por esta Corte Superior 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”.*⁷

*“A jurisprudência do STJ tem entendimento firmado no sentido de que os atos de execução dos créditos individuais promovidos contra empresas em falência ou em recuperação judicial, sob a égide do Decreto-lei nº 7.661/45 ou da Lei nº 11.101/05, devem ser realizados pelo Juízo Universal, ainda que ultrapassado o prazo de 180 dias de suspensão previsto no art. 6º, § 4º, da Lei nº 11.101/05.”*⁸

*“Ainda que se trate de créditos garantidos por alienação fiduciária, compete ao juízo da recuperação judicial decidir acerca da essencialidade de determinado bem para fins de aplicação da ressalva prevista no art. 49, § 3º, da Lei nº 11.101/2005, na parte que não admite a venda ou a retirada do estabelecimento do devedor dos bens de capital essenciais ao desenvolvimento da atividade empresarial”.*⁹

Observando a jurisprudência local, cumpre registrar que este r. Juízo, em consonância com o STJ, já fez prevalecer o princípio da preservação da atividade empresarial, seja sobre a garantia real (alienação fiduciária), bem como, sobre a movimentação de ativos financeiros.

⁷ AgInt no AREsp 1417663/RS, Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 28/05/2019, DJe 04/06/2019.

⁸ ut. CC 146.657/SP, Rel. Ministro MOURA RIBEIRO, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 26/10/2016, DJe 07/12/2016. E ainda: AgInt no CC 146.036/RS, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 14/09/2016, DJe 20/09/2016; AgRg no CC 116.594/GO, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 14/03/2012, DJe 19/03/2012. (EDcl nos EDcl no AgRg no CC 122.671/RJ, Rel. Ministro MARCO BUZZI, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 22/02/2018, DJe 01/03/2018).

⁹ CC 121.207/BA, Segunda Seção, Rel. Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, DJe 13.3.2017.

O primeiro, foi o caso da recuperação judicial da Norcon, autos nº 201811402543, Dj-23/08/2019, restando acolhido o sobrestamento dos atos expropriatórios, nos seguintes termos: *“Concedo a tutela pleiteada para obstar a consolidação da propriedade fiduciária pelo Banco do Estado de Sergipe, do imóvel denominado “Sitio Teresinha”, situado no Bairro Jabotiana adjacente ao Bairro São Conrado, em Aracaju/SE, com área total de 1.815.000,00 metros quadrados, registrado sob matrícula nº 5.033, no Cartório do 1º Ofício”*.

Já o segundo paradigma colhe-se no processo de recuperação do Grupo Cosil autos 201811400516: *“Ante o exposto, com o objetivo não apenas da superação da crise financeira mas, também, de possibilitar a continuidade de suas atividades econômicas, garantindo o emprego de inúmeros trabalhadores, **defiro a tutela de urgência**, ante a existência de elementos probatórios nos autos para a configuração da probabilidade do direito e do perigo de dano. **Intime-se o Banco BradescoS/A para, no prazo de 5 (cinco) dias, autorizar a movimentação da conta bancária das empresas em recuperação, não se permitindo durante o prazo de suspensão de 180 (cento e oitenta dias), previsto no §4º, do art. 6º, da Lei nº11.101/2005, o bloqueio de valores vez que se consubstanciam em bens essenciais à continuidade das suas atividades”***.

Conforme visto em casos análogos já decididos por esse douto Juízo, a tutela judicial visando impedir a excussão ou qualquer alienação, seja por bancos, receita federal ou leilões cíveis e/ou trabalhistas, é a medida que se impõe para tornar viável a composição do plano de recuperação da empresa, considerando a essencialidade dos bens imóveis e valores depositados em conta bancária, para efetividade do processo em si mesmo, devendo se impedir a consolidação da propriedade por parte dos credores com garantia real, bem como, liberar o acesso e movimentação da conta bancária da CAIXA, Agência 1500, Operação 003, Conta Corrente Pessoa Jurídica nº3640-0.

B.1. DOS BENS ESSENCIAIS E ATIVOS FINANCEIROS – CERNE DO PEDIDO LIMINAR.

No caso dos autos, a PETICIONANTE tem por objetivo incorporar e construir imóveis, criando uma segura fonte de custeio. Eventual indisponibilidade de ativos financeiros, ou a consolidação da propriedade dos bens alienados, colocariam em risco o plano de pagamento que será apresentado.

Já que a força motriz desse pedido é viabilizar a superação da situação de crise econômico-financeira da PETICIONANTE, não seria razoável que os agentes financeiros ou os

credores fiduciários pudessem exercer atos de expropriação sobre os bens que manterão a fonte produtora, o emprego dos trabalhadores e os interesses dos credores.

Nesse sentido, para composição do plano de recuperação da empresa é necessário liberar o acesso e movimentação dos valores disponíveis em conta bancária da CAIXA, Agência 1500, Operação 003, Conta Corrente Pessoa Jurídica nº3640-0, a fim de que tais valores possam ser utilizados na manutenção da empresa durante o *stay period* e para auxiliar no custeio e organização do próprio plano recuperacional, que dependerá de projetos, licenças e registros dos loteamentos a serem realizados nos terrenos da Recuperanda.

Em outras palavras, esses valores serão necessários para manter o pagamento dos advogados, contadores, administrador, funcionários já existentes e ainda contratar ou terceirizar a mão de obra de arquiteto e engenheiro, mestre de obras, pedreiros, corretores, fazer estudos de viabilidade técnica, projetos arquitetônico, elétrico, hidráulico, drenagem pluvial, esgotamento, estudos de fundações, sondagem de solo, serviços de terraplanagem, pavimentação, drenagem, instalação de meios-fios, abertura de vias, posteamento, pagamento de licenças e alvarás, taxas de registro e incorporação, entre outros.

Acrescente-se à argumentação de essencialidade, que tais valores foram bloqueados na conta bancária da Construtora sem qualquer aviso prévio, sem autorização legal, contratual ou judicial, constituindo ato unilateral e arbitrário da CAIXA, que se utilizou desse expediente para garantir a satisfação do seu crédito antes de todos os outros, ignorando as garantias fiduciárias e hipotecárias que já possuía.

Necessário dizer que, atualmente, a Peticionante não tem qualquer acesso à conta bancária citada e está sendo impedida, até mesmo, de consultar o seu saldo, evidenciando o abuso de direito por parte da CAIXA, que continua a debitar valores desta conta bancária, mantendo o saldo bloqueado até que não reste mais valor algum.

Além de se franquear o acesso à conta bancária referida, preservando a empresa, sua função social e o estímulo à atividade econômica (nos termos do art. 47 da LRF) a PETICIONANTE pretende apresentar o plano abrangendo os seguintes imóveis, gravados com alienação e/ou garantia fiduciária:

- **09 (nove) Apartamentos do Flora Ville Santa Lúcia 1ª Etapa**, cujas matrículas ainda não foram individualizadas constando como em fase de construção sob o Lote 1 da Alameda Imperial na Estrada da Cabrita, matrícula 25.746, 1º Ofício de São Cristóvão/SE, aditivo contratual 19/12/2016 celebrado com a CEF, avaliados em aproximadamente 150 mil reais cada, perfazendo o valor de R\$ R\$ 1.295.000,00;
- **Metade do Lote 1 da Alameda Imperial na Estrada da Cabrita, matrícula 25.746, 1º Ofício de São Cristóvão/SE** – destinado a incorporar a 2ª etapa do Empreendimento Flora Ville Santa Lúcia, para construção de mais 144 unidades habitacionais, dispostas em 4 torres, com preço médio de cada unidade em torno de R\$150.000,00 (cento e cinquenta mil reais) capaz de gerar o VGV de 21 milhões de reais, expectativa de lucro líquido de 10% desse valor, ou seja, cerca de 2 milhões;
- **Lote 02 da Alameda Imperial na Estrada da Cabrita, matrícula nº 25.747, 1º Ofício de São Cristóvão/SE** - terreno avaliado em R\$1.700.000,00, projeto de loteamento composto por 61 lotes residenciais e comerciais no valor de R\$ 80.000,00 cada. VGV = R\$ 4.880.000,00;
- **Lote 05 da Alameda Imperial na Estrada da Cabrita, matrícula nº 25.750-** terreno avaliado em R\$1.700.000,00, cujo projeto de loteamento composto 42 lotes residenciais e comerciais no valor de R\$ 80.000,00 cada. VGV= R\$ 3.360.000,00.
- **Lote 07 da Alameda da Barra, povoado Capuã, matrícula nº 5.229, 2º Ofício da Barra dos Coqueiros/SE** – terreno avaliado em 1,8 milhões, cujo Loteamento Ômega Ville 2ª Etapa já foi comercializado, atualmente em processo de legalização junto a prefeitura de Barra dos Coqueiros/SE e registro no Cartório de imóveis da região, composto por 28 lotes residenciais no valor de R\$ 80.000,00 cada.VGV = R\$2.240,000,00.

4.2. PERIGO DE DANO.

Os imóveis em questão e os ativos financeiros depositados na conta bancária da CAIXA, Agência 1500, Operação 003, Conta Corrente Pessoa Jurídica nº3640-0, tratam-se do

ÚNICO meio para sustentar a capacidade de crédito e lastro patrimonial, bem como, a programação de pagamentos da recuperação judicial.

Por isso, não seria razoável permitir a expropriação dos bens da PETICIONANTE por outro, que não seja este r. Juízo Concurisal.

O objetivo deste pedido de recuperação é chegar-se a uma solução estruturada para as dívidas, atender a coletividade de credores e a assegurar a continuidade das atividades da empresa.

Tais atos constritivos poderiam comprometer de forma indelével a possibilidade de reorganização e o atendimento do interesse dos demais credores, titulares de das obrigações sejam trabalhistas, fiscais ou comerciais da empresa.

Qualquer execução desordenada ou alienação, teria um efeito extremamente destrutivo na própria avaliação dos ativos, reduzindo de maneira drástica a retomada dos empreendimentos que dependem da boa condução e sucesso da recuperação judicial ora requerida.

Urge consignar que, a destinação econômica adequada dos bens será, sem dúvida, um dos pilares do plano de recuperação.

Decerto, a manutenção da indisponibilidade de bens ou a venda forçada, inviabilizaria completamente a possibilidade deste pedido de recuperação.

Nessa perspectiva, é indispensável harmonizar o direito de certos credores individuais com o interesse e a função social da CONSTRUTORA com seus credores e colaboradores.

Muito por isso, em situações que os bens da empresa são necessários para empreender criando valor para quitação dos débitos, as Varas de Falências e Recuperações Judiciais costumam deferir tutelas antecedentes em caráter liminar visando dar andamento nas atividades empresariais antes ou na própria decisão de deferimento do pedido de recuperação.

Eis porque se requer que seja deferida por este juízo, em caráter liminar, para que a empresa libere seus bens visando o início dos empreendimentos, como parte integrante do período de análise do pedido, sob pena de tonar-se absolutamente inviável a recuperação da

empresa, em detrimento de todos os credores, fornecedores, clientes, parceiros comerciais e funcionários.

Para composição do plano de recuperação da empresa e considerando a essencialidade dos bens para efetividade do plano em si, será necessário desbloquear os valores disponíveis em conta bancária da CAIXA, Agência 1500, Operação 003, Conta Corrente Pessoa Jurídica nº3640-0, ignorar as garantias hipotecárias e/ou fiduciárias firmadas com a CAIXA e rescindir um suposto contrato de promessa de compra e venda firmado com a Construtora Cunha.

Quanto a esse último credor, em síntese e sem adentrar ao mérito daquela demanda, é preciso dizer que os imóveis objeto de contrato de compra e venda estão sendo discutidos em ação declaratória de nulidade movida pela Imperial em face de Construtora Cunha, processo tombado sob o nº 201990203224, havendo indícios da prática de agiotagem, negócio simulado, erro, estelionato, estado de perigo e dolo por parte da Construtora Cunha.

Quanto a esses imóveis é importante esclarecer a urgência do provimento jurisdicional eis que se encontram na iminência de consolidação da propriedade pelos credores através de procedimentos judiciais movidos pela Construtora Cunha, processos 201983000381 e 201990200788, que já averbou o suposto contrato de compra e venda nas matrículas dos imóveis, conforme certidões de inteiro teor em anexo, e extrajudiciais pela CAIXA, podendo consolidar a propriedade em cartório a qualquer tempo.

Eis porque é extremamente necessário reconhecer a essencialidade dos imóveis listados acima, impedindo que a CAIXA, enquanto credora hipotecária, consolide sua propriedade sobre os 9 apartamentos do Flora Ville e os Lotes 1 e 5 da Alamedas Imperial, imóveis capazes de gerar o lucro de 6 milhões de reais.

Nesse mesmo sentido, é imprescindível reconhecer a essencialidade dos Lotes 2 da Alamedas Imperial e 7 da Alamedas da Barra, cuja expectativa de lucro é de 7 milhões de reais.

Necessário dizer que Loteamento Ômega Ville Etapa 2, a ser construído no lote 7 da Alamedas da Barra, encontra-se em fase avançada, já tendo sido comercializadas quase que a totalidade das 28 unidades habitacionais, aguardando aprovação, registro e implantação do loteamento.

Implicitamente a esse pedido, confirmando-se futuramente o cancelamento das garantias reais sobre os imóveis, ainda que sejamos perdedores da ação declaratória de nulidade movida em desfavor da Construtora Cunha, o valor dos créditos respectivos será declarado nos débitos à recuperar de modo que eles possam aguardar o pagamento de seus valores como todos os outros credores.

Como dito, lote 02, matrícula nº 25.747, 1º Ofício de São Cristóvão/SE, avaliado em R\$ 1.700.000,00, foi “vendido” por R\$ 250 mil, ao passo que o lote 07, matrícula nº 5.229, 2º Ofício da Barra dos Coqueiros/SE, avaliado em R\$ 1.860.000,00, foi “vendido” por R\$ 250 mil.

Esse pedido, reitere-se, encontra fundamento no texto expresso do art. 49, §3º da LFR, que prescreve a necessária manutenção, durante o período de suspensão, de bem essencial à PETICIONANTE, ainda que seja objeto de alienação a determinados credores.

Trata-se, em realidade, de consectário necessário do período de suspensão e análise, preconizado pela lei brasileira, qual seja, a manutenção dos bens essenciais da PETICIONANTE durante o processamento do pedido, ainda que sejam objeto de garantias extraconcursais.

c. DA EXPECTATIVA DE GERAÇÃO DE CAIXA - EMPREGOS DIRETOS E INDIRETOS - MANUTENÇÃO DA ATIVIDADE EMPRESARIAL - ADIMPLEMENTO DE TODOS OS CREDITORES E SALDO POSITIVO

A expectativa de geração de caixa dos projetos finalizados e daqueles não finalizados e ainda por contratar superam R\$ 30 milhões de potenciais recebíveis, gerando um resultado para recuperação judicial na ordem de mais R\$ 12.889.967,69, conforme projeção do fluxo de caixa anexo.

Além disso, não há dúvidas de que o know how e a expertise colocam a requerente em boa posição na celebração de novos contratos. A esse respeito, é importante ressaltar que as obras executadas (anteriores à crise financeira) oferecem atestados que asseguram a pontualidade de entrega e a qualidade das obras no setor imobiliário.

Atualmente, temos um empreendimento em fase final que, devido ao atraso na execução das obras gerado pela crise financeira econômica da empresa encontra-se parado, tendo sido acionado o seguro por conta do sinistro.

Importante destacar que o seguro foi acionado a mais de 20 meses e, até o protocolo da presente recuperação, ainda aguardamos a contratação de uma nova empresa, a ser contratada pela Seguradoras Berckley e Caixa Seguros, que irá retomar as obras restantes, cerca de 2,85%, havendo ainda à contratar a segunda etapa do mesmo empreendimento que prevê a construção de mais 144 unidades habitacionais carecendo de contratação junto a agentes financeiros para início das obras, sendo que todos os demais empreendimentos foram entregues com habite-se, ou seja, dos empreendimentos executados pela requerente resta em sua maior parte a administração de ativos (recebíveis) e gestão de contingências trabalhistas, fiscais, cíveis desses empreendimentos.

Certamente ao persistir o quadro atual, o patrimônio da Requerente será engolido pelo endividamento e pelos juros devoradores. A queda de rentabilidade das operações desaguou em permanente e crescente prejuízo, ou seja, cada dia perde-se mais. Penhoras on line de seus recursos financeiros essenciais e, a continuidade de constrições sobre seus bens resultaria inevitavelmente em sua falência, o que deve ser evitado a todo o custo. Nesta, seus fornecedores de insumos e de capital de giro, como credores quirografários, perderiam tudo. Os próprios credores privilegiados iriam ter a concorrência das rescisões trabalhistas e dos encargos fiscais e dificilmente recuperariam seus créditos.

Neste confronto, a toda evidência, o sacrifício de participar desta Recuperação Judicial será muito menor e, por conseguinte, mais vantajoso para todos do que a inércia, levando a um processo falimentar.

Diante do exposto, está claro que a concessão da presente recuperação judicial e da tutela de urgência ora requerida viabilizará a continuidade da Imperial, garantindo que uma grande empresa Sergipana possa seguir com suas atividades, preservando-se, direta ou indiretamente, toda uma cadeia produtiva e os interesses de todos os seus colaboradores, incluindo credores, fornecedores, clientes, parceiros comerciais e comunidades impactadas por suas atividades. A medida é imperiosa, em face do princípio da preservação da empresa, consagrado na Constituição Federal e no art. 47 da LFR.

5. DO GRUPO ECONÔMICO DE FATO COM A INFINITY (SPACE) IMOBILIÁRIA – CONFUSÃO PATRIMONIAL EVIDENTE – ATOS DE GESTÃO PRATICADOS POR UMA



ÚNICA ADMINISTRADORA - CENTRALIZAÇÃO E PESSOALIDADE - TEORIA DA APARÊNCIA FRENTE AOS CLIENTES - EMPRESA CONTROLADA PELA IMPERIAL

A empresa INFINITY surgiu em 2017, criada por ex-funcionários da empresa Imperial que atuavam no mercado como corretores de imóveis, a fim de comercializar imóveis da Imperial e de outras construtoras, atuando como imobiliária e incorporadora.

Recentemente, houve alteração da razão social da empresa Infinity para Espace, por essa razão, é natural ver em alguns documentos que a empresa controlada ora é tratada pelo nome de Infinity e ora por Espace, devendo ser considerada uma só empresa.

Pelo bom relacionamento entre a Infinity e Imperial foi fácil surgirem parcerias de negócio que beneficiavam ambas. O exemplo mais claro disso é que a Infinity passou a ter exclusividade na venda dos imóveis da Imperial, centralizando a captação de clientela e negócios, e a Imperial, por sua vez, reduziu parte dos seus custos fixos com funcionários. Explico.

Antes da Infinity, a Imperial contratava corretores como funcionários com CTPS assinada, o que aumentava muito seus custos em decorrência do pagamento dos salários fixos, impostos e encargos trabalhistas, FGTS e INSS, além de arcar com a comissão de corretagem variável entre 3% e 5% sobre o valor dos imóveis disponibilizados à venda.

Ao firmar parceria comercial com a Infinity, a Imperial manteve a sua disposição a mesma mão de obra que já conhecia seus produtos e sua forma de trabalhar, pois, eram ex-funcionários seus.

Passou então a existir uma sólida parceria de negócios, entre as empresas, objetivando a comercialização de um loteamento residencial, denominado Ômega Ville na Barra dos Coqueiros, envolvendo a compra e venda de um terreno, em que seria construído o empreendimento, que, atualmente, está enfrentando problemas para concluir a legalização e registro em cartório e, devido a isso, corre risco de ser abortado.

De fato, inicialmente, não havia nenhuma ingerência da Imperial na Infinity, mas, com o passar do tempo, e a evolução das tratativas comerciais, a Sócia da Imperial passou a administrar a Infinity e os atos de gestão e, principalmente, o recebimento de valores referentes ao loteamento Ômega terminaram por gerar um grupo econômico de fato entre as duas empresas.

Atualmente, não há como apontar onde termina a atuação de uma empresa e começa a da outra de tão emaranhadas que estão, sendo claro, apenas, que a empresa Infinity existe somente em função da Imperial e é controlada por esta.

Necessário dizer que a Sócia Administradora da Imperial, hoje, é a mesma Sócia Administradora da Infinity, participando com 100% do capital em ambas empresas, exercendo a administração, com exclusividade.

Apesar de terem existência no mundo jurídico como empresas distintas, começou a haver confusão de identidade (teoria da aparência), gestão e patrimônio entre elas, formando grupo econômico de fato.

Tanto é que durante algum tempo o endereço da filial da Infinity era o mesmo que o da matriz da Imperial, em 2018 na Rodovia Adilson Távora, Barra dos Coqueiros.

Atualmente a sede da Infinity está no escritório virtual Prime, porém, todos os negócios, contratos e rescisões contratuais, foram celebrados na sede da Imperial. Dessa forma, todos os clientes que foram até a Imperial para fazer a aquisição de um lote do Ômega Ville, acreditam estar contratando com a Imperial e não com a Infinity.

A rigor, a maioria dos clientes sequer sabe da existência da Infinity, tendo em vista que a aparência sempre foi de que a Imperial está realizando os contratos, ainda mais que a administração das empresas sempre foi muito pessoal, centrada na gestora, Rita de Cássia Campos de Lima ou “Dona Rita da Imperial”, como é conhecida por todos, que negociou individualmente cada um dos lotes do Empreendimento Ômega Ville.

Como se não bastassem esses dados, a confusão patrimonial e de gestão fica ainda mais evidente quando analisamos os contratos de Compra e Venda do Loteamento Ômega Ville Residence, em que parte dos contratos foram celebrados em nome da Imperial (11) e outra parte em nome da Infinity (18).

Veja por outra os recibos de pagamento dos valores referentes às parcelas do preço do Lote vendido pela Infinity eram emitidos em nome da Imperial. Invariavelmente, todos os pagamentos das parcelas do lote foram feitos na sede da Imperial.

Saliente-se, ainda, que todas as licenças para incorporação do loteamento foram requeridas e expedidas em nome da Infinity, porém, o imóvel sempre pertenceu a Imperial.

Não havendo como dissociar uma empresa da outra a solução mais lógica e simples é reconhecer a existência do grupo econômico de fato entre elas, trazendo também a Infinity para a presente recuperação judicial enquanto empresa controlada pela Imperial.

6. DOS PEDIDOS E REQUERIMENTOS FINAIS.

Tendo sido adequadamente comprovado que as empresas preenchem todos os requisitos necessários ao deferimento do pedido de recuperação judicial e da tutela ora requerida, bem apresentados todos os documentos exigidos pela LFR, pedimos, respeitosamente, que V. Exa.:

PRELIMINARMENTE

- i. **Conceda à Peticionante os benefícios da Justiça gratuita**, por todos os argumentos apresentados, tendo em vista que a empresa têm se mantido com o mínimo necessário, comprometendo toda sua receita mensal com as despesas básicas de expediente, e salários dos funcionários e colaboradores, sendo impossível tirar da sua previsão de despesas o valor das custas orçado em
- ii. Defira a tutela de urgência requerida, **determinando o imediato acesso e movimentação da PETICIONANTE às suas contas bancárias, sobretudo, a conta da Agência 1500, Operação 003, Conta Corrente Pessoa Jurídica nº3640-0, CAIXA**, de tudo prestando contas ao administrador judicial, demonstrando o comprometimento e a aplicação efetiva desses recursos para o sucesso do plano de recuperação, evitando-se o desvio de finalidade.
- iii. Defira a tutela de urgência requerida, para **impedir que a CAIXA e Construtora Cunha, valendo-se das supostas garantias reais que possuem, tomem medidas no sentido de consolidar a propriedade** e/ou alienar bens imóveis essenciais para o plano de recuperação.
- iv. Defira a Tutela de urgência para **levantar as penhoras, indisponibilidades e bloqueios existentes sobre todos os bens imóveis que compõe o estoque da empresa, como meio de garantir a continuidade de suas atividades comerciais.**
- v. Para tanto, requer-se sejam enviados ofícios da tutela concedida aos cartórios em que estão registrados os imóveis, revestindo-se a decisão de vossa excelência com força de

mandado executivo, ficando, desde logo, autorizado que tais ofícios sejam enviados pelos advogados da Requerente por meio de comunicação eletrônica aos interessados e cartórios;

NO MÉRITO

- vi. Defira o processamento da presente recuperação judicial, nos termos do art. 52 da LFR, determinando a realização dos atos e providências previstos nos incisos I a V e no §1º do mesmo dispositivo, quais sejam:
 - a. nomear o administrador judicial;
 - b. determinar a dispensa de apresentação de certidões negativas para que as Requerentes exerçam suas atividades;
 - c. ordenar a suspensão de todas as ações e/ou execuções em curso contra as Requerentes, nos termos do art. 6º, §4º, da LFR;
 - d. intimar o Ministério Público e comunicar as Fazendas Públicas Federal, Estadual e Municipal; e
 - e. publicar o edital a que se refere o §1º do art. 52;
- vii. acolha o pedido, nos termos dos artigos 6º e 49, §3º da LFR, determinando a imediata suspensão de todas as execuções judiciais e extrajudiciais em andamento em face da requerente, especialmente as determinações de quaisquer atos de constrição ao patrimônio da requerente, em relação aos terrenos referidos acima, em razão da sua essencialidade para a preservação da Recuperanda e para o sucesso da presente recuperação judicial, **servindo a decisão de Vossa Excelência como ofício/mandado e sendo permitido que a própria Requerente a apresente nos respectivos processos, bancos e órgãos, confirmando os efeitos da medida liminar pleiteada.**
- viii. determine o regular andamento da presente recuperação judicial, com a prática dos atos previstos na LFR, até o seu encerramento, por sentença, após a esperada concessão da recuperação (art. 58, LFR), uma vez aprovado o plano, a ser apresentado pela Requerente, nos termos do art. 53 da LFR.

ix. A Requerente informa que apresentará o plano de recuperação no prazo estabelecido no art. 53 da LFR.

x. **A sócia da Requerente declara não possuir bens particulares, razão pela qual deixa de juntar a relação.**

xi. Requer, por fim, que todas as intimações referentes ao feito, em especial aquelas mediante publicação no Diário da Justiça Eletrônico, sejam efetivadas exclusivamente em nome do advogado **HIPÓLITO MANOEL SANTOS PEREIRA, OAB/SE 6.198**, sob pena de nulidade.

xii. Dá a presente causa o valor de R\$14.000.000,00 (catorze milhões de reais) considerando o passivo total a recuperar.

xiii. Protesta pro todas as provas em direito admitidas, sobretudo a juntada de novos documentos que entender pertinentes.

Termos em que pede e espera deferimento.

Aracaju/SE, 18 de dezembro de 2019.



HIPOLITO MANOEL SANTOS PEREIRA
OAB/SE 6.198



THIAGO RAMOS MATOS OLIVEIRA
OAB/ 8.862

ÍNDICE DE DOCUMENTOS

1. Procuração, com poderes especiais para ajuizar Recuperação Judicial e requerer Justiça Gratuita;
2. Demonstrações contábeis relativas aos últimos três exercícios sociais e as levantadas especialmente para instruir o pedido, incluindo as Projeções de fluxo de caixa;
3. Relação nominal completa de credores.
4. Relação dos empregados;
5. Certidão Simplificada JUCESE, Atos Constitutivos, Cartão CNPJ.
6. Declaração de IRPF da Administradora, demonstrando que não possui bens particulares;
7. Extratos das contas bancárias sendo 3 com saldo zerado e uma conta bloqueada pela CAIXA com saldo positivo;

8. Certidões dos cartórios de protesto;
9. Relação de ações judiciais – Certidões Cíveis, Execuções, Fiscais e Trabalhistas;
10. Certidão Negativa de distribuição de ações de falência e/ou recuperação judicial;
11. Certidões cíveis, fiscais, criminais e de protestos em nome da administradora;
12. Certidões de Inteiro Teor dos imóveis essenciais para reestruturação da empresa durante stay period e composição do plano de recuperação judicial, conforme pedido de tutela de urgência.
13. Guia de custas, embora haja pedido de justiça gratuita.