

Processo Nº: 5452232-14.2024.8.09.0051

1. Dados Processo

Juízo.....: Goiânia - 5ª UPJ Varas Cíveis: 12ª, 20ª, 21ª, 22ª, 23ª e 25ª

Prioridade.....: Pedido de Tutela Provisória

Tipo Ação.....: PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de
Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais ->
Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimentos -> Recuperação
Judicial

Segredo de Justiça.....: NÃO

Fase Processual.....: Conhecimento

Data recebimento.....: 05/06/2024 00:00:00

Valor da Causa.....: R\$ 100.000,00

2. Partes Processos:

Polo Ativo

RODRIGUES DA CUNHA CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA

RODTIGUES DA CUNHA CONST E INCORP SPE BUENO T- 55 LTDA

RODRIGUES DA CUNHA CONSTRUTORA E INCORPORADORA SPE VACA BRAVA
LTDA

ED2R ADMINISTRACAO E PARTICIPACAO LTDA



AO JUÍZO DA ____ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE GOIÂNIA/GO.

URGENTE!
PEDIDO LIMINAR
TRAMITAÇÃO PRIORITÁRIA
ARTIGO 189-A, LEI 11.101/2005



1) **RODRIGUES DA CUNHA CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, devidamente inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 06.229.859/0001-53; 2) **RODRIGUES DA CUNHA CONSTRUTORA E INCORPORADORA SPE BUENO T 55 LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, registrada no CNPJ/MF sob o n.º 29.081.761/0001-05; 3) **RODRIGUES DA CUNHA CONSTRUTORA E INCORPORADORA SPE VACA BRAVA LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, com inscrição no CNPJ sob o n.º 33.773.470/0001-47; e, 4) **ED2R - ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÃO LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 09.263.177/0001-55; todas com domicílio na Rua 1.112, n.º 394, 6º andar, Sala 601, Edifício Lydia Feres, Setor Pedro Ludovico, Goiânia, Goiás, CEP 74830-370; doravante denominadas como “**GRUPO RC**”, neste ato representadas por seus procuradores abaixo assinados, cujo endereço profissional está situado na Alameda Ricardo Paranhos, n.º 799, Salas 522/523, Edifício Prospère Office Harmony, Setor Marista, Goiânia/GO, CEP 74.175-020, e-mail: aluizio@aluizioramos.com.br, vêm, respeitosamente, perante Vossa Excelência, requerer o deferimento do processamento da presente

RECUPERAÇÃO JUDICIAL

Expondo as causas da situação patrimonial e as razões de sua crise econômico-financeira, caracterizada pela insuficiência de recursos financeiros ou patrimoniais com liquidez suficiente para saldar suas dívidas, nos termos do artigo 51, inciso I, da Lei nº 11.101/05 (LRF).

1

Al. Ricardo Paranhos, 799, Quadra 243A, Lotes 01/04, Prospère Office Harmony, Sala 522
Setor Marista, Goiânia/GO, CEP 74175-020
62 3214.1100 | www.aluizioramos.com.br

Valor: R\$ 100.000,00
PROCESSO CIVIL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparças e Regimento
GOIÂNIA - 5ª UPJ VARAS CÍVEIS: 12ª, 20ª, 21ª, 22ª, 23ª E 25ª
Usuário: IZADORA VITOR DIAS DE REZENDE - Data: 26/08/2024 11:22:47



1. DA DEFINIÇÃO DO PRINCIPAL ESTABELECIMENTO. NORMA DE COMPETÊNCIA ABSOLUTA E ESPECIAL. FORO ECONOMICAMENTE MAIS EFICIENTE. CENTRO VITAL DAS OPERAÇÕES. COMARCA DE GOIÂNIA/GO.

De plano, salienta-se que a determinação da competência para processamento da recuperação judicial é realizada a partir da observância do critério do principal estabelecimento, nos termos do artigo 3º, da Lei nº 11.101/2005 (LRF), veja-se:

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

Na vigência da antiga legislação (Decreto-lei nº 7.661/1945), já se entendia que o foro competente para o ajuizamento de concordata era o principal estabelecimento do devedor (art. 7º), e a definição do principal estabelecimento já levava em conta o volume de negócios da empresa, e não necessariamente o local da sede:

*CONCORDATA - COMPETENCIA. FORO COMPETENTE PARA A CONCORDATA PREVENTIVA E O DO LOCAL EM QUE O COMERCIANTE TEM SEU PRINCIPAL ESTABELECIMENTO. ENTENDE-SE POR PRINCIPAL ESTABELECIMENTO, NÃO NECESSARIAMENTE AQUELE INDICADO COMO SEDE, NOS ESTATUTOS OU NO CONTRATO SOCIAL, **MAS A VERDADEIRA SEDE ADMINISTRATIVA, EM QUE ESTÁ SITUADA A DIREÇÃO DA EMPRESA, DE ONDE PARTE O COMANDO DE SEUS NEGÓCIOS.***

(CC 366/PR, Rel. Ministro EDUARDO RIBEIRO, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 11/10/1989, DJ 27/11/1989, p. 17561). (Grifou-se)

*PROCESSUAL CIVIL - CONCORDATA PREVENTIVA – CONFLITO POSITIVO DE COMPETÊNCIA. INEXISTÊNCIA DE PREVENÇÃO DO JUÍZO SUSCITANTE PARA PROCESSAMENTO DA CONCORDATA. PRETENDIDA PREVALÊNCIA DO FORO DE BRASÍLIA PARA PROCESSAMENTO DA CONCORDATA, - DOMICÍLIO ANTERIOR DA SOCIEDADE - ARGUMENTO DE SER FRAUDULENTA A TRANSFERÊNCIA DA SEDE EFETIVA DE BRASÍLIA PARA GOIÂNIA INADMITIDO. CONFLITO IMPROCEDENTE. - **Foro competente para a concordata preventiva é o local em que o comerciante tem seu principal estabelecimento, isto é, onde se encontra a verdadeira sede administrativa, o comando dos negócios. - Conflito conhecido e improvido, declarando-se a competência do Juízo de Direito da Vara de Falências, Concordata e Insolvência Civil de Goiânia, o suscitado.***

(CC 21.775/DF, Rel. Ministro BUENO DE SOUZA, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 24/06/1998, DJ 04/06/2001, p. 53). (Grifou-se)



Nesse sentido, confira-se o **Enunciado 466**, das Jornadas de Direito Civil do CJF: “para fins do direito falimentar, o local do principal estabelecimento é aquele de onde partem as decisões empresariais, e não necessariamente a sede indicada no registro público”.

Apesar de não haver uma definição precisa e objetiva de parte da norma federal, o principal estabelecimento deve ser entendido como sendo aquele em que se concentra o maior volume de negócios do grupo que objetiva o soerguimento empresarial, tratando-se de regra de **competência absoluta**, consoante **Conflito de Competência nº 146.579/MG**, julgado pela 2ª Seção do Colendo Superior Tribunal de Justiça (C. STJ), Relator Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, em **09.11.2016**, senão vejamos:

CONFLITO DE COMPETÊNCIA. PROCESSUAL CIVIL. PEDIDO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL AJUIZADO NA COMARCA DE CATALÃO/GO POR GRUPO DE DIFERENTES EMPRESAS. ALEGAÇÃO DA EXISTÊNCIA DE GRUPO ECONÔMICO. DECLINAÇÃO DA COMPETÊNCIA PARA A COMARCA DE MONTE CARMELO/MG. FORO DO LOCAL DO PRINCIPAL ESTABELECIMENTO DO DEVEDOR. ARTIGO 3º DA LEI 11.101/05. PRECEDENTES. [...] 2. A circunstância de as recuperandas não terem impugnado a decisão declinatória proferida pelo relator do agravo de instrumento (n.º 348379-48.2015.8.09.0000) no Tribunal de Justiça do Estado de Goiás não interfere no conhecimento do incidente, pois a **norma constante do artigo 3º da Lei 11.101/05 encerra regra de competência absoluta, afastando eventual alegação da existência de preclusão quanto à suscitação do conflito. 3. O art. 3º da Lei n. 11.101/05, ao repetir com pequenas modificações o revogado artigo 7º do Decreto-Lei 7.661/45, estabelece que o Juízo do local do principal estabelecimento do devedor é o competente para processar e julgar pedido de recuperação judicial. 4. **A Segunda Seção do Superior Tribunal de Justiça, respaldada em entendimento firmado há muitos anos no Supremo Tribunal Federal e na própria Corte, assentou clássica lição acerca da interpretação da expressão "principal estabelecimento do devedor" constante da mencionada norma, afirmando ser "o local onde a 'atividade se mantém centralizada', não sendo, de outra parte, 'aquele a que os estatutos conferem o título principal, mas o que forma o corpo vivo, o centro vital das principais atividades do devedor'." (CC 32.988/RJ, rel. Min. Sálvio de Figueiredo Teixeira, DJ de 04/02/2002).** 5. Precedentes do STJ no mesmo sentido (REsp 1.006.093/DF, Rel. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, QUARTA TURMA, DJe de 16/10/2014; CC 37.736/SP, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, SEGUNDA SEÇÃO, DJ de 16/08/2004; e CC 1.930/SP, Rel. Min. ATHOS CARNEIRO, SEGUNDA SEÇÃO, DJ de 25/11/1991). [...] 8. Conflito conhecido para declarar a competência do juízo da 2ª Vara da Comarca de Monte Carmelo/MG. (CC 146.579/MG, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 09/11/2016, DJe 11/11/2016). (Grifou-se)**



Nessa linha de inteligência, a melhor doutrina acerca da competência jurisdicional acerca dos processos de soerguimento nos ensina (*in* Comentários à Lei de Recuperação de Empresas e Falência: Lei 11.101, de 09 de fevereiro de 2005; Daniel Cárnio Costa, Alexandre Correa Nasser de Melo, Curitiba: Juruá, 2021, p. 59):

Caput – Principal estabelecimento do devedor para fins de competência territorial nas ações de recuperação e falência.

*É pacífico que o principal estabelecimento do devedor não é a sede estatutária ou contratual da sociedade empresária, nem o estabelecimento que seja o maior, considerando a estrutura física ou administrativa. **O principal estabelecimento é aquele em que se encontra concentrado o maior volume de negócios da empresa.** Trata-se de um critério amplamente aceito, por sua razoabilidade e utilidade, pois se presume que onde está a maior movimentação econômica, estará a maior parte do patrimônio e o maior volume de relações comerciais (e, portanto, de credores). Isso, para fins de aplicação da Lei 11.101/2005, é essencial. (Grifou-se)*

O centro administrativo do Grupo Autor está localizado em Goiânia, no estado de Goiás. Todas as decisões relacionadas ao gerenciamento, organização e administração dos negócios emanam da capital goiana. Além disso, a maioria dos empreendimentos do Grupo também está situada nesta mesma cidade, conforme comprovam os documentos anexos.

Logo, considerando que a preponderância das atividades comerciais dos Requerentes está centrada na cidade de Goiânia, estado de Goiás, e que é do referido município que emanam as principais orientações para a organização de toda a atividade econômica, não há dúvidas de que este Juízo é competente para o processamento da presente ação de recuperação judicial.

2. DA EVOLUÇÃO HISTÓRICA E DAS RAZÕES DA CRISE ECONÔMICO-FINANCEIRA DO GRUPO RC.

A Rodrigues da Cunha Construtora e Incorporadora Ltda. é uma empresa de caráter familiar, estabelecida em 2004. Fundamentada nos valores intrínsecos à família, como dedicação, integridade, responsabilidade e consideração pelo próximo, qualidades que solidificaram sua marca no mercado e, por esse motivo, naturalmente se tornaram seu slogan, conforme mostrado abaixo, a empresa delineou uma estratégia conservadora para sua atuação no segmento de construção e incorporação civil em Goiânia:

4

Al. Ricardo Paranhos, 799, Quadra 243A, Lotes 01/04, Prospère Office Harmony, Sala 522
Setor Marista, Goiânia/GO, CEP 74175-020
62 3214.1100 | www.aluizioramos.com.br

Valor: R\$ 100.000,00
PROCESSO CIVIL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparças e Regimentos
GOIÂNIA - 5ª UPJ VARAS CIVEIS: 12ª, 20ª, 21ª, 22ª, 23ª E 25ª
Usuário: IZADORA VITOR DIAS DE REZENDE - Data: 26/08/2024 11:22:47



Realizando a
construção do
seu sonho.

Com foco direcionado ao desenvolvimento de empreendimentos residenciais de médio e alto padrão em regiões nobres da capital goiana, a Rodrigues da Cunha conduziu suas atividades ao longo de quase duas décadas com uma abordagem financeira de baixo índice de alavancagem, concentrando-se em um único empreendimento por vez.

Ocorre que, nos últimos anos, os sócios perceberam que a estratégia inicial da RC, aparentemente cautelosa, representava, na verdade, um risco considerável à empresa, devido à concentração de investimentos em uma única unidade de negócio de longo ciclo - figurativamente falando, “colocando todos os ovos em uma única cesta”.

Diante desse cenário, optou-se por buscar parcerias com fundos e incorporadoras, visando à participação societária nos novos empreendimentos.

Contrariando as expectativas, o desfecho da primeira parceria revelou-se desastroso. Houve significativo desgaste na relação e a disputa acabou por desembocar no âmbito judicial, resultando em considerável atraso e redução significativa no retorno do investimento no empreendimento da época, o Follow Bueno. Apesar das circunstâncias adversas, a qualidade e a grandiosidade característicos da RC foram mantidos, senão vejamos:

5

Al. Ricardo Paranhos, 799, Quadra 243A, Lotes 01/04, Prospère Office Harmony, Sala 522
Setor Marista, Goiânia/GO, CEP 74175-020
62 3214.1100 | www.aluizioramos.com.br

Valor: R\$ 100.000,00
PROCESSO CIVIL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparças e Regimento
GOIÂNIA - 5ª UPJ VARAS CIVEIS: 12ª, 20ª, 21ª, 22ª, 23ª E 25ª
Usuário: IZADORA VITOR DIAS DE REZENDE - Data: 26/08/2024 11:22:47

IMAGENS DISPONIBILIZADAS NO GOOGLE PELA PRÓPRIA COMUNIDADE



1

https://www.google.com/search?q=Follow+Bueno+oq=fol&gs_lcrp=EgZiaHJvbWUqDggAEEUYJxg7GIAEGloFMq4IABBFGCcYOxiABBiKBTIGCAEQRRg5MgYIAhAIGCcyEAqDEAAyqwEYsQMYvQMYqAQyBggEEEUYPDIGCAUQRRhBMqYIBh-BFGEEyBggHEEUyQdlBBzq2OWowajSoAgCwAgE&sourceid=chrome&ie=UTF-8#pg=cid:CqlgAQ%3D%3D.ik:CAoSLEFGMVfpcE5yVEFMVkhRX2JDMIF1X2NsMUVBWWRteVk2cnF1UHZxZ0ZYmps

6

Al. Ricardo Paranhos, 799, Quadra 243A, Lotes 01/04, Prospère Office Harmony, Sala 522
Setor Marista, Goiânia/GO, CEP 74175-020
62 3214.1100 | www.aluizioramos.com.br

Valor: R\$ 100.000,00
PROCESSO CIVIL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparças e Regimento
GOIÂNIA - 5ª UPJ VARAS CÍVEIS: 12ª, 20ª, 21ª, 22ª, 23ª E 25ª
Usuário: IZADORA VITOR DIAS DE REZENDE - Data: 26/08/2024 11:22:47



LOCALIZAÇÃO



Diante do referido contratempo, os sócios decidiram adotar uma abordagem mais criteriosa na avaliação e seleção de potenciais parceiros antes de estabelecerem novas sociedades.

Assim sendo, o próximo empreendimento foi concebido e está atualmente em execução exclusivamente pela Rodrigues da Cunha:

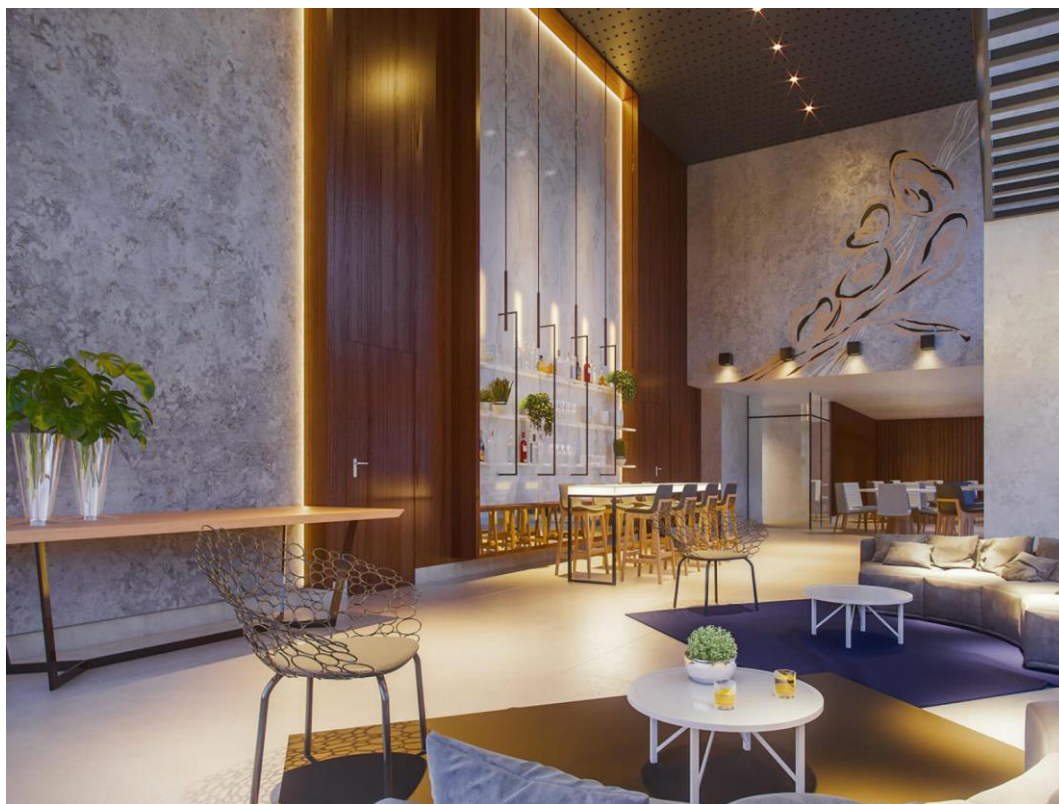
Al. Ricardo Paranhos, 799, Quadra 243A, Lotes 01/04, Prospère Office Harmony, Sala 522
Setor Marista, Goiânia/GO, CEP 74175-020
62 3214.1100 | www.aluizioramos.com.br

GALERIA DE IMAGENS²



² Veja mais em <https://www.rodriquesdacunha.com.br/imoveis/alive-bueno/detalhes>

Al. Ricardo Paranhos, 799, Quadra 243A, Lotes 01/04, Prospère Office Harmony, Sala 522
Setor Marista, Goiânia/GO, CEP 74175-020
62 3214.1100 | www.aluizioramos.com.br



PLANTAS



EVOLUÇÃO DA OBRA



Infelizmente, o Alive Bueno foi impactado pela tempestade vivenciada ao longo de 2020-2021.

Lançada em 2019, imediatamente antes da pandemia, a SPE Bueno T-55 enfrentou diversos problemas decorrentes da crise que assolou o Brasil e o mundo:

³ Veja mais em <https://www.rodriguesdacunha.com.br/imoveis/alive-bueno/detalhes>

⁴ Veja mais em <https://www.rodriguesdacunha.com.br/imoveis/alive-bueno/detalhes>



a) Paralisações: Durante os anos de 2020 e 2021, ocorreram múltiplas interrupções mandatórias em diversas atividades comerciais e industriais, inclusive na construção civil. O período de suspensão do trabalho totalizou quase dois meses, impactando tanto o cronograma quanto o orçamento da obra, que necessitou manter em dia os pagamentos dos colaboradores até a retomada das atividades.

b) Escassez de insumos: As paralisações, por conseguinte, forçaram numerosas empresas fabricantes de insumos da construção civil, como as grandes cimenteiras e metalúrgicas, a reduzirem sua produção. Esta redução na produção culminou na escassez de insumos no mercado e em consequentes atrasos frequentes na entrega destes, situação que teve um impacto significativo no atraso da conclusão da obra e no estouro do orçamento devido à rápida elevação dos preços.

c) Explosão de preços: A súbita escassez de insumos não apenas resultou em significativa falta de produtos na indústria da construção civil, mas também provocou a mais acentuada explosão de preços das últimas décadas no setor. É necessário ressaltar aqui como esse cenário impactou o empreendimento Alive de maneira extremamente desfavorável. Uma considerável parcela das vendas dos apartamentos ocorreu antes dos aumentos nos preços, contudo, a obra foi afetada por todos os aumentos subsequentes durante os anos de pandemia. Consequentemente, o aumento na receita proveniente das vendas das unidades foi substancialmente inferior ao aumento dos custos da incorporação, reduzindo drasticamente a margem de lucro do empreendimento.

d) Financiamento: A escalada dos custos da obra ocasionou um aumento significativo nos desembolsos e na exposição de caixa da Rodrigues da Cunha, levando-a a buscar junto ao Banco Bradesco, responsável pelo financiamento empresarial do projeto, uma ampliação no montante do financiamento. Ocorre que, para a desventura da RC, a referida instituição financeira aprovou um aditivo de valor muito inferior ao solicitado, apesar da apresentação de documentos, relatórios e artigos jornalísticos que evidenciavam que o aumento de custos era substancialmente maior. Ao final, o adicional proporcionou apenas um alívio temporário no caixa, durante alguns meses, mas não foi suficiente para solucionar a escassez financeira.

e) Taxas de juros elevadas: Sem alternativa viável, a Rodrigues da Cunha se viu compelida a recorrer a empréstimos para fazer frente aos custos da obra e às despesas do escritório central. Neste período, o mercado financeiro adotava critérios mais rigorosos e as taxas de juros atingiam o seu ápice dos últimos anos. Não obstante, consciente de seu compromisso e responsabilidade para com seus clientes, a empresa optou por contrair empréstimos sucessivos para viabilizar a conclusão da obra. Contudo, com taxas de juros que alcança-

11

Al. Ricardo Paranhos, 799, Quadra 243A, Lotes 01/04, Prospère Office Harmony, Sala 522
Setor Marista, Goiânia/GO, CEP 74175-020
62 3214.1100 | www.aluizioramos.com.br

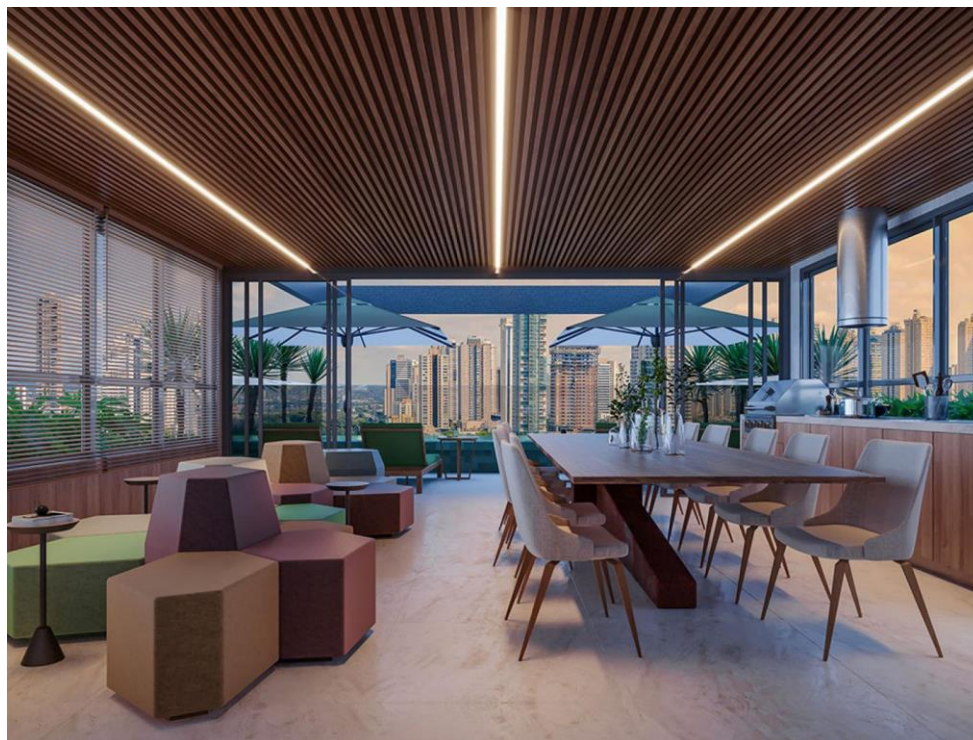
Valor: R\$ 100.000,00
PROCESSO CIVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparças e Regimento
GOIÂNIA - 5ª UPJ VARAS CIVEIS: 12ª, 20ª, 21ª, 22ª, 23ª E 25ª
Usuário: IZADORA VITOR DIAS DE REZENDE - Data: 26/08/2024 11:22:47

ram 1,69% ao mês, os encargos financeiros mensais se mostraram excessivos e reduziram ainda mais o resultado do empreendimento.

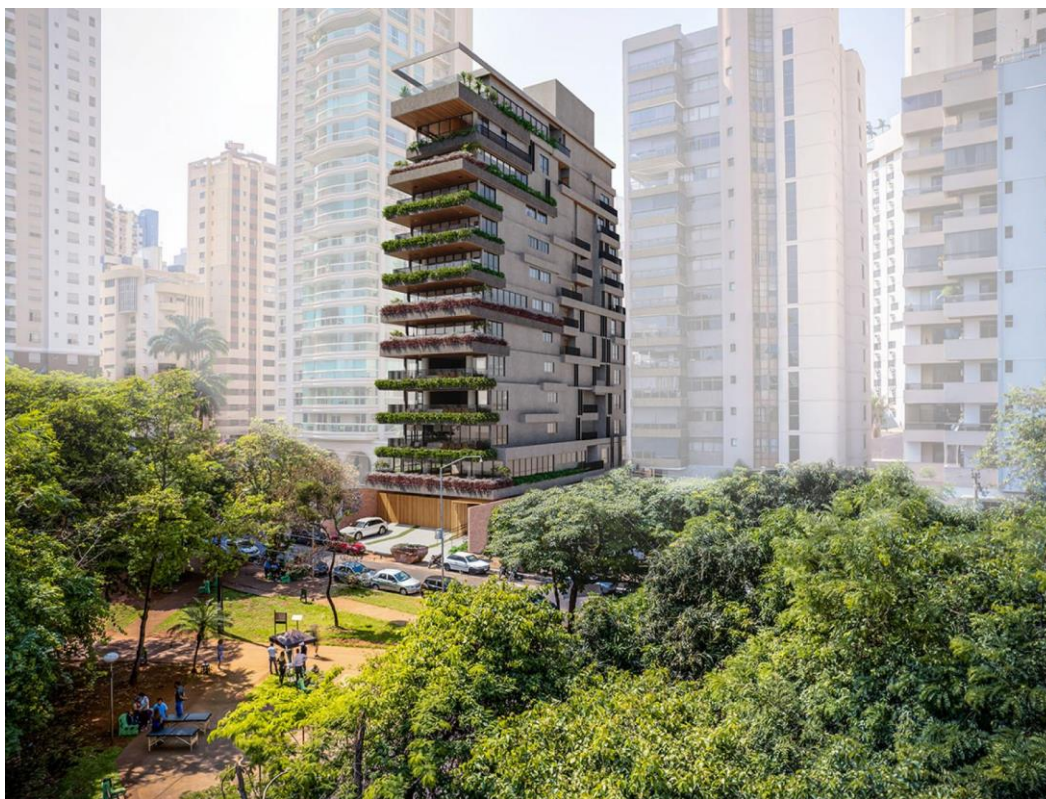
f) Atraso na conclusão das obras: O atraso na conclusão da obra, decorrente das paralisações, escassez de insumos e dificuldades financeiras enfrentadas pela Rodrigues da Cunha, tornou-se um fator agravante significativo. Este problema não apenas envolve os custos indiretos, fixos e administrativos elevados associados à obra, mas também está relacionado ao atraso na liquidação dos financiamentos bancários (plano empresarial). A quitação dos financiamentos depende da transferência dos recursos provenientes dos clientes, o que não ocorre enquanto a obra não é concluída. Como resultado, os juros mensais sobre o saldo devedor acumulado continuam sendo cobrados, tornando ainda mais complexa a situação financeira da empresa.

Chegamos, então, ao mais recente empreendimento lançado, o Raro Vaca Brava, registrado como SPE Vaca Brava, um projeto de alto padrão estrategicamente posicionado em uma área privilegiada, oferecendo vistas deslumbrantes para o Parque Vaca Brava, em uma das localidades mais cobiçadas de Goiânia:

GALERIA DE IMAGENS












⁵ Veja mais em <https://www.rodriguesdacunha.com.br/imoveis/raro-vaca-brava/detalhes>





PLANTAS

			
4 Suítes - 452,08 m ²	3 Suítes - 305,97 m ²	3 Suítes - 306,23 m ²	3 Suítes - 304,95 m ²
			
3 Suítes - 296,61 m ²	3 Suítes - 287,03 m ²	3 Suítes - 264,16 m ²	3 Suítes Duplex (Pav. Inferior) - 430,67 m ²
			
3 Suítes Duplex (Pav. Superior) - 430,67 m ²			

6

⁶ Veja mais em <https://www.rodriguesdacunha.com.br/imoveis/raro-vaca-brava/detalhes>

Al. Ricardo Paranhos, 799, Quadra 243A, Lotes 01/04, Prospère Office Harmony, Sala 522
Setor Marista, Goiânia/GO, CEP 74175-020
62 3214.1100 | www.aluizioramos.com.br

14

Valor: R\$ 100.000,00
PROCESSO CIVIL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparças e Regimento
GOIÂNIA - 5ª UPJ VARAS CÍVEIS: 12ª, 20ª, 21ª, 22ª, 23ª E 25ª
Usuário: IZADORA VITOR DIAS DE REZENDE - Data: 26/08/2024 11:22:47

LOCALIZAÇÃO



EVOLUÇÃO DA OBRA

Total Executado	65%
Canteiro de Obras	100%
Movimentação de terra	100%
Estrutura	100%
Elevadores (aquisição)	100%
Forro de Gesso	65%
Portas	0%
Bancadas de granito	50%
Cortinas de contenção	100%
Reboco Interno	100%
Escavação	100%
Fundação	100%
Transporte vertical	50%
Piso cerâmico	65%
Pintura Interna	25%
Esquadras	15%
Instalações elétricas	50%
Alvenaria	100%
Reboco externo	85%

A Rodrigues da Cunha idealizou este empreendimento como um verdadeiro cartão de visitas, uma peça emblemática destinada a consolidar a imagem institucional da empresa diante de potenciais clientes e stakeholders do mercado.

Entretanto, apesar dos esforços dedicados, a RC foi surpreendida mais uma vez pelos custos elevados da obra, decorrentes não apenas dos impactos da pandemia, mas tam-

⁷ Veja mais em <https://www.rodriguesdacunha.com.br/moveis/raro-vaca-brava/detalhes>



bém das especificidades inerentes a um projeto tão singular e compacto. Assim, mesmo diante da representatividade econômica do Raro Vaca Brava, o prejuízo nominal previsto agrava ainda mais a situação financeira da Rodrigues da Cunha.

Com efeito, **diante dos desafios enfrentados, o Grupo Rodrigues da Cunha se vê obrigado a buscar amparo na proteção e nos recursos legais oferecidos pela recuperação judicial, medida que representará uma estratégia para superar a crise econômico-financeira e também uma oportunidade para a necessária reestruturação operacional, assegurando sua continuidade como fonte produtiva, geradora de empregos e renda, e protegendo os interesses dos credores.**

A conjuntura vivenciada pela RC, moldada pela intersecção de diversos fatores, incluindo vendas em períodos de desvalorização, paralisações das atividades, escassez e atraso na entrega de insumos, aumento repentino de preços, taxas de juros elevadas, dificuldades na obtenção de financiamento, empréstimos dispendiosos e atrasos nas obras, desencadeou uma tempestade da qual o Grupo não conseguiu escapar, nem antecipar suas consequências.

3. DO PREENCHIMENTO DOS REQUISITOS NECESSÁRIOS AO REGULAR EXERCÍCIO DO DIREITO DE SOERGUMENTO (ARTIGOS 48 e 51, DA LRF). DOCUMENTOS.

O presente pedido de recuperação judicial é apresentado por pessoas jurídicas de direito privado que têm **mais de 2 (dois) anos de existência e não exercem atividade cujo favorecimento legal é vedado pela Lei nº 11.101/2005.**

Além disso, os Requerentes **nunca tiveram sua falência decretada, nem solicitaram ou obtiveram recuperação judicial**, conforme documentos que acompanham a inicial deste processo recuperacional.

Em conformidade com o disposto nos artigos 51, incisos II a XI, e seus parágrafos, da Lei nº 11.101/2005 (LRF), os Requerentes instruíram a petição inicial de seu pedido de recuperação judicial com a seguinte documentação anexa:

- a) Demonstrações contábeis relativas aos 3 (três) últimos exercícios sociais (**art. 51, inciso II**);
- b) Relação nominal completa dos credores (**art. 51, inciso III**);

16

Al. Ricardo Paranhos, 799, Quadra 243A, Lotes 01/04, Prospère Office Harmony, Sala 522
Setor Marista, Goiânia/GO, CEP 74175-020
62 3214.1100 | www.aluizioramos.com.br

- c) Relação integral dos empregados (art. 51, inciso IV);
- d) Certidão de regularidade na Juceg, ato constitutivo atualizado e atas de nomeação dos atuais administradores (art. 51, inciso V);
- e) Relação dos bens particulares dos sócios e administradores (art. 51, inciso VI);
- f) Extratos bancários (art. 51, inciso VII);
- g) Certidões dos cartórios de protesto de Goiânia (art. 51, inciso VIII);
- h) Relação de ações judiciais (art. 51, inciso IX);
- i) Relatório detalhado do passivo fiscal (art. 51, inciso X);
- j) Relação de bens do ativo não circulante (art. 51, inciso XI);

Os documentos de escrituração contábil e relatórios auxiliares estarão disponíveis para o D. Juízo, o Administrador Judicial a ser nomeado e, mediante autorização judicial, para qualquer interessado. Se assim determinado, serão depositados em sua forma original ou em cópia reprográfica na sede deste Juízo.

4. DO VALOR DA CAUSA. PROVEITO ECONÔMICO AFERIDO SOMENTE APÓS O PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL. NOVAÇÃO DAS DÍVIDAS.

De plano, destaca-se que **se mostra inviável, e também injusto, quantificar e fixar as vantagens econômicas almejadas pelo Grupo RC neste estágio embrionário, visto não ser o momento processual adequado para debates acerca do valor atribuído à causa, porquanto somente se defere o processamento da recuperação judicial.**

Na verdade, **o valor correto da causa será aferido apenas quando houver definição do conteúdo patrimonial pretendido pelos Requerentes, qual seja o efetivo valor do passivo sujeito ao feito, após a apreciação do Plano de Recuperação Judicial pela Assembleia Geral de Credores, e a ocorrência da respectiva novação das dívidas.**

Nesse sentido, merece destaque o aresto do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de Goiás (TJ-GO), que encontra respaldo perante o Superior Tribunal de Justiça (STJ):

AGRAVO DE INSTRUMENTO. RECUPERAÇÃO JUDICIAL. VALOR DA CAUSA. DECISÃO QUE DETERMINA A CORREÇÃO DO VALOR DA CAUSA COM BASE NO VALOR DO PASSIVO DECLARADO PELA AUTORA. DESCABIMENTO. FASE INICIAL EM QUE SE MOSTRA IMPRÓPRIO QUANTIFICAR AS VANTAGENS ECONÔMICAS ALMEJADAS PELA DEVEDORA. PROVEITO ECONÔMICO QUE CORRESPONDE À QUANTIA ENTRE O VALOR NOMINAL DO PASSIVO E O VALOR NOVADO E APROVADO PELA ASSEMBLEIA GERAL. MANUTENÇÃO, POR ORA, DO VALOR INDICADO PELA AUTORA, SEM PREJUÍZO DA POSSIBILIDADE DE RECOLHIMENTO DA DIFERENÇA, APÓS A CONCESSÃO DA RECUPERAÇÃO JUDICIAL. PRECÁRIA SITUAÇÃO FINANCEIRA DA AGRAVANTE. DEFERIMENTO DA ASSISTÊNCIA JUDICIÁRIA. PRECEDENTES DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA.

1 – Não há como considerar o conteúdo patrimonial pretendido pela agravante como sendo o valor do passivo sujeito à recuperação judicial, pois, na verdade, somente após a aprovação do plano de recuperação pela Assembleia Geral de Credores é que se poderá definir o benefício patrimonial pretendido.

2 – Assim, considerando que as custas judiciais são calculadas com base no valor da causa, bem como que o seu saldo é apurado a partir do ato de encerramento da recuperação judicial, neste momento poderá, inclusive de ofício, ser feita a alteração do valor dado à causa, ajustando-se a base de cálculo para a correta aferição das custas judiciais.

3 – Com base nos documentos colacionados aos autos, vislumbro que a agravante demonstrou com efetividade não conseguir arcar com os ônus processuais sem comprometer o desempenho de suas atividades.

RECURSO CONHECIDO E PROVIDO.

(TJGO, Agravo de Instrumento (CPC) 5090045-46.2017.8.09.0000, Rel. GERSON SANTANA CINTRA, 3ª Câmara Cível, julgado em 14/06/2017, DJe de 14/06/2017).
(Grifou-se)

No mesmo entendimento, outros julgados: (TJGO, Agravo de Instrumento (CPC) 5527247-21.2019.8.09.0000, Rel. CARLOS HIPOLITO ESCHER, 4ª Câmara Cível, julgado em 13/12/2019, DJe de 13/12/2019); (TJSP, 1ª Câmara Reservada de Direito Empresarial, Agravo de Instrumento nº 2050361- 65.2015.8.26.0000, Rel. Des. MAIA DA CUNHA, julgado em 08/04/2015); (TJSP, 2ª Câmara Reservada de Direito Empresarial, Agravo de Instrumento nº 2107741-22.2015.8.26.0000, Rel. Des. RAMON MATEO JÚNIOR, julgado em 29/06/2015) e (TJSP, 1ª Câmara Reservada de Direito Empresarial, Agravo de Instrumento nº 2027521-27.2016.8.26.0000, Rel. Des. FRANCISCO LOUREIRO; julgado em 10/06/2016).



Por fim, também na mesma linha, o **julgado do STJ**: (REsp 1637877/RS, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, DJe 30/10/2017).

Logo, atribui-se ao presente o valor de **R\$ 100.000,00** (cem mil reais), uma vez que o real benefício dos Requerentes será apurado tão somente após a aprovação do Plano de Recuperação Judicial em Assembleia Geral de Credores convocada para tal finalidade, conforme artigo 63, inciso II, da Lei nº 11.101/05.

5. DA FORMAÇÃO DO LITISCONSÓRCIO ATIVO FACULTATIVO. GRUPO ECONÔMICO DE FATO (“GRUPO RODRIGUES DA CUNHA”). CONSOLIDAÇÃO SUBSTANCIAL.

O artigo 69-J, da Lei nº 11.101/05 (LRF), prevê que:

Art. 69-J. O juiz poderá, de forma excepcional, independentemente da realização de assembleia-geral, autorizar a consolidação substancial de ativos e passivos dos devedores integrantes do mesmo grupo econômico que estejam em recuperação judicial sob consolidação processual, apenas quando constatar a interconexão e a confusão entre ativos ou passivos dos devedores, de modo que não seja possível identificar a sua titularidade sem excessivo dispêndio de tempo ou de recursos, cumulativamente com a ocorrência de, no mínimo, 2 (duas) das seguintes hipóteses:

- I - existência de garantias cruzadas;*
- II - relação de controle ou de dependência;*
- III - identidade total ou parcial do quadro societário; e*
- IV - atuação conjunta no mercado entre os postulantes. (Grifou-se)*

Conforme mencionado nas linhas anteriores, **o Grupo RC é composto por quatro empresas**, a saber: Rodrigues da Cunha Construtora e Incorporadora Ltda., Rodrigues da Cunha Construtora e Incorporadora SPE Bueno T 55 Ltda., Rodrigues da Cunha Construtora e Incorporadora SPE Vaca Brava Ltda. e ED2R - Administração e Participação Ltda., todas pessoas jurídicas que exercem atividade empresarial por um período superior aos dois anos exigidos pela legislação, consoante certidões anexas, atendendo assim aos requisitos do artigo 1º e do artigo 48, caput e § 3º da Lei de Recuperação Judicial e Falências (LRJF).

Além disso, trata-se de empresas que compartilham total ou parcialmente o quadro societário e colaboram conjuntamente nas atividades econômicas que desenvol-



vem, todas elas integrantes do mesmo núcleo empresarial. Para ilustrar, apresentamos alguns excertos comparativos extraídos do site da Receita Federal:

RODRIGUES DA CUNHA CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA.

Consulta Quadro de Sócios e Administradores - QSA

CNPJ: 06.229.859/0001-53
NOME EMPRESARIAL: RODRIGUES DA CUNHA CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA
CAPITAL SOCIAL: R\$6.696.363,00 (Seis milhões, seiscentos e noventa e seis mil e trezentos e sessenta e tres reais)

O Quadro de Sócios e Administradores(QSA) constante da base de dados do Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ) é o seguinte:

Nome/Nome Empresarial: RENATO RODRIGUES DA CUNHA NETO
Qualificação: 49-Sócio-Administrador

Nome/Nome Empresarial: DANIELA BERQUO RODRIGUES DA CUNHA
Qualificação: 49-Sócio-Administrador

Nome/Nome Empresarial: ERICA BERQUO RODRIGUES DA CUNHA JABUR
Qualificação: 49-Sócio-Administrador

Nome/Nome Empresarial: RENATO RODRIGUES DA CUNHA FILHO
Qualificação: 49-Sócio-Administrador

Para informações relativas à participação no QSA, acessar o e-CAC com certificado digital ou comparecer a uma unidade da RFB.
Emitido no dia 05/06/2024 às 09:37 (data e hora de Brasília).

RODRIGUES DA CUNHA CONSTRUTORA E INCORPORADORA SPE BUENO T 55 LTDA.

Consulta Quadro de Sócios e Administradores - QSA

CNPJ: 29.081.761/0001-05
NOME EMPRESARIAL: RODRIGUES DA CUNHA CONSTRUTORA E INCORPORADORA SPE BUENO T 55 LTDA
CAPITAL SOCIAL: R\$6.685.000,00 (Seis milhões, seiscentos e oitenta e cinco mil reais)

O Quadro de Sócios e Administradores(QSA) constante da base de dados do Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ) é o seguinte:

Nome/Nome Empresarial: RODRIGUES DA CUNHA CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA
Qualificação: 22-Sócio
Nome do Repres. Legal: DANIELA BERQUO RODRIGUES DA CUNHA
Qualif. Rep. Legal: 05-Administrador

Nome/Nome Empresarial: DANIELA BERQUO RODRIGUES DA CUNHA
Qualificação: 49-Sócio-Administrador

Nome/Nome Empresarial: RENATO RODRIGUES DA CUNHA NETO
Qualificação: 49-Sócio-Administrador

Nome/Nome Empresarial: ERICA BERQUO RODRIGUES DA CUNHA JABUR
Qualificação: 49-Sócio-Administrador

Para informações relativas à participação no QSA, acessar o e-CAC com certificado digital ou comparecer a uma unidade da RFB.
Emitido no dia 05/06/2024 às 09:38 (data e hora de Brasília).

20

Al. Ricardo Paranhos, 799, Quadra 243A, Lotes 01/04, Prospère Office Harmony, Sala 522
Setor Marista, Goiânia/GO, CEP 74175-020
62 3214.1100 | www.aluizioramos.com.br

Valor: R\$ 100.000,00
PROCESSO CIVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparças e Regimento
GOIÂNIA - 5ª UPJ VARAS CÍVEIS: 12ª, 20ª, 21ª, 22ª, 23ª E 25ª
Usuário: IZADORA VITOR DIAS DE REZENDE - Data: 26/08/2024 11:22:47



RODRIGUES DA CUNHA CONSTRUTORA E INCORPORADORA SPE VACA BRAVA LTDA.

Consulta Quadro de Sócios e Administradores - QSA

CNPJ: 33.773.470/0001-47
NOME EMPRESARIAL: RODRIGUES DA CUNHA CONSTRUTORA E INCORPORADORA SPE VACA BRAVA LTDA
CAPITAL SOCIAL: R\$4.879.300,00 (Quatro milhões, oitocentos e setenta e nove mil e trezentos reais)

O Quadro de Sócios e Administradores(QSA) constante da base de dados do Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ) é o seguinte:

Nome/Nome Empresarial: DANIELA BERQUO RODRIGUES DA CUNHA
Qualificação: 49-Sócio-Administrador

Nome/Nome Empresarial: RODRIGUES DA CUNHA CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA
Qualificação: 22-Sócio
Nome do Repres. Legal: DANIELA BERQUO RODRIGUES DA CUNHA **Qualif. Rep. Legal:** 05-Administrador

Nome/Nome Empresarial: RENATO RODRIGUES DA CUNHA NETO
Qualificação: 49-Sócio-Administrador

Nome/Nome Empresarial: ERICA BERQUO RODRIGUES DA CUNHA JABUR
Qualificação: 49-Sócio-Administrador

Para informações relativas à participação no QSA, acessar o e-CAC com certificado digital ou comparecer a uma unidade da RFB.
Emitido no dia 05/06/2024 às 09:40 (data e hora de Brasília).

ED2R - ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÃO LTDA.

Consulta Quadro de Sócios e Administradores - QSA

CNPJ: 09.263.177/0001-55
NOME EMPRESARIAL: ED2R - ADMINISTRACAO E PARTICIPACAO LTDA
CAPITAL SOCIAL: R\$13.475.000,00 (Treze milhões, quatrocentos e setenta e cinco mil reais)

O Quadro de Sócios e Administradores(QSA) constante da base de dados do Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ) é o seguinte:

Nome/Nome Empresarial: RENATO RODRIGUES DA CUNHA NETO
Qualificação: 49-Sócio-Administrador

Nome/Nome Empresarial: RENATO RODRIGUES DA CUNHA FILHO
Qualificação: 49-Sócio-Administrador

Nome/Nome Empresarial: ERICA BERQUO RODRIGUES DA CUNHA JABUR
Qualificação: 49-Sócio-Administrador

Nome/Nome Empresarial: DANIELA BERQUO RODRIGUES DA CUNHA
Qualificação: 49-Sócio-Administrador

Para informações relativas à participação no QSA, acessar o e-CAC com certificado digital ou comparecer a uma unidade da RFB.
Emitido no dia 05/06/2024 às 09:43 (data e hora de Brasília).



Adicionalmente, ao analisar as Cédulas de Crédito Bancário anexas, observa-se a presença de garantias cruzadas, o que também evidencia uma interconexão entre os passivos e os credores comuns. Confira-se:

CEDÚLA DE CRÉDITO BANCÁRIO N. 299380

I - DADOS DA CÉDULA:

Nº DA CÉDULA: 299380
VALOR CONTRATADO: R\$ 10.485.177,35
DATA EMISSÃO: 26/07/2023
DATA VENCIMENTO: 26/07/2029
LOCAL DE EMISSÃO: Goiânia - GO

II - DADOS DO (S) EMITENTE (S):

NOME: RODRIGUES DA CUNHA CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTD
CNPJ-MF: 06.229.859/0001-53
ENDEREÇO: RUA 1112 - 394 - SETOR PEDRO LUDOVICO - QUADRA 211 LOTE 05/06 ANDAR 06 SALA 601 EDIF LYDIA FERES - GOIÂNIA - GO - CEP: 74830370
ENDEREÇO ELETRÔNICO: financeiro@rodriguesdacunha.com.br

III - DADOS DA CREDORA:

NOME: COOPERATIVA DE CREDITO DE LIVRE ADMISSAO DA GRANDE GOIANIA LTDA
SIGLA: SICOOB CREDIADAG
CNPJ/MF: 10.209.619/0001-64
ENDEREÇO: RUA 1126 - 505 - SETOR MARISTA - Goiânia - GOIÁS - GO - CEP: 74175130
NACIONALIDADE: BRASILEIRA
ENDEREÇO ELETRÔNICO: crediadag@sicoobcrediadag.com.br

GARANTIDOR FIDUCIANTE (BEM IMÓVEL):

ED2R - ADMINISTRACAO E PARTICIPACAO LTDA
CNPJ: 09.263.177/0001-55
ENDEREÇO: RUA 1.112, SL 403 - 394 - SETOR PEDRO LUDOVICO - QUADRA 211 LOTE 05/06 SALA 403 EDIF LYDIA FERES - GOIÂNIA - GO - CEP: 74830370
ENDEREÇO ELETRÔNICO: RENATO@RODRIGUESDACUNHA.COM.BR

ESCRITURA PÚBLICA DE ABERTURA DE CRÉDITO PARA CONSTRUÇÃO DE UNIDADES HABITACIONAIS

partes entre si justas, avindas e contratadas, a saber: **CLÁUSULA PRIMEIRA - QUALIFICAÇÃO DAS PARTES CONTRATANTES: OUTORGANTE DEVEDORA FIDUCIANTE: RODRIGUES DA CUNHA CONSTRUTORA E INCORPORADORA SPE VACA BRAVA LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob nº. **33.773.470/0001-47**, com sede à Avenida Deputado Jamel Cecílio, nº 3310, Quadra B-34, Lote 1A, Sala 304 em Goiânia-GO, neste ato

22

Al. Ricardo Paranhos, 799, Quadra 243A, Lotes 01/04, Prospère Office Harmony, Sala 522
Setor Marista, Goiânia/GO, CEP 74175-020
62 3214.1100 | www.aluizioramos.com.br

Valor: R\$ 100.000,00
PROCESSO CIVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparças e Regimento
GOIÂNIA - 5ª UPJ VARAS CÍVEIS: 12ª, 20ª, 21ª, 22ª, 23ª E 25ª
Usuário: IZADORA VITOR DIAS DE REZENDE - Data: 26/08/2024 11:22:48

tratadas no artigo 682 do Código Civil Brasileiro. C) INTERVENIENTE CONSTRUTORA: RODRIGUES DA CUNHA CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob nº. 06.229.859/0001-53, com sede à Rua 1.112, Número 394, Quadra 211, Lote 05/06, 6ºAndar, Sala 601, Edifício Lydia Feres, Setor Pedro Ludovico em

Todas também utilizam a mesma estrutura administrativa, pois estão situadas no mesmo endereço, possuem setores financeiro e contábil unificados, e têm uma evidente relação de controle ou dependência factual e societária, fatores estes justificam suas inclusões conjuntas no polo ativo do processo de recuperação.

Logo, não é necessário muito esforço para constatar que **todos os pressupostos exigidos pelo artigo 69-J da Lei nº 11.101/05 estão presentes**: o direito material buscado neste processo (a recuperação judicial) diz respeito a mais de um titular (todos os devedores); há identidade dos pedidos formulados por todos eles (e não apenas conexão entre eles); e, ainda, a pretensão é direcionada de forma igual aos diversos credores (interesse da coletividade).

Outrossim, constata-se que Autores estão envolvidos em questões comuns de fato (crise), o que os leva a possuir uma pretensão jurídica igual (recuperação judicial), justificando o litisconsórcio ativo nesta ação, em uma medida de economia processual, visto que possuem identidade de credores, fornecedores e até mesmo administradores, que se reúnem para a tomada de decisões relacionadas à atividade empresarial.

Ora, não seria razoável e nem justo que as empresas requerentes, que se encontram na mesma situação econômico-financeira, fossem obrigadas a ajuizar ações distintas, implicando em um aumento desnecessário do custo operacional, das despesas e custas processuais, trazendo prejuízos que não precisam e nem podem ser suportados pelos devedores.

Com efeito, **tendo em vista que o êxito do soerguimento almejado depende da superação conjunta da grave crise econômico-financeira por todos os Requerentes, requer-se o deferimento do processamento da presente recuperação judicial em consolidação substancial, hipótese em que será apresentado um único plano de recuperação, reunindo todos os credores em um quadro-geral único, os quais votarão em assembleia conjunta, conforme os termos do artigo 69-L da Lei de Recuperação e Falências.**

6. DA TUTELA DE URGÊNCIA. BENS ESSENCIAIS À ATIVIDADE EMPRESARIAL.

23

Al. Ricardo Paranhos, 799, Quadra 243A, Lotes 01/04, Prospère Office Harmony, Sala 522
Setor Marista, Goiânia/GO, CEP 74175-020
62 3214.1100 | www.aluizioramos.com.br

O princípio da preservação da empresa, expresso no art. 47 da Lei de Recuperação e Falências, postula que *“a recuperação judicial tem por objetivo viabilizar a superação da situação de crise econômico-financeira do devedor, a fim de permitir a manutenção da fonte produtora, do emprego dos trabalhadores e dos interesses dos credores, promovendo, assim, a preservação da empresa, sua função social e o estímulo à atividade econômica”*.

Adicionalmente, o art. 49, § 3º, da Lei n.º 11.101/2005, estabelece que *“estão sujeitos à recuperação judicial todos os créditos existentes na data do pedido, ainda que não vencidos”*, com exceção ao credor titular da posição de proprietário fiduciário de bens móveis ou imóveis, prevalecendo os direitos de propriedade sobre a coisa e as condições contratuais.

Neste sentido, se por um lado a referida Lei estabelece no art. 49, § 3º, que os créditos garantidos por alienação fiduciária não se submetem aos efeitos da recuperação judicial, por outro, obsta a venda ou a retirada dos bens essenciais à atividade empresarial da empresa recuperanda, senão vejamos:

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 irretroatividade, 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 prevalecendo 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

§ 4º Não se sujeitará aos efeitos da recuperação judicial a importância a que se refere o inciso II do art. 86 desta Lei.

§ 5º Tratando-se de crédito garantido por penhor sobre títulos de crédito, direitos creditórios, aplicações financeiras ou valores mobiliários, poderão ser substituídas ou renovadas as garantias liquidadas ou vencidas durante a recuperação judicial e, enquanto não renovadas ou substituídas, o valor eventualmente recebido em pagamento das garantias permanecerá em conta vinculada durante o período de suspensão de que trata o § 4º do art. 6º desta Lei.

24

Al. Ricardo Paranhos, 799, Quadra 243A, Lotes 01/04, Prospère Office Harmony, Sala 522
Setor Marista, Goiânia/GO, CEP 74175-020
62 3214.1100 | www.aluizioramos.com.br

Sob este aspecto, embora a legislação não exija a suspensão das demandas envolvendo propriedade de bens móveis e imóveis durante o deferimento do processamento da recuperação judicial, **a própria norma impede a alienação ou retirada do estabelecimento do devedor dos bens essenciais à atividade empresarial.**

No caso dos Autores, a eventual retirada dos bens imóveis dados em garantia fiduciária, os quais estão ilustrativamente listados abaixo, representará um obstáculo praticamente intransponível para o cumprimento de todas as suas obrigações:

CONTRATO	TIPO DE GARANTIA	VALOR ORIGINÁRIO DA DÍVIDA	BANCO TITULAR	OBJETO DA GARANTIA
Escritura pública de abertura de crédito para construção de unidades habitacionais, registrada no 1º Ofício de Registro Civil e Tabelionato de Notas de Goiânia/GO, no Livro 01514-N, sob o Protocolo 0038029, nas Folhas 032/052	Fiduciária	R\$ 16.000.000,00	Banco BRB	Lote de terreno para construção urbana de n.º 15, da quadra 131, no Setor Bueno, nesta capital, situado à Rua T-66, e nele registrado a incorporação imobiliária "Raro Vaca Brava".
Escritura pública de abertura de crédito para construção de unidades habitacionais, registrada no 1º Ofício de Registro Civil e Tabelionato de Notas de Goiânia/GO, no Livro 01546-	Fiduciária	R\$ 16.000.000,00	Banco BRB	Um lote de terras destinado à construção urbana, situado na quadra 62 da Rua 144, no Setor Marista, em Goiânia, estado de Goiás
Cédula de Crédito Bancário n.º 299380	Fiduciária	R\$ 10.300.000,00	SICOOB	Imóveis comerciais compostos

				<p>pelo lote número 1, da quadra 141, localizado na Rua 67-A, esquina com a Rua 44, Zona Industrial, no Setor Norte Industrial desta capital, com área de 551,50m², certidão de matrícula 8.286, livro 2, registro geral ficha número 001.</p> <p>Adicionalmente, o lote número 2, da quadra 141, situado na Rua 67, esquina com a Rua 44, Zona Industrial Norte, nesta capital, abrangendo uma área de 345,00m², com um galpão aproximado de 218,50m² de alvenaria, certidão de matrícula 5.335, livro 2, registro geral ficha número 001.</p> <p>Também, o lote número 3, da quadra 141, localizado na Rua 67-A, Setor Industrial Norte, nesta capital, com área de 423,00m², certidão de matrícula 8.263, livro 2, registro geral ficha</p>
--	--	--	--	--

				<p>número 001.</p> <p>Outrossim, o lote número 4, da quadra 141, na Rua 67, atual Avenida Independência, no Setor Industrial Norte, nesta capital, abrangendo uma área de 345,00m², certidão de matrícula 8.262, livro 2, registro geral ficha número 001.</p> <p>Por fim, o lote número 5, da quadra 141, localizado na Rua 67-A, Setor Industrial Norte, nesta capital, com área de 423,00m², certidão de matrícula 8.264, livro 2, registro geral ficha número 001.</p>
--	--	--	--	--

Isso ocorre devido ao papel crucial que os mencionados bens desempenham na engrenagem financeira e no sucesso empresarial do Grupo RC.

Inicialmente, em relação ao primeiro empreendimento dado em garantia fiduciária ao Banco BRB:

Trata-se do Raro Vaca Brava, o primeiro Apartamento Boutique de Goiânia. Um local singular que oferece uma experiência única de conforto, sofisticação e design impecável. Com apenas 10 unidades e um ambiente de lazer intimista, este projeto inaugurou um estilo de vida exclusivo na capital goiana, ocupando o último terreno disponível em frente ao Parque Vaca Brava.



Atualmente, o Raro Vaca Brava é uma das principais fontes de renda dos Autores, sobretudo devido à sua rápida valorização e alto valor de mercado, bem como por ser um dos poucos projetos do Grupo que já se encontram em estágio avançado de comercialização, acessíveis diretamente aos potenciais compradores interessados. Embora o Grupo RC detenha outros empreendimentos, como o da região da 44, estes ainda não foram lançados e, conseqüentemente, as vendas diretas aos compradores não foram iniciadas.

Com efeito, se o Banco BRB tomar o imóvel de forma coercitiva, como uma medida agressiva para assegurar o pagamento da dívida resultante do crédito concedido aos Demandantes, particularmente neste contexto de processo de recuperação judicial, onde haverá a reestruturação das dívidas e a possibilidade de deságios serem aplicados com a aprovação do plano de recuperação judicial, ocorrerá uma considerável diminuição na capacidade do Grupo RC de gerar receitas. Como resultado, o seu fluxo de caixa será gravemente comprometido.

Atualmente, os Autores dependem diretamente da receita gerada pelo empreendimento Raro Vaca Brava, que está em fase avançada de conclusão, para manter suas atividades comerciais, sustentar os empregos dos seus funcionários, honrar os pagamentos aos fornecedores e prosseguir com o desenvolvimento do projeto em si.

Caso o Banco BRB tome o imóvel de forma coercitiva, os próprios consumidores que adquiriram unidades no Raro Vaca Brava serão prejudicados. Afinal, o empreendimento ficaria abandonado e inacabado, o que impactaria negativamente não só na valorização dos imóveis, mas também na qualidade de vida dos futuros moradores.

Além disso, o Raro Vaca Brava desempenha um papel fundamental no impulso da economia local e na geração de empregos. A construção e comercialização de uma propriedade tão grandiosa não apenas fomentam a criação de postos de trabalho, mas também revitalizam toda uma cadeia produtiva, desde os fornecedores de materiais de construção até os profissionais do setor imobiliário. Ademais, contribuem para fortalecer a imagem institucional do Grupo perante clientes e investidores em potencial, destacando sua capacidade de realização e compromisso com o desenvolvimento urbano sustentável.

Segundo, quanto ao bem imóvel dado em garantia fiduciária ao SICOOB:

Diante da iminente consolidação como um dos empreendimentos mais promissores do Grupo RC, **a área designada em garantia fiduciária ao SICOOB, na qual os trâmites para construção já foram iniciados, desponta como um componente fundamental na es-**

28

Al. Ricardo Paranhos, 799, Quadra 243A, Lotes 01/04, Prospère Office Harmony, Sala 522
Setor Marista, Goiânia/GO, CEP 74175-020
62 3214.1100 | www.aluizioramos.com.br

Valor: R\$ 100.000,00
PROCESSO CIVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparças e Regimento
GOIÂNIA - 5ª UPJ VARAS CIVEIS: 12ª, 20ª, 21ª, 22ª, 23ª E 25ª
Usuário: IZADORA VITOR DIAS DE REZENDE - Data: 26/08/2024 11:22:48



tratégia de crescimento e expansão comercial dos Autores. Trata-se de um projeto ambicioso, dotado de potencial para se tornar um ícone emblemático no panorama urbano, não apenas acrescentando valor ao Grupo RC, mas também enriquecendo a comunidade na qual está inserido.

Situada na renomada região da 44, reconhecida como o maior polo de moda atacadista do Brasil, esta área se destaca por sua localização estratégica e por seu enorme potencial para atrair consumidores ávidos por moda e estilo.

Além disso, o empreendimento representa uma valiosa oportunidade para impulsionar o crescimento econômico e social da região, gerando empregos, estimulando o comércio local e contribuindo para a revitalização urbana.

Nesse contexto, faz-se imprescindível examinar cuidadosamente as possíveis repercussões no fluxo de caixa do Grupo RC caso o SICCOB opte por retomar o imóvel de forma coercitiva, como medida agressiva para garantir o pagamento da dívida resultante do crédito concedido aos Demandantes, especialmente em meio ao processo de recuperação judicial.

Primeiramente, **a perda dos lotes acarretaria na interrupção ou redução drástica da entrada de receitas associadas ao empreendimento do Shopping.** Os investimentos realizados até o momento refletem um compromisso financeiro considerável, além da expectativa de retorno sobre os investimentos a longo prazo. A retirada repentina deste ativo comprometeria a recuperação do capital investido e a geração de lucros projetados, afetando diretamente o fluxo de caixa do Grupo RC.

Ademais, é importante ressaltar que **os investimentos já realizados também representam uma parcela significativa do capital disponível do Grupo RC.** A perda destes recursos resultaria em sérias dificuldades financeiras, prejudicando a capacidade dos Autores de cumprir com suas obrigações financeiras, como o pagamento de salários, fornecedores e outras despesas operacionais.

Outra consequência relevante seria o impacto sobre a credibilidade e reputação do Grupo RC no mercado. A tomada abrupta do imóvel pelo SICCOB seria interpretada como um sinal de instabilidade financeira e falta de solidez por parte do Grupo, afastando potenciais investidores, parceiros comerciais e clientes, o que dificultaria ainda mais a captação de recursos e o desenvolvimento de novos projetos.



Não se pode negligenciar ainda os custos adicionais que surgiriam em decorrência da perda da área, tais como despesas legais, indenizações e outros encargos associados à rescisão de contratos e acordos estabelecidos no âmbito do projeto.

Por fim, mas não menos importante, ressalta-se que **os lucros provenientes da futura comercialização das unidades do shopping seriam suficientes para quitar a dívida com o Sicoob, o que torna a retomada do imóvel uma medida contraproducente do ponto de vista financeiro.**

A comunidade local também seria impactada negativamente pela retomada da área pelo Sicoob. Um empreendimento abandonado representaria um problema de segurança pública e saúde pública, uma vez que poderia se tornar um foco de criminalidade e proliferação de pragas como ratos e insetos.

No que tange ao segundo empreendimento dado em garantia ao Banco BRB:

Esta área, onde os trâmites para construção também já foram iniciados, será o local onde mais um empreendimento visionário do Grupo RC tomará forma. Estrategicamente localizado para oferecer comodidade e conforto aos futuros residentes, este projeto está destinado a elevar os padrões de qualidade habitacional na região, não apenas oferecendo moradias, mas verdadeiros lares onde a felicidade e o bem-estar são priorizados.

Com uma abordagem inovadora, este novo empreendimento residencial busca atender às diversas necessidades e desejos de uma ampla variedade de pessoas. Mais do que meros apartamentos, cada unidade foi cuidadosamente planejada para oferecer conforto, praticidade e beleza, refletindo o compromisso do Grupo RC com a excelência em cada detalhe.

Uma característica distintiva deste projeto residencial é sua acessibilidade, não apenas em termos de preço, mas também em sua concepção arquitetônica e distribuição de espaços. Com mais unidades por andar, o novo prédio residencial tornará o sonho da casa própria uma realidade para um número maior de pessoas, sem comprometer a qualidade ou o conforto.

O Grupo RC mantém seu compromisso inabalável com a qualidade e o acabamento de seus empreendimentos, garantindo que cada residência seja construída com os mais altos padrões de excelência. Desde os materiais utilizados até a mão de obra empregada, cada aspecto do novo empreendimento refletirá a busca incessante pela perfeição, proporcionando aos moradores um ambiente onde possam viver com tranquilidade e segurança.

30

Al. Ricardo Paranhos, 799, Quadra 243A, Lotes 01/04, Prospère Office Harmony, Sala 522
Setor Marista, Goiânia/GO, CEP 74175-020
62 3214.1100 | www.aluizioramos.com.br

Valor: R\$ 100.000,00
PROCESSO CIVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparças e Regimento
GOIÂNIA - 5ª UPJ VARAS CIVEIS: 12ª, 20ª, 21ª, 22ª, 23ª E 25ª
Usuário: IZADORA VITOR DIAS DE REZENDE - Data: 26/08/2024 11:22:48



Com efeito, a tomada abrupta desta área pelo Banco BRB, com o intuito de receber o pagamento antecipado de sua dívida em detrimento dos demais credores inseridos nesta recuperação judicial, representará um sério revés para o Grupo RC, assim como ocorrerá no caso do Shopping 44. Esta área é um ativo crucial para os planos de expansão e desenvolvimento do Grupo RC. Trata-se de um local estrategicamente escolhido para um empreendimento residencial inovador, que não apenas atenderá à demanda por moradias na região, mas também elevará os padrões de qualidade habitacional.

Ao ter este imóvel retomado pelo BRB, o Grupo RC verá seus planos de negócios comprometidos e sofrerá um impacto financeiro significativo. Os recursos já investidos na aquisição e nos trâmites iniciais para construção representam um investimento considerável. A perda dos recursos prejudicará a capacidade do Grupo de investir em novos projetos e de manter suas operações comerciais.

Além disso, a interrupção repentina deste projeto residencial resultará na perda de potenciais receitas futuras que seriam geradas pela venda das unidades residenciais, recursos estes que são essenciais para o fluxo de caixa do Grupo e para cumprir com suas obrigações financeiras, como o pagamento de salários, fornecedores e outras despesas operacionais.

A falta de recursos financeiros e a interrupção de novos projetos também podem afetar a credibilidade dos Autores no mercado, afastando investidores e dificultando ainda mais a captação de recursos, o que pode levar a um ciclo de deterioração financeira, prejudicando ainda mais a estabilidade financeira do Grupo RC e, em última instância, levando-o à falência.

Portanto, por qualquer ângulo que se analise a questão, verifica-se que a tomada abrupta dos imóveis dados em garantia pelos credores fiduciários representará uma perda financeira imediata para o Grupo RC e terá sérias repercussões em sua capacidade de operar e crescer no longo prazo, colocando em risco sua sobrevivência no mercado.

Por oportuno, anexamos os documentos listados a seguir para sustentar a relevância dos supracitados imóveis para o fluxo de caixa do Grupo RC, os quais demonstram os resultados projetados com os empreendimentos:

a) **Uso do solo do terreno:** Documento oficial da Prefeitura de Goiânia que apresenta os parâmetros permitidos para a edificação.

31

Al. Ricardo Paranhos, 799, Quadra 243A, Lotes 01/04, Prospère Office Harmony, Sala 522
Setor Marista, Goiânia/GO, CEP 74175-020
62 3214.1100 | www.aluizioramos.com.br

b) Estudo vocacional do terreno: Elaborado pela consultoria Brain, o qual inclui pesquisa de mercado para avaliação do empreendimento multiuso nas Zonas de Influência, localizadas no bairro Setor Norte Universitário, município de Goiânia/GO; identificação das características sociodemográficas e econômicas nas zonas de influência do terreno; avaliação dos polos geradores de tráfego; mapa da concorrência nas zonas de influência do terreno; estratificação das zonas de influências conforme premissas específicas do mercado; identificação do potencial de consumo dentro da região de influência; e, recomendações gerais de operação e conclusão, identificando a melhor solução.

c) Estudo de massa elaborado por arquitetos gabaritados: Este documento apresenta o layout da edificação proposta e estudo da quantidade de unidades possíveis de construção, considerando o uso do solo determinado pelo plano diretor da cidade.

d) Avaliação econômica do empreendimento: Documento econômico-financeiro expondo o resultado projetado do empreendimento proposto no terreno, considerando as premissas elaboradas a partir da análise lógica dos documentos anteriores.

Evidente no caso a importância de se observar o princípio da preservação e continuidade da atividade dos Autores, atendendo aos objetivos mais amplos e fundamentais de superação da crise econômico-financeira, visando à manutenção da fonte produtora, ao emprego dos trabalhadores e aos interesses dos credores como um todo, promovendo assim a necessária função social e estimulando a economia.

A propósito, transcrevemos a jurisprudência do Colendo Superior Tribunal de Justiça (STJ) sobre o tema:

AGRAVO INTERNO NO CONFLITO POSITIVO DE COMPETÊNCIA. RECUPERAÇÃO JUDICIAL. BUSCA E APREENSÃO. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. BENS ESSENCIAIS À ATIVIDADE EMPRESARIAL. PRESERVAÇÃO DA EMPRESA. COMPETÊNCIA DO JUÍZO UNIVERSAL. 1. Apesar de o credor titular da posição de proprietário fiduciário de bens móveis ou imóveis não se submeter aos efeitos da recuperação judicial, o juízo universal é competente para avaliar se o bem é indispensável à atividade produtiva da recuperanda. Nessas hipóteses, não se permite a venda ou a retirada do estabelecimento do devedor dos bens de capital essenciais à sua atividade empresarial (art. 49, § 3º, da Lei 11.101/05). Precedentes. 2. Estabelecida a competência do juízo em que se processa a recuperação judicial. 3. Agravo interno não provido. (AgInt no CC 149.798/PR, rel. Ministra Nancy Andrighi, Segunda Seção, j. em 25/4/2018, DJe 2/5/2018).



Com base no exposto e pelas razões de grande relevância apresentadas, o Grupo RC requer a este Juízo, em caráter liminar, que declare a essencialidade de todos os imóveis listados acima, dados em garantia fiduciária, uma vez que absolutamente necessários para a manutenção das atividades empresariais dos Autores, visando preservá-las nos termos do artigo 47 da LRF, por representar uma medida de inteira e clara JUSTIÇA!

7. DOS PEDIDOS E REQUERIMENTOS

Ante o exposto, uma vez demonstrado o preenchimento de todas as exigências estabelecidas nos artigos 48 e 51, ambos da Lei nº 11.101/05, os Autores requerem a Vossa Excelência:

a) Preliminarmente, a **concessão da tutela de urgência** com o propósito de **declarar a essencialidade de todos os imóveis oferecidos em garantia fiduciária**, e, consequentemente, **determinar que qualquer procedimento de consolidação das referidas propriedades seja obstado, por serem bens fundamentalíssimos para o adequado desempenho das atividades econômicas do Grupo Rodrigues da Cunha;**

Simultaneamente, requer-se o deferimento do processamento da recuperação judicial em consolidação substancial, e:

b) A nomeação de Administrador Judicial de confiança deste Juízo;

c) A determinação da suspensão de todas as ações e/ou execuções movidas em desfavor dos Requerentes pelo prazo de 180 (cento e oitenta) dias, além de fixar o prazo de 60 (sessenta) dias para apresentação do Plano de Recuperação Judicial (PRJ);

e) A intimação do representante do Ministério Público do Estado de Goiás que atua perante este Juízo, e a comunicação, via postal, às Fazendas Públicas Federal, do Estado de Goiás e do município de Goiânia/GO;

f) A determinação da publicação de edital para veiculação no órgão oficial, contendo o resumo do pedido, a decisão que deferiu o processamento da recuperação judicial, a relação de credores e as advertências acerca dos prazos para habilitação dos créditos, bem como para que os credores apresentem, caso queiram, objeção ao PRJ;

33

Al. Ricardo Paranhos, 799, Quadra 243A, Lotes 01/04, Prospère Office Harmony, Sala 522
Setor Marista, Goiânia/GO, CEP 74175-020
62 3214.1100 | www.aluizioramos.com.br

Valor: R\$ 100.000,00
PROCESSO CIVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparças e Regimento
GOIÂNIA - 5ª UPJ VARAS CIVEIS: 12ª, 20ª, 21ª, 22ª, 23ª E 25ª
Usuário: IZADORA VITOR DIAS DE REZENDE - Data: 26/08/2024 11:22:48



g) A determinação de expedição de ofícios aos órgãos de proteção ao crédito, com o propósito de suspender as restrições atualmente vigentes e absterem-se de inscrever novamente os nomes das partes requerentes em seus cadastros, no que se refere às obrigações assumidas por elas até a data do ajuizamento do pedido de recuperação judicial; e,

h) Que todas as publicações sejam realizadas, exclusivamente, em nome de **ALUIZIO GERALDO C. RAMOS, OAB/GO 17.874**, sob pena de nulidade.

Atribui-se à presente causa o valor de **R\$ 100.000,00 (cem mil reais)**, considerando que o real benefício dos Requerentes será apurado somente após a aprovação do Plano de Recuperação Judicial (PRJ) em Assembleia Geral de Credores (AGC) convocada para tal finalidade, conforme estabelecido no artigo 63, inciso II, da Lei nº 11.101/05 (LRF).

Termos em que pedem deferimento.

Goiânia/GO, data da assinatura eletrônica.

ALUIZIO GERALDO C. RAMOS
OAB/GO 17.874

VINICIUS RIOS BERTUZZI
OAB/GO 56.036

NAYARA DA CUNHA RAMOS
OAB/GO 62.250