



02

EXMO. SR. JUIZ DE DIREITO DA VARA CÍVEL DA COMARCA DE
CANOAS/RS

C/ PEDIDO LIMINAR

CONSTRUTORA E INCORPORADORA WALAN LTDA., sociedade empresária inscrita no CNPJ sob o n.º 04.111.809/0001-41, sediada na cidade de Canoas/RS, sito na rua Alberto Torres, 56/401 – CEP 92.310-020, por seus procuradores signatários, conforme incluso instrumento de mandato, vem, respeitosamente, perante V. Exa., requerer, conforme o disposto no art. 47, da Lei n.º 11.101/05, o deferimento do processamento de sua **RECUPERAÇÃO JUDICIAL**, pelos seguintes fundamentos de fato e de direito:

CONSIDERAÇÕES INICIAIS

A recuperação judicial, disciplinada pela Lei n.º 11.101/05, tem por objetivo sanear a situação de insolvência financeira de uma empresa, mediante providências de ordem econômico-financeiras, econômico-produtivas, organizacionais e jurídicas, mantendo-a como unidade geradora de riquezas, conservando o seu ativo social, a fonte de emprego e renda, de movimentação da economia e de receita tributária, ensejando novas opções e viabilizando novas formas de satisfação de seus credores, atendendo melhor aos múltiplos interesses envolvidos com a minoração de suas perdas.

Diferentemente do revogado instituto da concordata comercial, a recuperação judicial de empresas exhibe clara índole contratual, de feição novativa, ao contrário daquele, cuja natureza tendia mais para um favor legal.



Embora sujeita sempre à avaliação judicial, na recuperação judicial prevalece a autonomia privada da vontade das partes interessadas, que elaboram o conteúdo de um plano de reestruturação, aproveitamento e composição de haveres, para alcançar a finalidade recuperatória, estabelecendo-se uma relação processual onde a manifestação da maioria obriga a todos.

Para que o pedido de recuperação judicial possa ser devidamente processado, de modo a assegurar o êxito de um plano de recuperação a ser submetido à aprovação de seus credores, é necessário o atendimento de determinadas imposições de ordem formal e material previstas na legislação aplicável, as quais, no caso da requerente, como se evidenciará, encontram-se plenamente satisfeitas.

É relevante sublinhar, nessa introdução, que a requerente está atravessando um momento de grave crise econômico-financeira, a comprometer sua capacidade imediata de honrar os compromissos financeiros, situação que pode ser classificada como transitória, considerando-se a viabilidade total de sua recuperação, fato que reverterá em benefício de seus credores, de seus empregados, dos investidores, do Estado e de toda a sociedade.

DA COMPETÊNCIA DO JUÍZO

O art. 3º da Lei n.º 11.101/2005 preservou a tradição legislativa brasileira ao manter o entendimento segundo o qual é competente para deferir a recuperação judicial o juízo do local do principal estabelecimento do devedor.

A construtora requerente mantém seu principal estabelecimento, do ponto de vista organizacional e financeiro, na comarca de Canoas/RS, restando atendida, portanto, a determinação imposta pelo indigitado artigo de lei sobre a competência do juízo para deferimento da recuperação judicial.

DA LEGITIMIDADE ATIVA E DOS PODERES PARA AUTORIZAR A PROPOSITURA DA PRESENTE DEMANDA

Trata-se de pedido de recuperação judicial formulado por sociedade empresária limitada do ramo da construção civil, em observância aos requisitos estabelecidos pelo art. 48, da Lei n.º 11.101/05, cujo objeto social é a construção civil em geral, por conta própria ou alheia, bem como a incorporação e

[Handwritten signature]



ou
g

compra e venda de imóveis, distinguindo-se, portanto, daquele das empresas e instituições de que trata o art. 2º do referido diploma legal, inexistindo óbice, sob esse aspecto, ao deferimento da recuperação.

Os poderes para propositura da presente ação de recuperação judicial, outrossim, foram outorgados pelo sócio administrador, restando atendida, portanto, a norma contida no art. 1.071, inc. VIII, do Código Civil brasileiro.

DOS REQUISITOS SUBSTANCIAIS PARA O DEFERIMENTO DO PEDIDO DE PROCESSAMENTO DA RECUPERAÇÃO JUDICIAL

A construtora e incorporadora requerente é uma sociedade empresária que se encontra no exercício regular de suas atividades desde o ano 2000, tempo superior, sendo assim, ao exigido pelo *caput* do artigo 48 da Lei de Recuperação de Empresas e Falência, conforme comprova a sua última alteração contratual consolidada, em anexo.

Além disso, jamais teve a sua falência decretada ou seus sócios declarados falidos ou, ainda, obteve concessão de recuperação judicial, bem como nunca houve condenação, tanto a requerente como seus sócios, por qualquer dos crimes previstos na legislação incidente, como se comprova pelas certidões em anexo.

Logo, restam satisfeitos os requisitos substanciais exigidos pelo artigo 48 da Lei n.º 11.101/05, em seu *caput* e incisos.

DOS REQUISITOS FORMAIS PARA O DEFERIMENTO DO PEDIDO DE PROCESSAMENTO DA RECUPERAÇÃO JUDICIAL

Dispõe os artigos 51 e 53 da Lei n.º 11.101/05 sobre os requisitos formais para o deferimento do pedido de processamento da recuperação judicial:

Art. 51. A petição inicial de recuperação judicial será instruída com:

I – a exposição das causas concretas da situação patrimonial do devedor e das razões da crise econômico-financeira;

II – as demonstrações contábeis relativas aos 3 (três) últimos exercícios sociais e as levantadas especialmente para instruir o pedido, confeccionadas com estrita observância da legislação societária aplicável e compostas obrigatoriamente de:

- a) balanço patrimonial;*
- b) demonstração de resultados acumulados;*
- c) demonstração do resultado desde o último exercício social;*

Lang



05
J

- d) relatório gerencial de fluxo de caixa e de sua projeção;
III – a relação nominal completa dos credores, inclusive aqueles por obrigação de fazer ou de dar, com a indicação do endereço de cada um, a natureza, a classificação e o valor atualizado do crédito, discriminando sua origem, o regime dos respectivos vencimentos e a indicação dos registros contábeis de cada transação pendente;
IV – a relação integral dos empregados, em que constem as respectivas funções, salários, indenizações e outras parcelas a que têm direito, com o correspondente mês de competência, e a discriminação dos valores pendentes de pagamento;
V – certidão de regularidade do devedor no Registro Público de Empresas, o ato constitutivo atualizado e as atas de nomeação dos atuais administradores;
VI – a relação dos bens particulares dos sócios controladores e dos administradores do devedor;
VII – os extratos atualizados das contas bancárias do devedor e de suas eventuais aplicações financeiras de qualquer modalidade, inclusive em fundos de investimento ou em bolsas de valores, emitidos pelas respectivas instituições financeiras;
VIII – certidões dos cartórios de protestos situados na comarca do domicílio ou sede do devedor e naquelas onde possui filial;
IX – a relação, subscrita pelo devedor, de todas as ações judiciais em que este figure como parte, inclusive as de natureza trabalhista, com a estimativa dos respectivos valores demandados.
- § 1º Os documentos de escrituração contábil e demais relatórios auxiliares, na forma e no suporte previstos em lei, permanecerão à disposição do juízo, do administrador judicial e, mediante autorização judicial, de qualquer interessado.
- § 2º Com relação à exigência prevista no inciso II do caput deste artigo, as microempresas e empresas de pequeno porte poderão apresentar livros e escrituração contábil simplificados nos termos da legislação específica.
- § 3º O juiz poderá determinar o depósito em cartório dos documentos a que se referem os §§ 1º e 2º deste artigo ou de cópia destes.

Art. 53. O plano de recuperação será apresentado pelo devedor em juízo no prazo improrrogável de 60 (sessenta) dias da publicação da decisão que deferir o processamento da recuperação judicial, sob pena de convolação em falência, e deverá conter:

- I – discriminação pormenorizada dos meios de recuperação a ser empregados, conforme o art. 50 desta Lei, e seu resumo;
II – demonstração de sua viabilidade econômica; e
III – laudo econômico-financeiro e de avaliação dos bens e ativos do devedor, subscrito por profissional legalmente habilitado ou empresa especializada.
- Parágrafo único. O juiz ordenará a publicação de edital contendo aviso aos credores sobre o recebimento do plano de recuperação e fixando o prazo para a manifestação de eventuais objeções, observado o art. 55 desta Lei.

Segundo JOSÉ DA SILVA PACHECO¹, é possível apontar 3 (três) fases no processo de recuperação judicial: (A) a postulatória, onde a parte expõe, em petição escrita, dirigida ao juízo competente, as causas concretas da situação patrimonial e as razões da crise econômico-financeira; (B) a instrutória e decisória, que vai até quando o juiz verificar que foram cumpridas as exigências da Lei e, desse modo, conceder a recuperação judicial do devedor, cuja decisão constitui

¹ PACHECO, José da Silva. *Processo de Recuperação Judicial, Extrajudicial e Falência*: em conformidade com a Lei n.º 11.101/2005 e a alteração da Lei n.º 11.127/05. 3ª ed. Rio de Janeiro: Forense. 2009. p. 182



cc
f

título executivo judicial, permanecendo o devedor em estado de recuperação até que se cumpram todas as obrigações previstas no plano, que se vencerem até dois anos depois da sentença concessiva da recuperação e, por último, (C) a fase final de execução do plano de recuperação judicial.

Ainda, aduz o mencionado doutrinador que, no prazo improrrogável de 60 (sessenta) dias a partir da publicação da decisão que deferir o processamento da recuperação judicial, tem o devedor que apresentar ao juiz o plano completo de recuperação, com todos os elementos exigidos pelo art. 53 da Lei n.º 11.101/05.

No caso concreto, é possível verificar, pela leitura da inclusa documentação (ANEXO I), que, nesta fase postulatória, encontram-se atendidos os requisitos previstos no mencionado art. 51, da Lei n.º 11.101/05.

BREVE HISTÓRICO DA ATUAÇÃO DA REQUERENTE

Fundada em 2000, na cidade de Pelotas/RS, a sociedade empresária requerente, conhecida pelo nome fantasia CONKRETUS CONSTRUÇÕES, atua no mercado imobiliário nas principais cidades do Estado do Rio Grande do Sul, destacando-se pela sua excelência e profissionalismo, consolidando-se como uma das mais importantes do segmento de construções de baixo custo, tendo contratado, construído e entregue aproximadamente 4.000 (quatro mil) imóveis de interesse social, em parceria com a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF.

Ao longo de sua trajetória, sempre manteve uma situação de estabilidade financeira e administrativa, operando basicamente com a CEF e seus programas de interesse habitacional, vindo a aderir, a fim de incrementar a qualidade de seus empreendimentos, ao *Programa de Qualidade PBQP-H e ISO 9000*, certificando-se em nível "A" em ambos os programas, já no ano de 2005.

A credibilidade alcançada no mercado imobiliário e perante as instituições financeiras possibilitou o seu cadastramento perante a CEF pelo seu melhor conceito (*rating "A"*).



Nesta posição, a construtora e incorporadora requerente, atendendo oferta da CEF, em representação do FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL - FAR, aceitou o desafio de construir conjuntos habitacionais pelos projetos governamentais denominados *Programa de Arrendamento Residencial - PAR* e *Programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV* e, até o advento da crise ensejadora do presente pedido de recuperação judicial, era responsável pela edificação dos seguintes empreendimentos:

- RESIDENCIAL ROMEO GOULART LOUREIRO I, II E III - 400 apartamentos - Santo Ângelo/RS
- RESIDENCIAL PLANALTINA I E II - 220 apartamentos - Passo Fundo/RS
- RESIDENCIAL MORADAS DO PINHEIRO II - 220 apartamentos - Porto Alegre/RS
- RESIDENCIAL 5 DE MAIO - 160 apartamentos - Montenegro/RS
- RESIDENCIAL BARCELONA - 100 apartamentos - Canoas/RS
- RESIDENCIAL OLAVO VARGAS - 144 apartamentos - Santo Ângelo/RS
- RESIDENCIAL PAPA JOÃO XXIII - 224 apartamentos - Cachoeirinha/RS

Com as obras em pleno andamento, a requerente chegou a manter 600 (seiscentos) empregos diretos e 1.200 (um mil e duzentos indiretos). O sucesso trouxe maiores desafios, que a levaram a conquistar o reconhecimento de seu público alvo, os adquirentes das unidades habitacionais, como uma experiente empresa na construção de grandes condomínios residenciais.

No entanto, nos últimos anos, fatores mercadológicos levaram a requerente a enfrentar uma série de dificuldades financeiras, como se passa a abordar no tópico seguinte.

DA EXPOSIÇÃO DAS CAUSAS CONCRETAS DA SITUAÇÃO PATRIMONIAL DA DEVEDORA E DAS RAZÕES DA CRISE ECONÔMICO-FINANCEIRA

Esclarece SÉRGIO CAMPINHO² que não raras são as situações nas quais, no exercício de sua empresa, o empresário, pessoa natural ou jurídica, depara-se com sérias dificuldades em realizar pontualmente o pagamento de suas obrigações.

² CAMPINHO, Sérgio. *Falência e Recuperação de Empresa: O novo regime da insolvência empresarial*. 4ª ed. Revista e atualizada. Rio de Janeiro: Renovar. 2009. p. 121



Refere o mencionado doutrinador que as causas do inadimplemento podem ser episódicas ou não, voluntárias ou involuntárias - Involuntárias são aquelas nas quais o empresário se depara com a falta de recursos pela impossibilidade de seu ativo gerar rendas tendentes a possibilitar o pagamento de suas dívidas, à falta de crédito no mercado.

Sem prejuízo da análise técnica dos fatores determinantes da crise, que serão melhor enfrentados por ocasião da apresentação do plano de recuperação judicial, de ser sublinhado que, malgrado os esforços da requerente para com o pleno desenvolvimento de seus empreendimentos imobiliários, a partir de 2009, a situação conjuntural do ramo imobiliário, com a falta de mão de obra qualificada e de material construtivo, provocou uma inflação setorial e, via de consequência, para a requerente, um insuportável desequilíbrio econômico-financeiro nos contratos celebrados, até então jamais visto.

Como noticiado na mídia, em meio a esse quadro negativo, os salários mais que dobraram, e alguns mais que triplicaram. Paralelamente, houve um aumento inesperado nos preços do material de construção, muito acima da média da inflação.

Até o presente momento, nem o Governo Federal nem a CEF querem aceitar publicamente esta defasagem e, tão pouco, reparar as empresas da construção civil de todo o Brasil. Neste cenário, a empresa requerente se viu obrigada a realizar investimentos que possibilitassem manter as obras do *Programa Minha Casa Minha Vida*, buscando recursos junto ao mercado financeiro, com altas taxas de juros, exigíveis em um curtíssimo prazo.

Não se deve olvidar que a CEF é, enfim, uma instituição que, como as demais do setor bancário, visa ao lucro, no mais das vezes a qualquer custo, mesmo que considerando a possibilidade de falência de seus parceiros comerciais.

Embora tenha contratado, no caso de obras realizadas em Santo Ângelo/RS (RESIDENCIAIS ROMEO GOULART LOUREIRO I, II E III) e Passo Fundo/RS (RESIDENCIAIS PLANALTINA I E II), diversos termos aditivos de prorrogação aos contratos de construção por empreitada originais, concordando expressamente, como se verifica das cláusulas aditadas, com os motivos ensejadores dessas prorrogações, isto é, com a ocorrência de fatos imprevisíveis e



09
8

extraordinários (*falta de mão de obra, atraso por culpa de terceiros, a exemplo das prefeituras, ocorrência de intempéries, entre outros*), a CEF jamais aceitou, apesar de comunicada e instada a solucionar a problemática, por diversas vezes, revisar/restabelecer os valores inicialmente estipulados nos contratos de empreitada consoante os termos da Lei n.º 8.666/93 e o art. 37, inc. XXI, da Constituição Federal, a fim de ultimar as obras em andamento sob a responsabilidade da requerente.

No sentido contrário de uma solução legal e justa para o caso, a CEF manipulou a crise que se agravava, assumindo para si o controle dos canteiros dos referidos empreendimentos da requerente, efetuando o pagamento direto aos fornecedores e empregados, com a visível intenção de alcançar um ponto de quase finalização das obras, momento em que, para surpresa de todos, notificou a requerente da rescisão desses contratos.

Com essa manobra contratual temerária, a CEF pôde haver para si empreendimentos em fase terminal, concluídos em cerca de 90%, enquanto a construtora amargaria, exclusivamente, com os ônus financeiros da finalização da construção, vale dizer, com a responsabilidade pelo pagamento das rescisões trabalhistas, encargos previdenciários e saldos em aberto perante diversos fornecedores.

Essa posição da CEF **comprometeu temporariamente as atividades da requerente (a ponto de vir a juízo postular a sua recuperação judicial)** e, apesar de não ser esta a seara para discussão da culpa pela inexecução contratual referida, questão que será objeto da competente ação indenizatória (ora em fase preparatória, com o ajuizamento de ação de exibição de documentos, Processo n.º 5006027-70.2012.404.7104/RS, em tramitação na 2ª Vara Federal de Passo Fundo/RS), de ser ressaltado este ponto como razão essencial e determinante da crise instalada, embora a requerente mantenha demais obras cujos contratos ainda estão vigentes (RESIDENCIAL MORADAS DO PINHEIRO II – Porto Alegre/RS e RESIDENCIAL OLAVO VARGAS – Santo Ângelo/RS).

Nos últimos meses, a construtora requerente passou a figurar como ré em um número crescente de demandas judiciais, em sua maioria ações de cobrança e execuções por quantia certa, devendo ser ressaltado que este quadro se apresenta como algo absolutamente novo, já que, durante muitos anos, os litígios



10

eram em número escasso e os protestos quase inexistentes. Afora as execuções ajuizadas, há notícia, obtida pelas informações disponibilizadas no sítio eletrônico do TJRS, ou seja, ainda não formalizada, da existência de ações falimentares em tramitação nesta comarca, ajuizadas em face da requerente, (Processos n.ºs 008/1.12.0008243-0, 008/1.12.0008242-2 e 008/1.12.0010805-7, todos em tramitação na 5ª vara Cível desta comarca) provavelmente fundadas na impontualidade de pagamento, todas em fase inicial.

Na tentativa de reverter o agravamento da situação, a requerente chegou a preencher todos os limites de crédito concedidos por seus parceiros financeiros, culminando em uma preocupante situação de falta de liquidez para aquisição de matéria prima, pagamento dos principais credores e, especialmente, dos funcionários das obras cujos contratos ainda se encontram em vigor (RESIDENCIAL MORADAS DO PINHEIRO II – Porto Alegre/RS e RESIDENCIAL OLAVO VARGAS – Santo Ângelo/RS).

Diante desse quadro, sem o benefício da recuperação judicial, de modo a permitir a reestruturação da empresa requerente, restará impossível prosseguir no desenvolvimento de suas atividades, ocasionando o desaparecimento de inúmeros empregos diretos e indiretos, tributos e divisas para o Estado e o país. Vale dizer, a situação econômico-financeira da requerente é incapaz de permitir, neste momento, a integral satisfação dos interesses de todos os seus credores, fato que será plenamente proporcionado com a confecção do Plano de Recuperação Judicial, embora sua capacidade seja inspiradora de total e absoluto respeito, sendo certo que essa situação temerosa é passageira e será superada.

DA VIABILIDADE ECONÔMICA DA EMPRESA REQUERENTE

Embora os reflexos da crise ainda sejam sensíveis à requerente, há, efetivamente, a expectativa de reverter as condições atuais, de viabilizar a superação da situação deficitária.

Assim, a empresa vem diagnosticando os problemas e adotando medidas para enfrentá-los, fixando metas de resultados.

No entanto, torna-se imprescindível, para efetiva reversão do quadro que se afigura pela documentação contábil em anexo, a concessão da



recuperação judicial, única via que permitirá a manutenção da fonte produtora do emprego e dos interesses dos credores.

A viabilidade da requerente está diretamente ligada ao equacionamento do passivo atual e ao real cumprimento de metas estabelecidas.

A requerente já iniciou seu processo de reestruturação econômico-financeira contempladas em projeções e em medidas emergenciais, reorganizando o cronograma físico-financeiro para o término das obras cujos contratos de construção continuam em vigor (**RESIDENCIAL MORADAS DO PINHEIRO II – Porto Alegre/RS e RESIDENCIAL OLAVO VARGAS – Santo Ângelo/RS**).

Nesse sentido, a situação econômico-financeira da construtora requerente se amolda perfeitamente ao espírito da Lei n.º 11.101/2005 e aos requisitos estabelecidos pelo seu art. 48, impendendo-lhe seja concedido prazo e condições especiais para o pagamento de suas obrigações, nos termos do art. 50, inc. I, do referido diploma legal.

Concretamente, extrai-se da leitura do relatório gerencial de fluxo de caixa que a requerente possui uma considerável expectativa de receita, em razão da vigência dos já referidos contratos de construção de empreendimentos para com a CEF em Porto Alegre/RS e em Santo Ângelo/RS, cujas obras estão em estágio avançado.

Assim, o empreendimento RESIDENCIAL MORADAS DO PINHEIRO II, de Porto Alegre/RS, que totaliza 220 apartamentos, com estágio de cerca de 37% de obra já executada e mais de 70% das unidades residenciais vendidas, possui uma expectativa de receita de **R\$ 11.071.000,00** (onze milhões e setenta e um mil reais) e a geração/manutenção de 110 empregos diretos, aproximadamente.

Já o empreendimento RESIDENCIAL OLAVO VARGAS, de Santo Ângelo/RS, que perfaz um total de 144 apartamentos, encontra-se com cerca de 23% de obra executada e mais de 44% de unidades negociadas, tem expectativa de receita de **R\$ 9.800.000,00** (nove milhões e oitocentos mil reais), com a geração/manutenção de, aproximadamente, 70 empregos diretos.



Com o estancamento da dívida passada, pelo deferimento da recuperação judicial pretendida, a plena retomada das obras para construção e entrega de centenas de apartamentos acarretará, pela previsão de faturamento, em uma reversão do quadro de crise financeira em prazo razoável, esboçando-se viável, portanto, a recuperação da requerente.

DOS DEMAIS DOCUMENTOS ESSENCIAIS À INSTRUÇÃO DO PEDIDO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL

Em atenção ao disposto no art. 51, incisos II a IX e seus parágrafos, da Lei n.º 11.101/2005, segue em anexo a presente petição inicial a seguinte documentação:

- demonstrações contábeis/financeiras;
- relação nominal completa dos credores;
- relação integral dos empregados;
- certidão de regularidade da requerente no Registro Público de Empresas e os atos constitutivos atualizados;
- relação dos bens particulares dos sócios controladores e dos administradores da devedora;
- extratos bancários e de investimentos atualizados;
- certidões dos Tabelionatos de Protesto das Comarcas onde a requerente possui sede e filiais;
- relação de todas as ações judiciais em que a autora figura como parte.

Refira-se que os demais documentos de escrituração contábil e relatórios auxiliares permanecerão à disposição do Juízo e do Administrador Judicial, após a sua nomeação, e para conferência de dados e elementos trazidos a lume pelas informações contidas no processo, no interesse de credores ou terceiros interessados.

DO PEDIDO LIMINAR DE MANUTENÇÃO DOS CONTRATOS DE CONSTRUÇÃO VIGENTES - URGÊNCIA

Embora a cogência da determinação contida no art. 49 da Lei n.º 11.101/05, no sentido de que estão sujeitos à recuperação judicial todos os créditos existentes na data do pedido, ainda que não vencidos, alguns credores, em decorrência dos efeitos do deferimento do processamento da recuperação judicial, especialmente no que diz respeito à suspensão de todas as ações e execuções contra o devedor, tendem a utilizar meios coercitivos diversos para satisfação de seu crédito, à revelia da lei, como forma de pressão, colocando em risco o êxito de todo o procedimento.



É o caso, por exemplo, de sociedades empresárias que necessitam, quando do ajuizamento do pedido de recuperação, manter, ininterruptamente, matrizes energéticas, isto é necessitam preservar o fornecimento de determinada fonte de energia gerada por credor que detêm o poder do corte imediato, em caso de inadimplemento. Nestes casos, uma postura proativa do juízo da recuperação, com provimentos liminares de manutenção de contratos de natureza privada ou de concessão de serviço público, sob o fundamento insculpido no art. 47 da Lei n.º 11.101/05 (Princípio da Função Social da Empresa), tendem a solucionar a problemática enfrentada.

No caso da requerente, além do fato de a CEF já ter levado a efeito rescisões unilaterais de *contratos de empreitada a preço global* (RESIDENCIAIS ROMEO GOULART LOUREIRO I, II E III e RESIDENCIAIS PLANALTINA I E II), acima mencionados, é constante a ameaça de uma substituição da construtora/rescisão unilateral dos *contratos para construção dos empreendimentos associativos globais* de Porto Alegre/RS e de Santo Ângelo/RS (RESIDENCIAL MORADAS DO PINHEIRO II e RESIDENCIAL OLAVO VARGAS) por parte da CEF, que teria, em princípio, a faculdade de exercer essa prerrogativa, por se tratar de empresa pública, sob a alegação de atraso na execução das obras, já que não aceita as justificativas da requerente, narradas na presente inicial.

Como se verifica das inclusas notificações extrajudiciais, a CEF prepara-se para rescindir unilateralmente, para com a construtora requerente, os contratos em apreço (*a formal legal exige a realização de três notificações e somente foi levada a efeito um de cada empreendimento*), valendo-se da situação de crise passageira, que gerou efeitos de momentâneo retardamento/diminuição do ritmo das obras.

Salvo melhor juízo, a exegese do *caput* do artigo 49 da Lei n.º 11.101/2005, determinando que todos os créditos existentes na data do pedido de recuperação judicial a ela serão submetidos, deve levar em conta o entendimento de que é inviável o desiderato da superação da crise econômico-financeira da requerente sem a garantia da continuidade de seus contratos de construção.

Estabelece o § 2º, do art. 49, da Lei n.º 11.101/05, que as obrigações anteriores à recuperação judicial observarão as condições originalmente contratadas ou definidas em lei, inclusive no que diz respeito aos encargos, salvo se



14
g

de modo diverso ficar estabelecido no plano de recuperação judicial.

A continuidade de todos os contratos ainda vigentes anteriormente ao deferimento da recuperação importa **garantia de receita**, cujo ingresso na esfera patrimonial da requerente, no caso, estará amparado em um plano de recuperação a ser devidamente homologado.

Em um sentido oposto, oportunizar ao credor, com a não concessão do presente pedido liminar, a substituição da construtora e a rescisão dos contratos celebrados, neste momento de temporária instabilidade da requerente, implicaria na inviabilização, no nascedouro, independentemente de outras considerações, da tentativa de superação da crise econômico-financeira exposta.

De ser ressaltado que não se trata de pedido liminar de manutenção de cláusula contratual de financiamento de bem imóvel garantido por alienação fiduciária, embora essa espécie de garantia coexista nas avenças (*a garantia é ofertada pelo adquirente do imóvel residencial ao agente fiduciante, a CEF, sem vinculação para com a construtora neste ponto*), mas somente de manutenção do liame contratual (*obrigação de construir e entregar*) existente nesta mesma avença entre o agente financiador e a construtora e incorporadora requerente.

Vale dizer, apenas as cláusulas relativas à obrigação de construir e entregar da construtora integra o liame que se pretende manter pela tutela de urgência ora pleiteada, não se tratando, por esta razão da exceção prevista no § 3º, do art. 49, da Lei n.º 11.101/05 ou de qualquer outra exceção legal, afigurando-se competente este juízo estadual, portanto, para decidir sobre o pleito liminar.

Sálioente-se que o ordenamento pátrio permite a manutenção de contratos para com a administração pública em casos análogos ao da requerente (Lei n.º 8.666/93):

Art. 80 (...)

§ 2º. É permitido à Administração, no caso de concordata do contratado, manter o contrato, podendo assumir o controle de determinadas atividades de serviços essenciais.

A norma sob análise decorre de aspecto de relevância sócioeconômica, como a necessidade de preservação de empregos, a teor do



LS
g

disposto no art. 1º, inc. IV, da Constituição Federal, e deve ser considerada à luz do Princípio da Livre Concorrência, insculpido no art. 170, *caput* e inc. IV, da Carta Magna e, sobretudo, do Princípio Constitucional da Isonomia, conforme estabelece o art. 5º, *caput*, da Constituição.

Oportuno reproduzir, a propósito, sobre a caracterização do estado de inadimplência e a possibilidade de rescisão de contrato administrativo firmado com empresa em recuperação judicial, anteriormente ao deferimento do processamento do pedido recuperacional, sob a ótica da aplicabilidade da norma contida no **§ 2º, do art. 49, da Lei n.º 11.101/05**, a orientação jurisprudencial pátria (sublinhou-se/grifou-se):

DIREITO CIVIL. EMPRESARIAL. ADMINISTRATIVO. AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE DE ÁREA AEROPORTUÁRIA. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA DO PEDIDO. VASP. INFRAERO. CONTRATO DE CONCESSÃO DE USO DE ÁREA. INADIMPLÊNCIA. RESCISÃO CONTRATUAL. EMPRESA EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL. LEI Nº 11.101/2005. OBRIGAÇÕES ANTERIORES AO PLANO DE RECUPERAÇÃO. MANUTENÇÃO DOS EFEITOS. APELAÇÃO IMPROVIDA.

1. A INFRAERO moveu ação de reintegração de posse em face da VASP, em razão de rescisão do contrato de concessão de uso de área aeroportuária, provocado pela inadimplência da empresa aérea, obtendo provimento jurisdicional na 1ª instância, ao entendimento de que a extinção da avença impõe a reintegração da área, restando caracterizado o esbulho nos termos do artigo 926 do CPC.

2. A ação reintegratória teve como causa de pedir a extinção do contrato de concessão de uso de área aeroportuária, motivada pela inadimplência da empresa aérea. Entretanto, consta dos autos que foi homologado pelo 1ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais do Foro Central da Comarca de São Paulo o plano de recuperação judicial apresentado pela empresa que inclui os débitos havidos com a INFRAERO.

3. O art. 49, § 2º da Lei nº 11.101/2005, que trata de Recuperação Judicial e Falências, é claro ao estabelecer que as empresas submetidas a processo de recuperação estão sujeitas às condições e efeitos originalmente estabelecidos nos negócios jurídicos celebrados anteriormente à recuperação, se o plano não estabeleceu de modo diverso.

4. (...) (TRF5 - AC 426976 PB 2005.82.00.011313-6 - Segunda Turma Rel. Des.Federal Manoel Erhardt - J. 01/07/2008 Fonte: Diário da Justiça publ. 15/08/2008 - Página: 756 - Nº: 157)

No caso específico da requerente, ante a verossimilhança do direito alegado, da prova robusta consubstanciada na documentação anexada à presente petição inicial, do fundado receio de dano irreparável ou de difícil reparação e da caracterização do perigo da demora na concessão da medida (possibilidade de rescisão unilateral iminente dos contratos de construção em vigor), encontram-se preenchidos os requisitos elencados no art. 273, do Código de Processo Civil.



Sendo assim, considerando-se a absoluta essencialidade dos contratos de construção entretidos pela requerente para com a CEF e os adquirentes das unidades residenciais dos empreendimentos imobiliários RESIDENCIAL MORADAS DO PINHEIRO II – Porto Alegre/RS e RESIDENCIAL OLAVO VARGAS – Santo Ângelo/RS, para que a recuperação judicial atinja, enfim, seu objetivo maior, isto é, a fim de assegurar a manutenção da atividade empresarial da requerente, impõe-se, além da suspensão de todas as ações ou execuções relativas a créditos sujeitos a seus efeitos, seja determinada, em caráter de urgência, a intimação da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, por intermédio das respectivas agências bancárias, localizadas nos endereços completos referidos ao final desta petição inicial, que se abstenha de praticar qualquer ato tendente rescindir/desfazer/substituir a construtora requerente nos contratos em comento ou, ainda, ou praticar qualquer ato no sentido de suspender pagamentos ou, de qualquer forma, impedir que a requerente prossiga na realização dos empreendimentos imobiliários em construção em Porto Alegre/RS e na cidade de Santo Ângelo/RS, mantendo-se os referidos contratos em plena vigência, a teor do disposto no art. 49, da Lei n.º 11.101/05.

DO PEDIDO DE DEFERIMENTO DO PROCESSAMENTO DA RECUPERAÇÃO JUDICIAL

Encontrando-se a petição inicial em conformidade com os termos da Lei n.º 11.101/2005, **requer** o acolhimento dos pedidos deduzidos liminarmente nos tópicos acima, bem como o deferimento do processamento da recuperação judicial da requerente, com a nomeação de administrador judicial, determinando-se a dispensa de apresentação de certidões negativas, possibilitando à devedora exercer suas atividades, ordenando-se a suspensão de todas as ações ou execuções relativas a créditos sujeitos a seus efeitos promovidas em face da devedora, permanecendo os respectivos autos em juízo onde se processam; determinando-se, ainda, a intimação do Ministério Público e a comunicação, por carta e às Fazendas Públicas Federal, do Estado e dos Municípios em que a devedora possui empreendimentos (endereços abaixo informados), além de determinar a publicação do edital no órgão oficial contendo o resumo do pedido da devedora e da decisão e a convocação dos credores para habilitação no prazo de 15 (quinze) dias.



Handwritten initials or signature in the top right corner.

Com a conseguinte apresentação, dentro do prazo de até 60 (sessenta) dias, do plano de recuperação judicial a que alude o art. 53, da Lei n.º 11.101/05, **requer** seja dado cumprimento ao disposto no parágrafo único do referido artigo legal, ordenando-se a publicação do respectivo edital, determinando-se, ainda, a adoção das providências e demais medidas asseguradas pela legislação incidente.

Deferida a recuperação, nos termos do art. 58, da Lei n.º 11.101/05, **requer** permaneça a requerente em estado de recuperação judicial até que se cumpram todas as obrigações previstas no plano, que se vencerem até 2 (dois) anos depois da sua concessão.

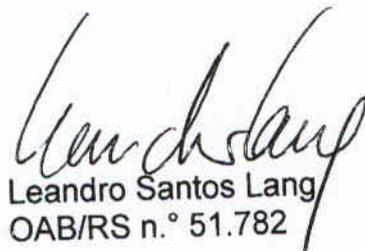
Cumpridas as obrigações vencidas no prazo previsto no *caput* do art. 61 da Lei n.º 11.101/05, **requer** a decretação, por sentença, do encerramento da recuperação judicial, determinando-se as providências referidas no artigo 63 do mencionado diploma legal.

Protesta por todos os meios de prova em direito admitidos.

Valor da causa: R\$ 10.000,00

Termos em que pede deferimento.

Porto Alegre/RS, 11 de setembro de 2012.


Leandro Santos Lang
OAB/RS n.º 51.782