



Número: **0804474-94.2024.8.19.0014**

Classe: **RECUPERAÇÃO JUDICIAL**
Órgão julgador: **5ª Vara Cível da Comarca de Campos dos Goytacazes**
Última distribuição : **13/03/2024**
Valor da causa: **R\$ 19.100.436,51**
Assuntos: **Administração judicial**
Segredo de justiça? **NÃO**
Justiça gratuita? **NÃO**
Pedido de liminar ou antecipação de tutela? **NÃO**

Partes		Procurador/Terceiro vinculado	
A. V. M. INCORPORACAO DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA (REQUERENTE)		MARINA BUENO WIEDMANN (ADVOGADO) PEDRO FREITAS TEIXEIRA (ADVOGADO) PRISCILA RENOUT DE MATTOS BUTLER registrado(a) civilmente como PRISCILA RENOUT DE MATTOS BUTLER (ADVOGADO) BRUNO PEREIRA PRIMA (ADVOGADO) RAFAEL POTSCH JUNQUEIRA XAVIER (ADVOGADO)	
ENGECON CONSTRUCOES E COMERCIO LTDA (REQUERENTE)		MARINA BUENO WIEDMANN (ADVOGADO) PEDRO FREITAS TEIXEIRA (ADVOGADO) PRISCILA RENOUT DE MATTOS BUTLER registrado(a) civilmente como PRISCILA RENOUT DE MATTOS BUTLER (ADVOGADO) BRUNO PEREIRA PRIMA (ADVOGADO) RAFAEL POTSCH JUNQUEIRA XAVIER (ADVOGADO)	
ATRIUM EMPREENDIMENTOS, INCORPORACAO E CONSTRUCAO SPE LTDA (REQUERENTE)		MARINA BUENO WIEDMANN (ADVOGADO) PEDRO FREITAS TEIXEIRA (ADVOGADO) PRISCILA RENOUT DE MATTOS BUTLER registrado(a) civilmente como PRISCILA RENOUT DE MATTOS BUTLER (ADVOGADO) BRUNO PEREIRA PRIMA (ADVOGADO) RAFAEL POTSCH JUNQUEIRA XAVIER (ADVOGADO)	
Documentos			
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
106637801	13/03/2024 15:21	Petição Inicial	Petição Inicial

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA ____ VARA CÍVEL DA COMARCA DE CAMPOS DOS
GOYTACAZES/RJ

GRERJ Eletrônica nº 60737001291-08

A. V. M. INCORPORAÇÃO DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/MF sob nº 01.489.983/0001-34, com sede na Rua Voluntários da Pátria, nº 500, sala 1501, Centro, Campos do Goytacazes/RJ, CEP: 28030-260 (“1ª Requerente” ou “AVM”); **ENGECON CONSTRUÇÕES E COMÉRCIO LTDA.**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/MF sob nº 21.942.572/0001-60, com sede na Rua Voluntários da Pátria, nº 487, sala 202, Centro, Campos do Goytacazes/RJ, CEP: 28030-260 (“2ª Requerente” ou “ENGECON”); e **ATRIUM EMPREENDIMENTOS, INCORPORACAO E CONSTRUCAO SPE LTDA.**, sociedade empresária limitada microempresa, inscrita no CNPJ/MF sob nº 14.762.268/0001-75, com sede na Rua Vinte e Um de Abril, nº 235, Sala 08 (parte), Centro, Campos do Goytacazes/RJ, CEP: 28010-170 (“3ª Requerente” ou “ATRIUM” e, em conjunto com as 1ª e 2ª Requerentes, “Requerentes”), vêm, por seus advogados (docs. 1 e 2), com fundamento no art. 47 da Lei 11.101/2005 (“LRF”), formular o presente pedido de

RECUPERAÇÃO JUDICIAL

o que fazem com base nas razões de fato e fundamentos de direito a seguir expostos, pugnando, desde já, pela juntada da documentação anexa, capaz de comprovar que as Requerentes preenchem todos os requisitos objetivos e subjetivos estabelecidos na LREF, aptos a autorizar o processamento do presente requerimento.

Av. Rio Branco, 37 | 7º andar | Centro | Rio de Janeiro - RJ | 20090-003 | Brasil | +55 21 3178.6850
Al. Min. Rocha Azevedo, 912 | Esc. 37 | Jardins | São Paulo - SP | 01410-002 | +55 11 3135.5655
www.tpbadvogados.com





I.
DA COMPETÊNCIA
LOCAL DO PRINCIPAL ESTABELECIMENTO

1. Antes da exposição das razões que justificam o presente pedido de Recuperação Judicial, cabe demonstrar a competência deste d. Juízo para o processamento e julgamento do feito.

2. Dispõe o art. 3º da LREF que 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.**

3. Sabe-se que, apesar de não haver definição legal estabelecendo o conceito de “principal estabelecimento”, a jurisprudência e a doutrina entendem que este se define pelo local de onde emanam as principais **decisões** estratégicas, financeiras e operacionais do devedor. Veja-se:

*2. Nos termos do art. 3º da Lei 11.101/2005, o juízo competente para o pedido de recuperação judicial é o do foro de situação do principal estabelecimento do devedor, **assim considerado o local mais importante das atividades empresárias, ou seja, o de maior volume de negócios e centro de governança desses negócios.***

(...) 6. Conflito de competência conhecido, para declarar a competência da Justiça do Estado de São Paulo.

(CC n. 189.267/SP, relator Ministro Raul Araújo, Segunda Seção, julgado em 28/9/2022, DJe de 13/10/2022.)

(...) 1. Esta Corte, interpretando o conceito de “principal estabelecimento do devedor” referido no artigo 3º da Lei nº 11.101/2005, firmou o entendimento de que o Juízo competente para processamento de pedido de recuperação judicial deve ser o do local em que se centralizam as atividades mais importantes da empresa. (STJ





- AgInt no CC 157.969/RS, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 26/09/2018, DJe 04/10/2018)

*O foro competente para recuperação e decretação de falência é o do juízo do **local do principal estabelecimento do devedor** (art. 3º da Lei n. 11.101/2005), assim considerado o local mais importante da atividade empresarial, o do maior volume de negócios.*

(STJ - CC 116.743-MG, Rel. Min. Raul Araújo, Rel. para acórdão Min. Luis Felipe Salomão, julgado em 10/10/2012)

- grifos nossos -

4. Nelson Nery Junior e Rosa Maria de Andrade Nery também definem o conceito de **principal estabelecimento**:

É o lugar onde está centrado o comando e de onde irradiam os negócios da empresa, isto é, o lugar de onde emanam as ordens que mantêm a empresa em funcionamento. O principal estabelecimento é aferível por circunstância de fato.¹

5. Na presente hipótese, além das sociedades Requerentes serem sediadas na Comarca de Campos dos Goytacazes, é também aqui que se concentra absolutamente todo o fluxo econômico das suas atividades, mais precisamente todos os empreendimentos construídos e em construção.

6. Desta feita, considerando os termos dos arts. 3ª, da LREF, é invariavelmente de uma das Varas Cíveis desta Comarca de Campos a competência para processamento do feito.

¹ Leis Civis Comentadas, Ed. Revista dos Tribunais, 1ª ed., 2006, fl. 418.





II.
DO LITISCONSÓRCIO ATIVO
CONSOLIDAÇÃO PROCESSUAL E SUBSTANCIAL.
ARTS. 69-G E J DA LEI Nº 11.101/2005

7. Conforme dispõe o art. 69-G da Lei nº 11.101/2005, os devedores que *integrem grupo sob controle societário comum poderão requerer recuperação judicial sob consolidação processual.*

8. O art. 113, do Código de Processo Civil, por sua vez, estabelece que:

Art. 113. Duas ou mais pessoas podem litigar, no mesmo processo, em conjunto, ativa ou passivamente, quando:

I - entre elas houver comunhão de direitos ou de obrigações relativamente à lide;

III - ocorrer afinidade de questões por ponto comum de fato ou de direito.

9. De fato, o caso dos autos se enquadra perfeitamente nas hipótese dos alusivos artigos 69-G da Lei nº 11.101/2005 e 113 do Código de Processo Civil, já que entre as Requerentes não só há *grupo sob controle societário comum* como também *comunhão de direitos ou de obrigações relativamente à lide* (CPC, art. 113, inciso I) e *afinidade de questões por ponto comum de fato ou de direito* (inciso III), na medida em que **(i)** integram o mesmo grupo empresarial; **(ii)** celebraram inúmeros negócios em conjunto; e **(iii)** possuem os mesmos sócios e administradores.

10. Trata-se de um todo que, diante da comunhão de direitos e, sobretudo, de obrigações, bem como da afinidade de questões por ponto comum de fato e/ou de direito, exige uma solução global para possibilitar o soerguimento das sociedades e de suas respectivas atividades, o que justifica o litisconsórcio ativo.





11. É inegável, pois, que o processamento do presente pedido de recuperação judicial em consolidação processual é medida imprescindível para assegurar o almejado soerguimento: somente uma solução global pode resolver a situação de crise atualmente enfrentada, de modo a assegurar a continuidade de suas atividades e o cumprimento de sua função social.

12. Além da necessidade da consolidação processual no presente caso, a hipótese em tela requer uma maior atenção do ponto de vista material, pois as 3 (três) sociedades empresárias são absolutamente interligadas, de modo que nasceram com objetivo de atender umas às outras, possuindo passivos em comum, atuação conjunta no mercado e relação de controle e dependência entre si.

13. Assim é que apenas a consolidação processual não bastará, de modo que a hipótese em tela se equipara à do art. 50, §2º do Código Civil, alterado pela Lei nº 13.874/2019², sendo certo que há uma intrínseca e indissociável ligação, em todos os graus, entre as sociedades integrantes do Grupo AVM, o que autoriza o processamento em conjunto dos pedidos e a reunião dos ativos e passivos para adimplemento das obrigações que se busca reestruturar com o presente pedido recuperacional.

14. Além disso, outro fator predominante é a unidade de gestão (todas as Requerentes são administradas pelo Sr. Arthur Marinho), a familiaridade entre os sócios das sociedades Requerentes (o Sr. Arthur Marinho detém 96% do capital social do Grupo AVM) e, principalmente, **a atuação conjunta em prol de um interesse comum entre as litisconsortes** (trata-se de uma construtora, uma incorporadora e uma SPE).

15. Bem por isso que não se pode considerar neste caso, a individualização dos riscos suportados pelos credores atinente a cada pessoa jurídica requerente, tendo

² art. 50, §2º do Código Civil, alterado pela Lei nº 13.874/2019. § 2º Entende-se por confusão patrimonial a ausência de separação de fato entre os patrimônios, caracterizada por: I - Cumprimento repetitivo pela sociedade de obrigações do sócio ou do administrador ou vice-versa; II - Transferência de ativos ou de passivos sem efetivas contraprestações, exceto os de valor proporcionalmente insignificante; e III - Outros atos de descumprimento da autonomia patrimonial.





em vista que o patrimônio individual da empresa não possui autonomia, sendo certo que as sociedades empresárias contraíram obrigações em conjunto, a fim de satisfazer seus interesses comuns.

16. Neste particular, estima-se que a LRF, em sua reforma advinda com a Lei 14.112/20 andou bem ao autorizar a **consolidação substancial** nesses casos que são latentes pela sua interligação. Veja-se:

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.

Art. 69-K. Em decorrência da consolidação substancial, ativos e passivos de devedores serão tratados como se pertencessem a um único devedor.

Art. 69-L. Admitida a consolidação substancial, os devedores apresentarão plano unitário, que discriminará os meios de recuperação a serem empregados e será submetido a uma assembleia-geral de credores para a qual serão convocados os credores dos devedores.

17. Assim é que, como já pincelado acima e como será melhor abordado no próximo tópico, as 3 (três) sociedades Requerentes foram constituídas e são administradas pelo Sr. Arthur Marinho, de modo que até a presente data funcionam de





forma integrada e interligada, atuando no mercado de forma conjunta, possuindo clara dependência entre si e controle da operação imobiliária.

18. Além disso, os passivos e os ativos se confundem, sendo certo que o fluxo de caixa de uma impacta diretamente na saúde financeira da outra sociedade (p.e.: não há como construir um empreendimento – 3ª Requerente – sem a construtora e a incorporadora – 1ª e 2ª Requerentes).

19. Tal panorama é facilmente detectado pela análise contábil e da relação de ações movidas contra o grupo, de onde se extrai, por exemplo, que há constante reconhecimento de Grupo Econômico e solidariedade por parte da AVM nos autos das demandas ajuizadas contra a ATRIUM.

20. Diante do exposto, requer-se, desde já, seja deferida não apenas a consolidação processual no presente caso, como também a consolidação substancial, sendo esta a única forma de garantir o cumprimento de todas as obrigações declaradas pelo Grupo Econômico requerente.

III.

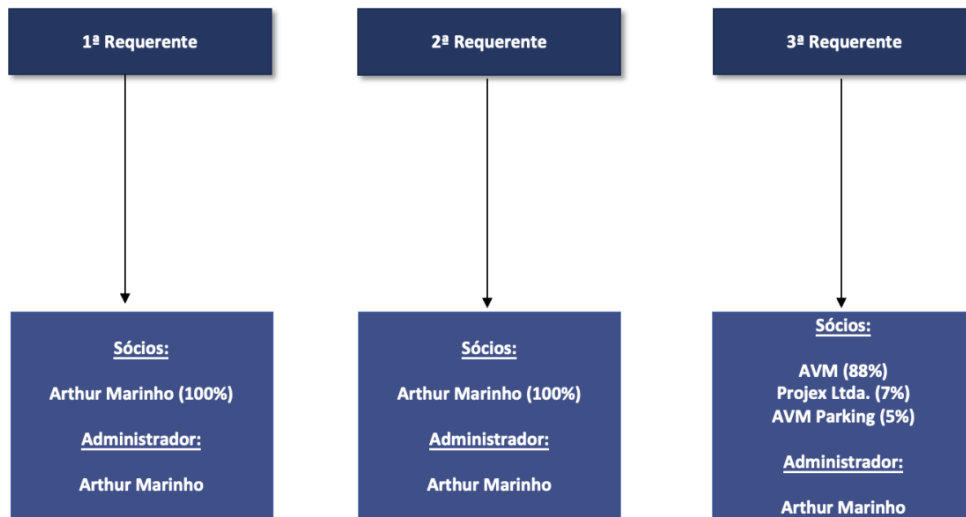
CONHECENDO O “GRUPO AVM”

A) Do Breve Histórico Das Sociedades Empresárias

21. O **Grupo AVM** é eminentemente um grupo familiar, **fundado e administrado isoladamente pelo Sr. Arthur Marinho** em 1996 e que desenvolve há quase 30 (trinta) anos atividade empresária organizada no mercado imobiliário, mais precisamente no setor de construção de imóveis de alto padrão.

22. Veja-se o organograma do Grupo AVM:





23. Em razão da impressionante marca de mais de 15 (quinze) empreendimentos de alto padrão construídos e devidamente entregues, a AVM acabou sagrando-se uma das mais renomadas e admiradas construtoras de Campos dos Goytacazes.

24. A sociedade centralizadora do Grupo Econômico é justamente a 1ª Requerente, **AVM**, responsável pela efetiva construção dos edifícios de alto padrão na cidade de Campos.

25. A 2ª Requerente, por sua vez, funciona como braço da 1ª Requerente desde o longínquo ano de 2011, ou seja, há quase 15 (quinze) anos, no que tange à prestação de serviços de empreitada para captação de mão-de-obra com vistas à entrega do melhor resultado possível aos adquirentes das unidades dos edifícios construídos.

26. A 3ª Requerente, por fim, é uma Sociedade de Propósito Específico (“SPE”) do Grupo AVM, notadamente um empreendimento já finalizado e parcialmente vendido (empreendimento Atrium Business Center), mas ainda com parte de sua documentação pendente de liberação pelos órgãos fiscalizadores – o que, inclusive,





como será melhor abordado, acabou agravando a crise econômico-financeira pela qual atravessa o Grupo AVM.

27. O ATRIUM é, de fato, um empreendimento revolucionário e único, o que se dá em razão de suas soluções e dimensões, já que trata-se de duas torres, uma comercial e uma corporativa, interligadas por um shopping.

28. Além disso, o ATRIUM (3ª Requerente) conta com 300 vagas de estacionamento, centro de convenções, salas de reunião e estudos, terraço com *coffee shop* e *fumoir* com vista panorâmica e o único heliponto com estrutura para receber grandes aeronaves em Campos. Veja-se:



Localização: Rua Barão de Miracema, nº 381/393 – Pelinca – Campos dos Goytacazes – RJ, com 144 salas comerciais, 12 andares corporativos, 16 lojas, 16 pavimentos de salas comerciais (Torre 1), 12 pavimentos de salas corporativas (Torre 2), 310 vagas de garagens rotativas e uma área real global de 24.375,40 m².

29. Com efeito, além do ATRIUM, há dezenas de impactantes e reconhecidos empreendimentos do Grupo AVM espalhados pela cidade de Campos, como por





exemplo os edifícios **Excalibur**, **Platinum**, **Lumiere** e **Emotion**, todos 100% (cem por cento) vendidos em menos de 30 (trinta) dias:

2008 – EXCALIBUR

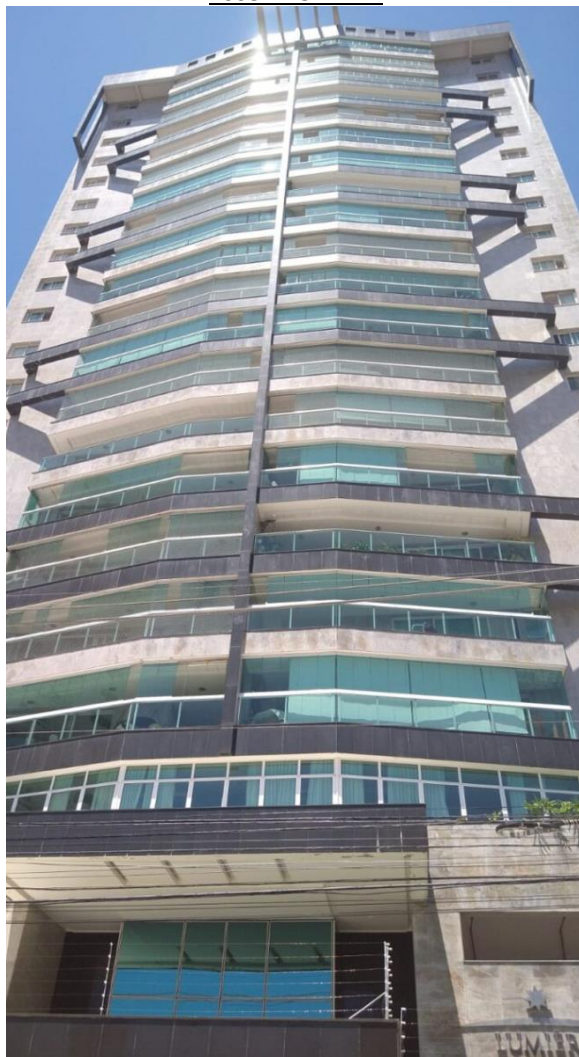


Localização e Descrição: Rua Conselheiro José Fernandes, nº 270– Campos dos Goytacazes – RJ, com 32 unidades residenciais, 20 pavimentos, 91 vagas de garagens e uma área real global de 10.653,07 m².

Em meio a uma crise econômica mundial, os planos de crescimento seguiram inalterados com o Excalibur. Construído com uma planta de incrível eficiência arquitetônica, seus apartamentos de 200m² contam com um acesso duplicado sala/varanda gourmet, integrando os ambientes e criando uma amplitude de uma casa. A varanda gourmet com churrasqueira era ainda inédita em Campos, foi um sucesso monumental. Isso somado a estrutura de lazer completa e inovadora, já tradicional nos imóveis Arthur Marinho, levou o empreendimento a ser 100% vendido no lançamento. As inovações desse empreendimento são aplicadas nos projetos Arthur Marinho até hoje.



2008 – LUMIERE



Localização e Descrição: Localizado à Rua Marquês de Herval, nº 67 – Pq Tamandaré – Campos dos Goytacazes – RJ, com 36 unidades residenciais, 23 pavimentos, 140 vagas de garagens e uma área real global de 12.166,85 m².

Excelentemente bem localizado, no nobre e tradicional Parque Tamandaré, o Lumiere é também luxuoso e inovador, como tem que ser um Arthur Marinho. Na estrutura de lazer, de 1400m², Spa, Hidro, Solarium, Espaço Zen e Sauna integrada a uma suntuosa piscina com mais 200m², em um mergulho muda-se de ambiente. Na área privativa, de 200m², integração total à varanda gourmet, proporcionando uma incrível sensação de amplitude, em todos os cômodos.

O Lumiere foi mais um sucesso absoluto, 100% vendido no lançamento.



2009 - PLATINUM OFFICE CENTER



Localização e Descrição: Rua Voluntários da Pátria, nº 494/502 – Campos dos Goytacazes – RJ, com 129 unidades comerciais, sendo: 1 estacionamento rotativo, 9 lojas, 1 salão, 1 restaurante, 117 salas comerciais, 21 pavimentos, 181 vagas de garagens e uma área real global de 18.916,17 m².

Campos despontava como maior economia do interior do Rio, com um dos maiores PIBs do país. Focando nas mudanças, a Arthur Marinho projetou seu primeiro edifício comercial repleto de inovações como elevador privativo, monitoramento 24h, gerador de energia, otimização de iluminação natural, Salas com opção de integração e preparadas para wi-fi de alta velocidade, ar split e tv. Arrojado o suficiente para ser considerado até hoje o melhor empreendimento comercial da cidade, esse empreendimento também foi 100% vendido no lançamento.



2014 – EMOTION RESIDENCES



Localização e Descrição: Rua Benta Pereira, nº 194/202 – Campos dos Goytacazes – RJ, com 64 unidades residenciais, 21 pavimentos, 201 vagas de garagens e uma área real global de 17.481,19 m².

Esse empreendimento, bem como o Essence, marca uma nova fase na Arthur Marinho. Será um salto na qualidade, os acabamentos serão surpreendentemente modernos e luxuosos. Assim como em todos os empreendimentos, continuamos apostando na nossa projeção de futuro para permanecer à frente.

Qualidade de vida e conforto estão presentes desde a fachada totalmente revestida, o pé direito duplo na entrada, passando pelos apartamentos, que têm 140m² privativos e 274m² de área total, até o lazer completo com 1.800 m².





30. Como se vê, o sucesso que as Requerentes fazem há quase 30 (trinta) anos não é à toa e vem de árduo trabalho realizado por Arthur Marinho e sua equipe, já que o Grupo AVM, além de saber exatamente para onde quer ir, lembra de onde veio e se espelha no passado para fazer o futuro.

31. O Grupo AVM sabe que é do passado que vem o conhecimento, a experiência e as demais razões do sucesso ao longo desses quase 30 (trinta) anos trabalhando em projetos que estão em total sinergia com os novos conceitos de luxo e de qualidade vida e está preparado pelo que está por vir.

32. Entretanto, sem prejuízo do histórico pujante, como será melhor exposto a seguir, os negócios acabaram sofrendo com a notória crise que assola o mercado imobiliário, principalmente após o advento da **PANDEMIA** do Covid19, além de outros fatores externos e internos que afetaram em demasiado a operação, razão pela qual o presente pedido de recuperação judicial se justifica.

B) Das Razões Da Crise Econômico-Financeira Enfrentada Pelas Requerentes e Da Necessidade Deste Pedido De Recuperação Judicial (art. 51 da LREF)

33. Neste tópico serão apresentadas as causas específicas que levaram o **Grupo AVM** ao atual impasse econômico-financeiro, tanto seus fatores internos, quanto os fatores externos, conforme abaixo.

34. Como se sabe, a economia brasileira, e mais especificamente o setor imobiliário, observou um crescimento exponencial entre 2006 e 2014, incentivado por políticas públicas do governo voltadas para o financiamento.

35. Segundo dados da Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança (Abecip), houve um incremento de 42% no volume de financiamentos para construção e compra de imóveis em 2011 comparado com 2010, somando R\$ 79,9 bilhões.





Foram financiadas 493 mil unidades, 17% a mais que o ano anterior. Já o valor dos imóveis subiu 26%, de acordo com o Índice FipeZap³.

36. Como a economia se manteve em uma crescente, com baixo desemprego, crescimento da renda e baixa inadimplência, a liberação do crédito imobiliário continuou em expansão nos anos seguintes. Em 2012, houve mais um incremento nos financiamentos, totalizando R\$ 82,8 bilhões, alta de 3,6% sobre 2011.

37. Ainda de acordo com os dados do Índice FipeZap, em 2013 os números bateram recorde, atingindo R\$ 109,2 bilhões, ou seja, 32% a mais do que no ano anterior, tendo sido financiados 529,8 mil imóveis, alta de 17% ante os 453,2 mil de 2012.

38. Porém, a partir de 2013, a economia começou a dar sinais de desaquecimento, dando espaço para um novo cenário de curva descendente, agravado em 2015 pelo enfraquecimento da economia nacional e das incertezas políticas.

39. Ademais, o aumento da taxa básica de juros, a pressão inflacionária, a desvalorização do câmbio e o aumento da taxa de desemprego tiveram um impacto brutal na economia real e na atividade de incorporação mobiliária, cuja demanda depende diretamente da poupança das famílias brasileiras. Veja-se gráfico ilustrando a variação do mercado imobiliário neste íterim:



³<https://g1.globo.com/especial-publicitario/zap/imoveis/noticia/2016/04/o-auge-e-queda-do-mercado-imobiliario-em-uma-decada.html#:~:text=Segundo%20dados%20da%20Associa%C3%A7%C3%A3o%20Brasileira,mais%20que%20o%20ano%20anterior.> Acesso em 28/02/24





40. Não bastasse a desaceleração da economia, o Grupo AVM, no mesmo período, sofreu também com gigante escassez de mão de obra para finalização do seu então principal empreendimento, o ATRIUM (3ª Requerente).

41. Isto porque, edificação do gigantesco “Porto do Açu”, em 2013, acabou por frear a expansão imobiliária da região e acarretar uma inesperada escassez de mão de obra na construção civil, visto que os operários, em grande número, deslocaram-se para o novo empreendimento atraídos pelos enormes canteiros de obras que lá passaram a existir.

42. Em razão disso, o Grupo AVM passou a sofrer com a falta de pedreiro, eletricista, encanador, carpinteiro, bombeiro hidráulico, enfim, mão-de-obra para finalização do empreendimento, o que sabe-se atingiu também outras construtoras da região.

43. Foi então que o Grupo AVM, pelas razões endógenas acima expostas e notórias questões exógenas, notadamente diante da queda na demanda para a aquisição de imóveis devido à queda do poder de compra das famílias brasileiras e escassez de mão-de-obra, passou a se deparar com insuficiência de receita para arcar com os custos de incorporação e construção dos empreendimentos em andamento, bem como com o pagamento das dívidas financeiras já contratadas.

44. Como em uma bola de neve, a falta de recursos para concluir os empreendimentos imobiliários em construção levou ao atraso nas obras, o que, por sua vez, motivou os adquirentes a rescindirem os respectivos contratos de compra e venda e pleitearem, por meio de ações e execuções judiciais, os valores já pagos, muitas das vezes majorados por altas indenizações provenientes da mora.

45. Como se sabe, em razão do modelo de negócios adotado no mercado imobiliário, a receita das incorporadoras é extremamente impactada pelos distratos,





ainda mais quando se permite ao promitente comprador o direito de pedir a resolução contratual em decorrência de sua própria inadimplência ou impossibilidade financeira.

46. Tal prática, além de desfalcar o caixa e fluxo empreendimentos, impede a venda da unidade até a resolução judicial definitiva e, por fim, obriga por tempo indefinido a construtora ao pagamento dos custos de manutenção do bem.

47. Assim, como muitas outras construtoras e incorporadoras, o Grupo AVM viu-se em um cenário extremamente delicado, pois além de estar em relevante exposição financeira junto às principais instituições do país, antevia também aumento relevante nos distratos e nas contingências judiciais, que muitas das vezes superavam inclusive o valor da unidade vendida (em outras palavras, o comprador gastava R\$100.000,00 para adquirir o imóvel e com a rescisão recebia de volta R\$150.000,00).

48. Diante disso, a administração do Grupo AVM envidou os seus esforços para tentar, primeiro, solucionar a sua alavancagem financeira, oportunidade em que logrou êxito em renegociar (e quitar!) praticamente todas as suas linhas de crédito.

49. No entanto, quando vinha alcançando o necessário equilíbrio nos negócios, em 2020, o Grupo AVM foi surpreendido pelo evento **PANDEMIA**, que surgiu e atingiu com força as estruturas do segmento da construção civil, causando desafios inimagináveis para os “players”.

50. Nos 3 (três) últimos anos, as Requerentes tentaram de tudo para se reequilibrar sem a tutela do poder judiciário, tendo reduzido drasticamente seu corpo de colaboradores, custos e afins. Porém, os reflexos da **PANDEMIA** ensejaram grande desafio para as sociedades que compõem o mercado imobiliário.

51. Conforme dados levantados pela CNC, Confederação Nacional do Comércio de Bens, Serviços e Turismo, a **inadimplência** dos brasileiros bateu recorde em outubro de **2022**, atingindo 30,3% da população e registrando **o maior índice da história**.





52. Não bastasse, outro fator determinante que culminou na crise econômico-financeira das Requerentes diz respeito aos constantes **bloqueios judiciais** sofridos, advindos em sua maioria de demandas cíveis buscando o distrato, que asfixiam até a presente data o fluxo de caixa e impedem o regular exercício da atividade empresarial.

53. Em linhas gerais, este é o relato dos fatos que levaram as Requerentes à situação de crise econômico-financeira que lhes compeliu a ajuizar o presente pedido de recuperação judicial.

IV. REQUERIMENTO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL VIABILIDADE FINANCEIRA E OPERACIONAL DAS REQUERENTES

54. Destaca-se, com relação a este ponto, que as Requerentes têm total confiança de que a crise enfrentada é **passageira**, decorrente exclusivamente do atual contexto acima delineado, ocasionado pelo momento atípico passado de conjunção de fatores perniciosos, que não deve afetar de modo definitivo a solidez das atividades por elas desenvolvidas.

55. Com efeito, as Requerentes seguem confiantes de que o ajuizamento do presente pedido de recuperação judicial consiste em mais um passo bem-sucedido para sua integral reestruturação, viabilizando a geração de riquezas e empregos, além de contribuir de forma significativa para o setor em que atuam.

56. E, neste caso, é cristalina a viabilidade econômica das Requerentes, que possuem os meios necessários e o *know how* para manter a atividade empresarial e obter lucro justo com sua atividade.

57. A propósito, é certo que o ordenamento nos pagamentos das dívidas e seu reescalonamento, possibilitará ao **Grupo AVM** voltar a se concentrar em sua atividade fim gerando fluxos de caixa positivos para a liquidação dos débitos e





continuidade do negócio.

58. Afora isso, em se tratando do contexto macroeconômico do qual as Requerentes integram o segmento, verifica-se que de acordo com o indicador ABRAINC-FIPE (Associação Brasileira de Incorporadoras Imobiliárias/Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas), o mercado imobiliário brasileiro apresentou crescimento de 14,4% nas vendas de imóveis nos primeiros meses de 2023 em comparação ao mesmo período do ano anterior.

59. O segmento de habitações populares liderou o crescimento, com alta de 18,3% e R\$ 11,9 bilhões em transações, mas o segmento de Médio e Alto Padrão também apresentou bons resultados, com alta de 15,1% e R\$ 10,7 bilhões em transações⁴!

60. De acordo dados levantados pelo G1⁵, a busca pelo mercado de imóveis de luxo, como é o foco do Grupo AVM, saltou **50%** no Rio de Janeiro após a **PANDEMIA** e vem crescendo gradativamente diante da queda das taxas de juros do crédito imobiliário e da estabilidade econômica, o que indica um movimento promissor.

61. Destaca-se que, segundo estudo feito pela Economática, as incorporadoras e construtoras listadas na bolsa tiveram um aumento conjunto de mais de R\$ 21,176 bilhões em valor de mercado em 2023, superando outros setores como alimentos (incluindo frigoríficos) e mineração, e devem crescer ainda mais em 2024⁶.

62. É diante deste cenário promissor que as Requerentes, como tantas outras sociedades que compõem o mercado imobiliário, reafirmam a necessidade do presente pedido de recuperação judicial, de modo a ultrapassarem a **momentânea e pontual crise** econômico-financeira, plenamente passível de ser superada⁷, sendo

⁴ <https://imoveis.estadao.com.br/noticias/incorporadoras-tem-alta-de-183-em-vendas-de-imoveis-do-minha-casa-minha-vida/> Acesso em 28/02/24.

⁵ <https://g1.globo.com/rj/rio-de-janeiro/noticia/2023/11/11/mercado-de-imoveis-de-luxo-no-rj.ghtml>. Acesso em 27/02/24.

⁶ <https://www.imobibrasil.com.br/blog/mercado-imobiliario-esquentando-para-2024/> Acesso em 25/02/2024

⁷ Nos dizeres de Sérgio Campinho, trata-se de uma crise **"episódica"**, que é aquela que geralmente é motivada *"por falta de liquidez momentânea, mas de fácil resolução"* (ob. cit., p. 121).





imperioso o deferimento do processamento deste pedido.

V.

**DOS REQUISITOS LEGAIS PARA O PROCESSAMENTO DA
RECUPERAÇÃO JUDICIAL - ART. 48 DA LREF**

63. Relativamente aos documentos que instruem o presente pedido, as Requerentes esclarecem que preenchem todos os requisitos exigidos pelo art. 48 da LREF, sendo certo que:

- ✓ exercem regularmente suas atividades há mais de dois anos;
- ✓ nunca foram falidas;
- ✓ nunca obtiveram concessão de Recuperação Judicial;
- ✓ seus sócios e administradores nunca foram condenados pela prática de crimes falimentares.

64. Desta forma, tendo sido observado todos os requisitos legais previstos no art. 48 da LREF, inicia-se, abaixo, à análise dos documentos necessários ao deferimento do processamento da Recuperação Judicial, na forma do art. 51 da LREF.

VI.

DA DOCUMENTAÇÃO EXIGIDA PELO ART. 51 DA LREF

65. Além de estar claro que as Requerentes preenchem absolutamente todos os requisitos subjetivos previstos pela LRF, nos termos dos arts. 1 e 48 da LRF, não há dúvidas de que preenchem também os requisitos objetivos previstos no art. 51 do mesmo diploma legal, a fim de que não só possam ajuizar o presente Pedido de Recuperação Judicial como também para que possa ser deferido o seu processamento.

66. Confira-se abaixo os documentos juntados à presente petição inicial:



Doc. 1	Documentos de constituição das Requerentes, eleição dos administradores e fichas cadastrais demonstrando o exercício das atividades há mais de 2 anos;
Doc. 2	Procuração para os patronos das Requerentes;
Doc. 3	Certidões de distribuição falimentar, obtidas nos municípios onde estão situadas as sedes das Requerentes, demonstrando que jamais foram falidas nem obtiveram a concessão de recuperação judicial (art. 48, incisos I, II e III, LRF);
Doc. 4	Certidões de distribuição criminal, demonstrando que os sócios e administradores das Requerentes jamais foram condenados por qualquer dos crimes previstos pela Lei 11.101/2005 (art. 48, inciso IV, LRF);
Doc. 5	Demonstrações contábeis das Requerentes, compostas pelos balanços patrimoniais, demonstrações de resultados e relatórios de fluxo de caixa dos últimos 3 exercícios sociais e as que foram extraídas especificamente para o presente pedido de recuperação judicial (art. 51, inciso II, LRF);
Doc. 6	Relações nominais dos credores das Requerentes, sujeitos ou não à recuperação judicial, inclusive aqueles por obrigação de fazer ou de dar, com indicação do valor atualizado do crédito, discriminando origem, regime e vencimentos (art. 51, incisos III, LRF);
Doc. 7	Relação de funcionários das Requerentes, com respectivas funções, salários, indenizações e outras parcelas a que têm direito (art. 51, inciso IV, Lei nº 11.101/2005);
Doc. 8	Relação dos bens particulares dos sócios das Requerentes (art. 51, inciso VI, Lei nº 11.101/2005);
Doc. 9	Extratos atualizados das contas bancárias das Requerentes (art. 51, inciso VII, Lei nº 11.101/2005).
Doc. 10	Certidões de protesto extraídas nas comarcas das sedes e filiais das Requerentes (art. 51, inciso VIII, LRF);
Doc. 11	Relações subscritas das ações em que as Requerentes figuram como parte (art. 51, inciso IX, LRF);
Doc. 12	Passivo Fiscal Detalhado / Certidões (art. 51, inciso X, LRF);
Doc. 13	Relação de bens e direitos integrantes do ativo não circulante, incluídos aqueles não sujeitos à recuperação judicial, acompanhada dos negócios jurídicos celebrados com os credores de que trata o § 3º do art. 49 desta Lei (art. 51, inciso XI, LRF);
Doc. 14	Fotos da sede e dos empreendimentos das Requerentes





67. Como visto acima, dentre os documentos apresentados há alguns de caráter pessoal e **sigiloso**, como é o caso da relação dos salários dos empregados (LRF, art. 51, IV), a relação dos bens pessoais dos administradores (LRF, art. 51, VI) e os extratos das contas bancárias e aplicações financeiras das Requerentes (LRF, art. 51, VII).

68. Portanto, como ocorre de praxe nos processos de Recuperação Judicial, requer-se à V. Exa. se digne determinar que tais documentos sejam recebidos em **segredo de justiça**.

VII.

DO PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL – ART. 53 C/C 69-L DA LREF

69. Nos termos do art. 53 da LREF, as Requerentes informam que apresentarão Plano de Recuperação Judicial (“PRJ”) unitário, em consonância com o art. 69-L do mesmo diploma legal, sendo o passivo tratado em lista única de credores e a votação em único conclave.

70. Neste passo, importante trazer as lições de Carnio (2021, 199)⁸:

A Lei 11.101/2005, art. 69-L, determina que, uma vez admitida a consolidação substancial, os devedores apresentarão plano unitário, discriminando medidas de recuperação que abranjam todo o grupo. Esse plano unitário será submetido a uma única Assembleia Geral de Credores, à qual serão convocados todos os credores do grupo consolidado. Portanto, a consolidação substancial altera significativamente o poder de voto de cada credor, pois os débitos de um devedor irão refletir no total dos débitos do grupo. Da mesma forma ocorre com os ativos, isso porque o patrimônio de um devedor será somado ao patrimônio do grupo em consolidação substancial.

71. Portanto, as Requerentes informam que será protocolado nestes autos o Plano de Recuperação Judicial unitário, no prazo de 60 (sessenta) dias a contar da

⁸ CARNIO, Daniel. MELO, Alexandre Nasser. Comentários à Lei de Recuperação e Falência. Juruá Editora. 2021.





publicação da decisão que deferir o processamento da Recuperação Judicial, o qual conterà a discriminação pormenorizada dos meios de recuperação, bem como a demonstração da viabilidade econômica das Requerentes, laudo econômico-financeiro e de avaliação de seus bens e ativos

VIII. PEDIDOS

72. Ante o exposto, considerando o preenchimento dos requisitos legais, assim como estando em termos toda a documentação exigida pelo art. 51 da LREF, requer-se à V. Exa. se digne **deferir o processamento** do presente pedido de Recuperação Judicial, em consolidação processual e substancial, na forma do artigo 69-G e J, da Lei 11.101/2005, bem como o art. 52 deste mesmo diploma e, via de consequência:

- i. nomear o administrador judicial, art. 52, I, da Lei 11.101/2005;
- ii. determinar a dispensa da apresentação de certidões negativas para o exercício de suas atividades – art. 52, II, da Lei 11.101/2005;
- iii. ordenada a suspensão de todas as ações e execuções em curso contra as Requerentes, conforme disposição expressa no art. 6º, § 4º, da Lei 11.101/2005⁹ c/c art. 52, III¹⁰, da Lei 11.101/2005, bem como a suspensão de ordens de bloqueio já deferidas por juízos autônomos;

⁹ Art. 6º A decretação da falência ou o deferimento do processamento da recuperação judicial implica: (...) II - suspensão das execuções ajuizadas contra o devedor, inclusive daquelas dos credores particulares do sócio solidário, relativas a créditos ou obrigações sujeitos à recuperação judicial ou à falência.

¹⁰ III – ordenará a suspensão de todas as ações ou execuções contra o devedor, na forma do art. 6º desta Lei, permanecendo os respectivos autos no juízo onde se processam, ressalvadas as ações previstas nos §§ 1º, 2º e 7º do art. 6º desta Lei e as relativas a créditos excetuados na forma dos §§ 3º e 4º do art. 49 desta Lei.





- iv. intimar o Ministério Público e comunicar as Fazendas Públicas Federal, Estadual e Municipal – art. 52, V, da Lei 11.101/2005;
- v. ordenar a expedição do edital a que se refere o §1º do art. 52 da LREF para publicação no órgão oficial;
- vi. autorizar a autuação da relação dos empregados (doc. 7), da relação dos bens particulares dos sócios controladores e dos administradores das **Requerentes** (doc. 8) e dos extratos bancários (doc. 9) **sob segredo de justiça**, facultado o acesso apenas a este MM. Juízo, ao Ministério Público e ao Administrador Judicial, sendo proibida a extração de cópias;
- vii. determinar ao Distribuidor que não receba as habilitações e divergências, que deverão ser apresentadas diretamente ao Administrador Judicial a ser nomeado, nos termos do art. 7º, §1º, da LREF.

73. Outrossim, as Requerentes informam que apresentarão **(i)** contas demonstrativas mensais enquanto perdurar a recuperação judicial (art. 52, IV, da Lei 11.101/2005); e **(ii)** Plano de Recuperação Judicial, dentro do prazo legal, conforme disposição do art. 53 da mesma Lei 11.101/2005.

74. Requer-se, ainda, que as cópias juntadas aos autos façam a mesma prova que os originais, uma vez declaradas autênticas pelos advogados da Requerente, nos termos do art. 425 do CPC.

75. Pugna-se para que todas as publicações e/ou intimações sejam realizadas em nome dos advogados Dr. **PEDRO FREITAS TEIXEIRA (OAB/RJ 166.395)** e **PRISCILA RENOUT DE M. BUTLER (OAB/RJ 177.822)**, contato@tpbadvogados.com, com endereço profissional na Av. Rio Branco, 37, Sala 701, Centro, Rio de Janeiro/RJ, CEP:





20090-003, sob pena de nulidade (CPC, art. 272, §2º e §5º).

76. Dá-se à causa o valor de R\$ R\$19.100.436,51 (dezenove milhões, cem mil, quatrocentos e trinta e seis reais e cinquenta e um centavos), em obediência ao art. 51, § 5º da Lei 11.101/2005.

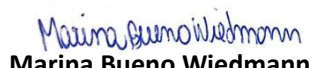
N. Termos.

P. Deferimento.

Campos dos Goytacazes, 13 de março de 2024.


Pedro F. Teixeira
OAB/RJ 166.395


Priscila Butler
OAB/RJ 177.822


Marina Bueno Wiedmann
OAB/RJ 234.221

