



Número: **0805487-64.2024.8.19.0003**

Classe: **RECUPERAÇÃO EXTRAJUDICIAL**
Órgão julgador: **1ª Vara Cível da Comarca de Angra dos Reis**
Última distribuição : **25/07/2024**
Valor da causa: **R\$ 1.288.083.153,00**
Assuntos: **Recuperação extrajudicial**
Segredo de justiça? **NÃO**
Justiça gratuita? **NÃO**
Pedido de liminar ou antecipação de tutela? **NÃO**

Partes		Procurador/Terceiro vinculado	
KPFR EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S A (REQUERENTE)		CECILIA ALMEIDA COSTA BRAGA (ADVOGADO) JULYANA IUNES PINHO (ADVOGADO) YAMBA SOUZA LANNA (ADVOGADO) CAMILLA SILVA AGUIAR (ADVOGADO)	
KPFR EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S A (REQUERIDO)			
Documentos			
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
133300645	25/07/2024 17:20	Petição Inicial	Petição Inicial

Eduardo Antônio Kalache

Luiz Sérgio Chame
Manoel M. da Costa Braga Neto

Ana Claudia Ferreira França Correa
Rodrigo A. Kalache de Paiva
Rafaela Faroni Ganem
Yamba Souza Lanna
André Alves de Almeida Chame
Juliana Dinis da Costa Braga
André Dinis Angelo
Rodrigo Barbosa Leite
André R. SalamondePinho
Fernando M. Kalache
Rafael RodriguesGiraud
Marcelo Dinis da Costa Braga
Gustavo S. Almeida
Carlos Fernando Filgueiras M. da Silva
JulyanalunesPinho de Queiroz
Lys Miranda Alves
Luciana Ferreira Cuquejo
PollyannaSerrão B. Almeida
Maria Julia CecchiSoares
Camilla Viana de Freitas
Paloma Azevedo Correa
Natalia WakedFurtado
Eduardo M. Kalache
João Luiz Baltasar Jardim
Luiz Philippe Tenuta
Lara Reis
Cecilia A. Costa Braga
Gabriella Costa

Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da Vara Cível da Comarca de Angra dos Reis.

GRERJ Nº 81733104077-68

KPFR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A. ("KPFR"), pessoa jurídica de direito privado, legalmente constituída, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 14.007.592/0001-88, com sede nesta cidade de Angra dos Reis – RJ, na Rodovia Procurador Haroldo Fernandes Duarte, s/nº, Área Administrativa Campo de Golf, Porto Frade, bairro Frade, CEP: 23.946-000, neste ato por seus representantes legais, devidamente nomeados e qualificados no instrumento de mandato incluso, por seus advogados abaixo assinados, com endereço para intimações, na forma do artigo 105, § 2º do Código de Processo Civil, na Av. Almirante Barroso nº 52, 25º andar, Rio de Janeiro – RJ, vem, **com fundamento nas disposições do artigo 163 da Lei 11.101/05**, apresentar a V. Exa. o presente pedido de **HOMOLOGAÇÃO** de seu **PLANO DE RECUPERAÇÃO EXTRAJUDICIAL** nos seguintes termos:



PRINCÍPIO LEGAL

1. De pronto, destaca-se que, assim como as mais avançadas leis contemporâneas que cuidam do tratamento e da solução de episódios de crise nas empresas, enxergando e buscando preservar nestas a sua utilidade social e econômica, a Lei 11.101/05, Lei de Recuperação de Empresas, aponta expressamente em seu artigo 47 o princípio e o objetivo fundamentais que devem nortear o nobre julgador na sua aplicação, senão vejamos:

“Art. 47 – A recuperação judicial tem por objetivo viabilizar a superação de crise econômico-financeira do devedor, a fim de permitir a manutenção da fonte produtora, do emprego dos trabalhadores e do interesse dos credores, promovendo, assim, **a preservação da empresa, sua função social e o estímulo à atividade econômica**”.

(Grifamos)

2. Inegável é, portanto, a intenção e a necessidade de se conferir no tratamento dos casos tais quais o presente a devida racionalidade econômico-social e a promoção dos meios necessários à efetiva e eficaz implementação do projeto de reestruturação empresarial destinado à superação dos elementos da crise, prestigiando, sempre, o que a empresa tem a oferecer à sociedade, sendo igualmente inegável a viabilidade da aqui Requerente e a capacidade de recuperar-se das suas graves porém transponíveis dificuldades, pelo que cumprem seus gestores o dever de apresentar o presente pleito.

3. Importante destacar, outrossim, que a presente medida é fruto dos incansáveis esforços despendidos no enfrentamento do atual cenário no sentido de buscar a plena readequação financeira dos negócios da Requerente e a necessária segurança jurídica aos investimentos e correspondente composição dos passivos que se afiguram indispensáveis, sendo que a atual Lei de Recuperação inegavelmente oferece os mecanismos e as ferramentas mais adequados para conferir tal segurança às medidas capazes de efetiva e definitivamente



reorganizar as atividades da Requerente e solucionar os impasses criados junto a seus credores.

BREVE HISTÓRICO, ATUAL SITUAÇÃO E JUSTIFICATIVA PARA A PRESENTE MEDIDA
HOMOLOGATÓRIA

4. A KPFR foi criada com o propósito de realizar a parcela residencial do empreendimento de alto luxo denominado FRAD.E (“Empreendimento”), no município de Angra dos Reis – RJ, onde, por décadas, funcionou o renomado Hotel do Frade e nas mesmas cercanias onde, atualmente, encontra-se o igualmente renomado Hotel Fasano.

5. Inicialmente constituída por dois sócios então vistos como qualificados para a implementação do projeto – Kara José Santos Incorporação de Imóveis e Vendas LTDA e Yogo Participações e Empreendimentos Imobiliários S.A. –, a empresa, tendo como fonte de financiamento os recursos advindos das vendas das unidades do Empreendimento, além de recursos adicionais captados no mercado de capitais e investidos pelos próprios acionistas, deu início às obras através de contratos de gestão com empresas operacionais ligadas ao grupo da acionista Kara José, notadamente a Construgar Construtora LTDA. para o desenvolvimento da obra em si e a própria Kara José para a gestão operacional, imobiliária e financeira do Empreendimento.

6. Por algum tempo, as obras tomaram vulto e permitiram executar a fase inicialmente prevista com a entrega de diversas unidades. Ocorre que, naquele período de gestão, além de um pouco organizado consumo dos recursos existentes e problemas na execução das obras, foram criados elevados passivos, tanto de natureza fiscal e trabalhista, quanto com a cadeia de fornecedores que atendia às demandas da obra, levando a um concomitante comprometimento do cronograma de obras e correspondente atraso nos prazos de entrega das unidades previstas, tudo de modo a gerar um desencontro entre o



orçamento financeiro e o avanço físico da obra associado à escalada de pressão por parte dos adquirentes.

7. Tal cenário inevitavelmente levou a um acentuado desgaste na relação dos sócios, um de perfil investidor e outro operador, culminando com o afastamento das empresas então responsáveis pela execução do projeto e contratação de terceira empresa de expertise reconhecida no mercado, a Lafem Engenharia LTDA.

8. Entretanto, àquela altura, a necessidade de gestão concomitante dos problemas acumulados já não mais permitiu a plena e adequada formação de capital de giro e fluxo de caixa necessários à regularização do curso das obras, cenário este agravado ainda pelos fatores externos e mercadológicos da época, que refletiram na forte retração do mercado imobiliário nacional.

9. A inadimplência dos adquirentes (fruto da crise econômica e/ou da frustração com o imenso atraso da obra), acumulada com pedidos de rescisão das promessas só aumentava e, diante do estado e aparência da obra, já não havia quem se interessasse em adquirir as unidades, secando por completo a fonte de receitas da KPFR.

10. Diante da necessidade de relevante aporte de caixa para conclusão das obras do Empreendimento, a KPFR ajuizou, em 31 de maio de 2019, perante o MM. Juízo da 2ª Vara Cível de Angra do Reis, pedido de Recuperação Extrajudicial, processo n. 0004930-2019.8.19.0003, através da qual restou proposto e aceito pelos credores as seguintes condições:

“1. Todos os CREDORES, seja por obrigação de concluir a respectiva unidade imobiliária, seja por créditos oriundos de fornecimento de produto ou serviço, renunciarão, mediante o pleno adimplemento da correspondente obrigação principal nos prazos e condições deste PRE, a todo e qualquer crédito e direito do CREDOR, ou obrigação de pagar da KPFR ao CREDOR, que decorra do atraso no cumprimento da correspondente obrigação principal com este contratada.



I.a. Para Credores por obrigação de concluir a respectiva unidade imobiliária, é fixado para a entrega da mesma, livre de quaisquer ônus e despesas, inclusive de condomínio e IPTU, o prazo improrrogável de:

*(i) 12 (doze) meses a contar da sentença que homologar o Plano de Recuperação Extrajudicial para unidades da **Fase 2**;*

*(ii) 36 (trinta e seis) meses a contar da sentença que homologar o Plano de Recuperação Extrajudicial para unidades da **Fase 3**.*

*I.b. Para Credores por obrigação de adimplir créditos oriundos de **fornecimento de produto ou serviço**, é fixado para o respectivo pagamento o prazo de até 18 (dezoito) meses a contar da sentença que homologar o Plano de Recuperação Extrajudicial”.*

(Grifamos)

11. Após a devida tramitação processual, o referido Plano veio a ser homologado judicialmente em 04 de novembro de 2020.

12. Pois bem, inobstante o Plano anteriormente proposto, homologado e cumprido, e os relevantes investimentos, na ordem dezenas de milhões de reais, para que a KPFR conseguisse entregar aquilo que se comprometeu, o remédio proposto para sanar a crise econômico-financeira acabou por não se mostrar plenamente suficiente a resolver todos os passivos da Requerente, em especial aqueles que surgiram após o primeiro pedido de REJ e aqueles que não foram nele incluídos, mas se mostraram impossíveis de serem honrados pela KPFR.

13. Nesse contexto, é oportuno esclarecer que, embora o lançamento do Empreendimento tenha sido exitoso, com vendas que superaram as expectativas iniciais (mas que acabaram por gerar parte dos passivos mencionados acima em razão do atraso nas obras), foi preciso captar uma quantidade significativa de recursos na sua fase inicial, seja para honrar obrigações contraídas anteriormente pela KPFR, seja para aplicar na construção do Empreendimento.



14. Em 26.02.2013, foi celebrado o contrato de financiamento em que figurou, como credora, a Companhia Hipotecária Brasileira e, como devedora, a KPFR, pelo valor de até R\$ 60.000.000,00 (sessenta milhões de reais). Com a celebração do contrato de financiamento, a CHB emitiu uma Cédula de Crédito Imobiliário, que, em 26.02.2013, serviu de lastro para a emissão de Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI) distribuídos por meio de oferta pública registrada na Comissão de Valores Mobiliários em 07.03.2013, sob o nº CVM/SER/CRI/2013/003, tendo como público-alvo exclusivamente investidores qualificados.

15. Ainda com a finalidade de obter recursos para viabilizar o desenvolvimento do Empreendimento, em 2014, a KPFR contratou três tranches de financiamento, que culminaram nas emissões de Cédulas de Crédito Imobiliário – CCI, que atualmente se encontram inadimplentes.

16. Como se não bastassem as dívidas financeiras e a necessidade de caixa para concluir as obras pendentes, a KPFR não conseguiu compor dívidas decorrentes de sentenças judiciais oriundas de processos movidos por adquirentes de unidades na fase 1 do Empreendimento.

17. Assim, em meio a esse cenário, e considerando que já se passaram mais de dois anos desde a homologação do plano de Recuperação Extrajudicial anterior (§ 3º, art. 161 da lei 11.101), surgiu a necessidade de se promover um novo pedido de Recuperação Extrajudicial, a fim de promover a reorganização financeira e consolidação dos passivos da KPFR par e passo à retomada de sua capacidade produtiva, visando criar um ambiente favorável à manutenção da empresa no mercado de forma sustentável e competitiva, que, repisa-se, já conta com a adesão de 97% (noventa e sete por cento) dos créditos a ele sujeitos, mostrando-se, por esse motivo, o remédio mais do que adequado para o objetivo proposto.



REQUISITOS LEGAIS

18. A perfeita coadunação do caso ao regime especial de homologação aqui pleiteado com base nas disposições do artigo 163 da Lei 11.101/05 resta plenamente caracterizada não apenas pelos fatos e fundamentos acima expostos mas também pelo adequado preenchimento dos requisitos formais e objetivos postos na Lei de regência, como se infere da documentação inclusa, restando certo que, uma vez aliviada das pressões hoje sofridas e implementado o projeto de reestruturação, a KPFR resgatará sua plena capacidade de pagamento e de geração de riquezas e novos postos de trabalho.

19. Atendendo ao que requer o artigo 48 da L. 11.101/05, a Requerente declara:

- a) que exerce regularmente suas atividades há mais de dois anos;
- b) não ser falida;
- c) não ter esta, seus administradores ou controladores, sido condenados por crimes previstos na referida Lei.

20. A ora Requerente também instrui seu pedido com documentação contábil e financeira, que informa e comprova a este digno Juízo o pleno atendimento aos demais requisitos legais postos no citado artigo 163 e seus parágrafos, assim como a completa relação de seus credores no presente momento e correspondente percentual de adesão superior aos 50% (cinquenta por cento) de todo o passivo submetido ao PRE exigidos pelo *caput* do mencionado dispositivo legal.

21. Cabe informar que, alcançando o PRE objeto deste pedido de homologação uma única espécie e grupo de credores, de natureza quirografária, foi obtido um excelente **percentual de adesão equivalente a 97% (noventa e sete por cento)**, conforme detalhadamente identificado na Lista de Credores que segue em anexo ao PRE incluso, de



modo a autorizar a necessária homologação com efeitos vinculantes sobre toda esta coletividade credora, indistintamente.

PEDIDO

22. Em razão do exposto, a KPFR confia na ponderada análise deste digno Juízo e, com base na expressa regra legal inscrita no artigo 163 e seus incisos da Lei 11.101/05, requer a V. Exa. a homologação do Plano de Recuperação Extrajudicial ora apresentado a fim de que este obrigue a todos os credores por ele abrangidos e ora identificados na Lista de Credores do PRE, aderentes ou não, com a publicação dos editais e comunicações de estilo.

Termos em que, protestando pela apresentação de novos documentos que se façam necessários e dando à causa, para efeitos legais e fiscais, o valor de R\$ 1.288.083.153,00 (um bilhão duzentos e oitenta e oito milhões oitenta e três mil cento e cinquenta e três centavos),

Pede deferimento.

Rio de Janeiro, 24 de julho de 2024.



YAMBA SOUZA LANNA
OAB/RJ 93.039



ANDRÉ CHAME
OAB/RJ 93.240



RODRIGO A. KALACHE DE PAIVA
OAB/RJ 85.399



JULYANA IUNES PINHO DE QUEIROZ
OAB/RJ 149.932



CECILIA A. COSTA BRAGA
OAB/RJ 217.683

