

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA VARA REGIONAL DE REC. JUDICIAIS, FALÊNCIAS E CONCORDATAS.

MB CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES EIRELI¹, pessoa jurídica de direito privado, regularmente inscrita no CNPJ/MF sob o nº 95.841.300/0001-00; **NORTH VILLAGE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 24.769.435/0001-63 e **AURORA MOR EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 24.769.438/0001-05, todas com sede na Rua Humberto de Campos, n.º 35, Trindade, Florianópolis/SC, CEP: 88.036-420 vêm, perante Vossa Excelência, por seu procurador que ao final subscreve, formular pedido de **RECUPERAÇÃO JUDICIAL**, com fulcro na Lei n.º 11.101/2005, pelos fatos e fundamentos que, a seguir, passa a expor.

I. Síntese dos Fatos

1. A Requerente MB Construções é empresa regularmente registrada como EIRELI, que tem sua atuação na área da construção civil. As alterações contratuais anexas indicam que suas atividades tiveram início em **01 de março de 1993**.

2. Ao longo dos anos, aliando competência e comprometimento, tornou-se referência pelos serviços prestados e pelos empreendimentos construídos. Conta com 75.959,14 m² em obras entregues e mais de 1.000 clientes satisfeitos em médias e grandes incorporações, tendo trabalhado em parceria com a Caixa Econômica Federal, no âmbito do programa de financiamento Minha Casa Minha Vida.

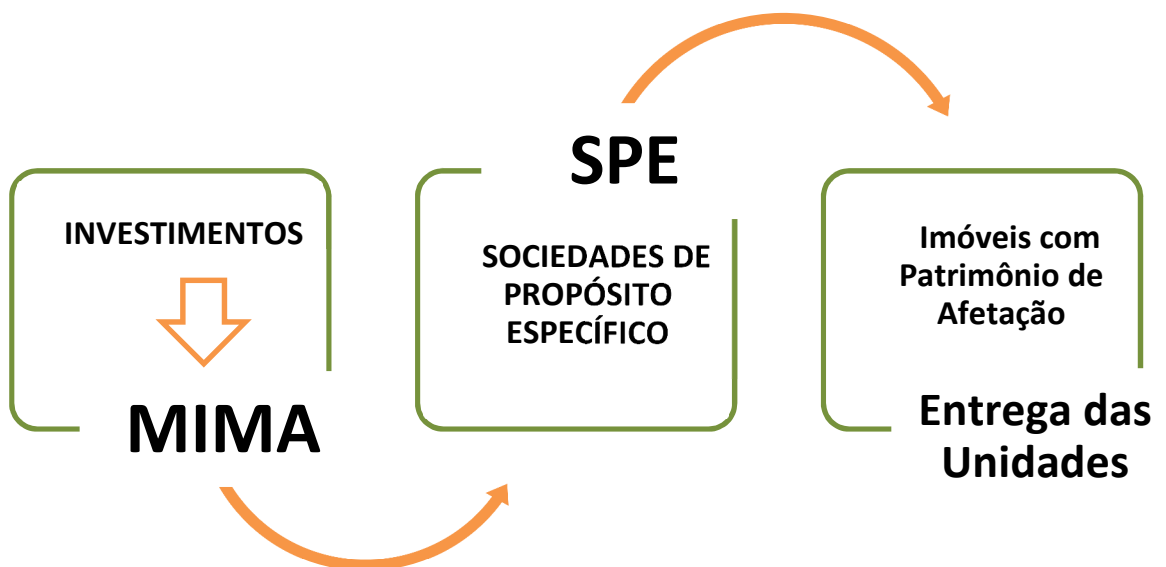
¹ Nova denominação de Mima Engenharia e Construções Ltda.

3. Todavia, em meados de 2015, anteviu-se situação financeira desfavorável para a contratação futura dos empreendimentos existentes em carteira junto à Caixa Econômica Federal, especialmente considerando o momento econômico do país (crise imobiliária).

4. Na ocasião, o Valor Geral de Vendas (VGV) era de aproximadamente R\$ 241.000.000,00, com projeção de pelo menos 5 anos de obra e estimativa de resultado em torno de 13,5% do VGV. Isto possibilitaria um equilíbrio da situação financeira, bem como a continuidade da empresa.

5. No ano de 2016, além da captação de investimentos, foram criadas Sociedades de Propósito Específico com a finalidade de *"incorporação comercialização e locação"* de dois empreendimentos imobiliários localizados em Florianópolis e São José, respectivamente nominados como North Village e Aurora Mor.

6. Os referidos imóveis, terrenos com áreas de 63.249,28m², matriculado sob o n.º 134.863, no 2º Ofício de Registro de Imóveis de Florianópolis, e de 3.085,58m², matriculado sob o n.º 136.007, no Registro de Imóveis de São José, foram submetidos ao regime de afetação, estando, portanto, apartados do patrimônio da incorporadora MB Construções (nova denominação de MIMA engenharia). O organograma abaixo ilustra a forma de atuação/estrutura:



7. É necessário ressaltar que tais empreendimentos possuem capacidade de gerar resultados e liquidez. A reestruturação das SPE's como Unidades Produtivas Isoladas (UPI), com a transferência e/ou constituição de novos ativos, além da pactuação de acordos específicos, prevendo remuneração por serviços de administração, são meios para viabilizar a superação da crise enfrentada.

8. Destaca-se, ainda, que em 2017, a empresa teve indeferido o pedido de renovação de análise financeira junto à CEF, situação que também impossibilitou os lançamentos e agravou a dificuldade de pagamento dos credores. As exigências da CEF, importante evidenciar, sem qualquer propósito, foram uma das causas determinantes para o desequilíbrio financeiro da Requerente, que a todo tempo ficou à mercê do crédito financeiro que a Instituição se comprometeu a aprovar.

9. Desse modo, em que pese todo o histórico de crescimento, inegável que as Empresas Requerentes vêm enfrentando os efeitos da crise que se instalou no país, conforme demonstram os documentos anexos. A recessão generalizada afetou com particular severidade o mercado imobiliário.

10. Apesar dessa situação, que atingiu significativamente o desenvolvimento das atividades, verifica-se que a implementação de uma reestruturação operacional, visando equilibrar seu passivo e permitir a continuidade do negócio, é medida necessária e possível.

11. As Requerentes estão confiantes que, por meio da presente Recuperação Judicial, será possível superar o atual quadro, bem como viabilizar o término e a efetiva entrega dos empreendimentos, tornando-se necessário o presente pedido.

II. Litisconsórcio Ativo Necessário

12. No presente caso, tendo em vista a existência de duas SPEs, o reconhecimento do Litisconsórcio é condição para o regular processamento da Recuperação Judicial. Importante destacar que a empresa MB Construções figura como sócia majoritária em ambas as

sociedades ("empresa mãe"), com quotas sociais no percentual de 65% (North Village) e 67% (Aurora Mor).

13. Em situação idêntica, o MM. Juízo da 1ª Vara da Fazenda da Comarca de Criciúma, nos autos da RJ n.º 0313630-25.2015.8.24.0020, afirmou que:

[...] O correto, então, é que o núcleo formado pela empresa mãe e SPE's a ela vinculadas sejam tratados de forma única e simultânea. Ora, a única maneira de recuperar a empresa mãe é saneando todas as SPE's, pois do contrário permanecerão obras sem o devido encaminhamento e credores sem o devido amparo. Nestes termos, determino que a empresa recuperanda adeque o pedido de recuperação judicial, no prazo de 30 (trinta) dias, incluindo as SPE's, com a apresentação dos quadros de credores respectivos (caso os credores não estejam incluídos na documentação já apresentada, o que deverá ser informado) e demais documentos pertinentes, nos termos da Lei n. 11.101/2005.

14. Assim, evidente a comunhão de interesses (direitos e obrigações) entre as empresas Recuperandas. Importante, ainda, frisar que o processamento conjunto em nada alterará o patrimônio de afetação instituído nos dois imóveis que envolvem os Empreendimentos North Village e Aurora Mor.

III. Requisitos Necessários

15. As Requerentes preenchem todos os requisitos necessários para o deferimento do pedido de Recuperação Judicial, nos termos do artigo 48 da Lei de Recuperação Judicial.

16. Desse modo, declaram expressamente que: **a)** exercem regularmente suas atividades há mais de dois anos; **b)** não há qualquer condenação, por crimes falimentares, contra as Requerentes ou os sócios que compuseram/compõem o quadro social; e **c)** não obtiveram concessão de Recuperação Judicial ao longo de sua trajetória, vide documentação que acompanha o presente pedido.

17. É certo que a narrativa dos fatos acima não deixa dúvidas acerca da necessidade do deferimento da Recuperação Judicial. Conforme dispõe o artigo 47 da Lei n.º 11.101/05, o principal objetivo da Recuperação Judicial é “*viabilizar a superação da situação de crise econômico-financeira do devedor*”, preservando a empresa em virtude de sua importância social e econômica.

18. Acerca do pedido de Recuperação Judicial, preceitua a Lei n.º 11.101/05, em seu art. 51, que “*a petição inicial será instruída com*” a exposição clara da situação patrimonial e dos motivos que culminaram na crise, bem como a apresentação de documentos que demonstrem o panorama contábil, a relação de credores, de bens, dentre outros.

19. Assim, anexa ao presente pedido, consta a seguinte relação de documentos, conforme determina a Lei de Recuperação e Falências:

- a)** Demonstrativos contábeis dos exercícios de 2015, 2016, 2017 [contendo balanço patrimonial, demonstração de resultados acumulados e do resultado desde o último exercício social, além de relatório gerencial de fluxo de caixa com sua projeção];
- b)** Relação nominal completa dos credores, inclusive aqueles por obrigação de fazer ou de dar;
- c)** Relação de empregados e/ou declaração de não haver funcionários;
- d)** Certidões de regularidade no Registro Público de Empresas, atos constitutivos atualizados e atas de nomeação dos atuais administradores;
- e)** Relação dos bens particulares dos sócios;
- f)** Extratos atualizados das contas bancárias;
- g)** Certidões dos Tabelionatos de Protesto;

- h)** Relação de demandas em que as empresas figurem como parte.

20. Nessa linha, comprovada documentalmente a situação de crise econômica, cabível o deferimento do pedido de Recuperação Judicial, com a nomeação de Administrador Judicial (artigo 21 da Lei n.º 11.101/05) e a suspensão de todas as ações pelo prazo de 180 dias, nos termos do artigo 6º da referida Lei.

IV. Da Tutela de Urgência

21. Conforme descrito acima, as Autoras não lograram êxito em cumprir pontualmente todas as suas obrigações, especialmente diante do cenário de crise que estão enfrentando.

22. Em decorrência do inadimplemento, diversos credores apresentaram protestos e inscrições nos órgãos de proteção ao crédito, o que vêm causando prejuízos ainda maiores para as Empresas.

23. Outrossim, na relação de credores, há Instituições Financeiras que promovem “automaticamente” descontos/retenções nas contas bancárias da Empresa MB, o que inviabiliza o cumprimento das obrigações e a manutenção de suas atividades.

24. Verifica-se, ainda, a existência de procedimento extrajudicial de consolidação de bem alienado fiduciariamente, perante o Registro de Imóveis de São José. Conforme a documentação anexa, o prazo para purgação da mora expirou, o que implica na consolidação da propriedade do imóvel em favor da Caixa Econômica Federal – Credora Fiduciária² e o leilão do bem.

² Importante evidenciar o ajuizamento de Ação Revisional de Contratos Bancários, em que é demonstrado, por laudo técnico, saldo em favor da Empresa Autora. Isto é, não há mora a pavimentar a consolidação de bens em favor da Instituição Financeira, estando a Autora adimplente com suas obrigações. Documentos anexos.

25. Nesse aspecto, o artigo 49, §3º, da Lei n.º 11.101/05 é claro em afirmar que, apesar da garantia por alienação fiduciária não estar sujeita aos efeitos da Recuperação, não é permitida a “venda ou retirada” de **bens essenciais** para o desenvolvimento da atividade empresarial.

26. Portanto, para preservar desde já as condições de recuperação das empresas, e por estar caracterizado o *fumus boni iuris* e o *periculum in mora*, todos esses atos devem ser imediatamente suspensos por este MM. Juízo Falimentar.

V. Benefícios da Justiça Gratuita

27. O Novo Código de Processo Civil prevê, em seu artigo 98, que a pessoa jurídica com insuficiência de recursos para pagar as custas, despesas processuais e os honorários advocatícios, tem direito à gratuidade da justiça, *in verbis*:

“Art. 98. A pessoa natural ou jurídica, brasileira ou estrangeira, com insuficiência de recursos para pagar as custas, as despesas processuais e os honorários advocatícios tem direito à gratuidade da justiça, na forma da lei.”

28. As Empresas Autoras estão em manifesta condição financeira precária³ e sem condições de arcarem com custas, conforme demonstram os documentos anexos. Desse modo, tratando-se de pessoas jurídicas de direito privado, em evidente dificuldade, requerem o deferimento da gratuidade, em atenção ao princípio do acesso à justiça.

VI. Sigilo Documental

29. Tendo em vista a necessidade de juntada de documentos sigilosos (especialmente a relação de bens e declarações de imposto de renda de seus administradores, além dos extratos), as Requerentes pugnam

³ Condição já reconhecida pelo TJ/SC, vide decisão anexa.

pela preservação dessas informações em cartório, nos termos do artigo 5º, X, da CF, mantendo-se o sigilo legal.

VII. Requerimentos

ANTE O EXPOSTO, pugnam as Autoras:

- a)** Pelo deferimento dos benefícios da Justiça Gratuita;
- b)** Pelo recebimento e autuação do presente feito e pela sua tramitação sob os termos da Lei n.º 11.101/05, com as seguintes determinações:
 - i)** deferimento de medida liminar a fim de que seja suspenso qualquer ato de negativação ou protesto contra as Empresas Autoras, descontos/retenções de valores nas contas bancárias, além de consolidação da propriedade fiduciária de bens em favor das Instituições Financeiras e/ou leilão;
 - ii)** nomeação de administrador judicial, na forma do artigo 21 da Lei nº 11.101/05;
 - iii)** suspensão de todas as ações contra as Autoras, pelo prazo de 180 dias, conforme o artigo 6º da Lei nº 11.101/05;
 - iv)** intimação do Ministério Público, além de cientificação da Fazenda, nas esferas Federal, Estadual e Municipal;
 - v)** publicação de edital contendo a síntese do presente pedido e o inteiro teor da decisão que deferir o processamento da Recuperação Judicial, além da relação de credores, com destaque ao prazo de 15 dias para apresentação de habilitação de créditos ao Administrador Judicial, conforme § 1º do artigo 7º da Lei nº 11.101/05.

- c)** Depois de atendidas todas as formalidades legais, pela concessão da recuperação judicial, com a homologação do Plano.
- d)** Após o cumprimento de todas as obrigações, pelo encerramento do procedimento de Recuperação, nos termos do artigo 63 da Lei n.º 11.101/2005.

Dá-se à causa o valor de R\$ 100.000,00 (cem mil reais), para efeitos fiscais.

Pede deferimento.

Florianópolis, 17 de outubro de 2018.

ROGÉRIO REIS OLSEN DA VEIGA – OAB/SC 7855

DOCUMENTOS QUE ACOMPANHAM O PEDIDO;

1. PROCURAÇÕES;
2. CERTIDÕES DE REGULARIDADE e CONTRATOS SOCIAIS;
3. CERTIDÕES NEGATIVAS [criminal e falência];
4. DEMONSTRATIVOS CONTÁBEIS;
5. RELAÇÃO DE CREDITORES;
6. RELAÇÃO INTEGRAL DOS EMPREGADOS;
7. RELAÇÃO DOS BENS PARTICULARES DOS SÓCIOS [sigilo];
8. EXTRATOS ATUALIZADOS DAS CONTAS BANCÁRIAS [sigilo];
9. CERTIDÕES DOS CARTÓRIOS DE PROTESTO; e,
10. RELAÇÃO DE TODAS AS AÇÕES JUDICIAIS EM QUE A EMPRESA FIGURA COMO PARTE;
11. DOCUMENTOS REVISIONAL E CONSOLIDAÇÃO.