

ESCRITÓRIO DE ADVOCACIA

# Bumachar e Advogados Associados

FUNDADOR: ALFREDO BUMACHAR

AV. MARECHAL CÂMARA, 271 - 3º ANDAR  
20020-080 - RIO DE JANEIRO - RJ  
BRASIL

TEL. PABX (021) 2544-5138 - FAX (021) 2262-1165  
CELULAR (021) 9982-0021  
Site: [www.bumachar.adv.br](http://www.bumachar.adv.br)  
E-mail: [bumachar@bumachar.adv.br](mailto:bumachar@bumachar.adv.br)

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA EMPRESARIAL DA COMARCA DA CAPITAL – TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO.**

**Recuperação Judicial**  
(art. 47 da Lei n.º 11.101/2005)

**Distribuição por Dependência aos Autos do**  
**Processo n.º 0110097-69.2017.8.19.0001**

**GRERJ Eletrônica n.º 10428581195-87**

(1) **CABRAL GARCIA PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade anônima, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 36.233.195/0001-67, com sede na Av. das Américas, n.º 500, Bloco 22 salas 314 e 315, Barra da Tijuca, na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, CEP: 22.640-973 (“**1ª Requerente**” ou “**CABRAL S/A**”), em conjunto com;

(2) **CABRAL GARCIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. – ME**, sociedade limitada, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 06.913.472/0001-11, com sede na Av. das Américas, n.º 500, Bloco 22, sala 314 e 315, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro/RJ, CEP: 22.640-973 (“**2ª Requerente**” ou “**CABRAL GARCIA LTDA.**”);

(3) **BUENA GULA PARTICIPAÇÕES LTDA.**, sociedade limitada, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 08.483.064/0001-00, com sede na Av. das Américas, 500, Bloco 8, sala 211, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro/RJ, CEP: 22.640-100 (“**3ª Requerente**” ou “**BUENA GULA**”);

(4) **BELLA RIOS ASSESSORIA PARA HOTÉIS LTDA. - ME**, sociedade limitada, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 08.204.115/0001-00, com sede na Av. das Américas, n.º 500, Bloco 22, sala 314 e 315, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro/RJ, CEP: 22.640100 (“**4ª Requerente**” ou “**BELLA RIOS**”);

ESCRITÓRIO DE ADVOCACIA

# Bumachar e Advogados Associados

FUNDADOR: ALFREDO BUMACHAR

AV. MARECHAL CÂMARA, 271 - 3º ANDAR  
20020-080 - RIO DE JANEIRO - RJ  
BRASIL

TEL. PABX (021) 2544-5138 - FAX (021) 2262-1165  
CELULAR (021) 9982-0021  
Site: [www.bumachar.adv.br](http://www.bumachar.adv.br)  
E-mail: [bumachar@bumachar.adv.br](mailto:bumachar@bumachar.adv.br)

(5) **HOTELARIA CARIOCA LTDA.**, sociedade limitada, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 15.116.664/0001-98, com sede na Av. das Américas, n.º 500, Bloco 22, Salas 314 e 315, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro/RJ, CEP: 22.640-100 (“**5ª Requerente**” ou “**HOTELARIA CARIOCA**”);

(6) **JOFAVE BARBARA HOTEL LTDA.**, sociedade limitada, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 15.742.838/0001-28, com sede na Av. Doutor Sérgio Braga, s/n, Barbará, Barra Mansa/RJ, CEP: 27.330-052 (“**6ª Requerente**” ou “**JOFAVE**”);

(7) **SPE RESIDENCIAL TOWNHOUSE BY COPA POSTO 5 LTDA.**, sociedade limitada com propósito específico, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 18.191.257/0001-33, com sede na Av. das Américas, n.º 500, Bloco 22, sala 314 e 315, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro/RJ, CEP: 22.640-100 (“**7ª Requerente**” ou “**SPE COPA 5**”);

(8) **SPE RESIDENCIAL CAXIAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada com propósito específico, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 19.114.250/0001-80, com sede na Av. das Américas, n.º 500, Bloco 22, sala 314 e 315, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro/RJ, CEP: 22.640-973 (“**8ª Requerente**” ou “**SPE CAXIAS**”);

(9) **SPE RESIDENCIAL TOWNHOUSE BY LAPA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada de propósito específico, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 18.125.843/0001-80, com sede na Av. das Américas, n.º 500, Bloco 22, sala 314 e 315, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro/RJ, CEP: 22.640-100 (“**9ª Requerente**” ou “**SPE LAPA**”);

(10) **SPE RESIDENCIAL TOWNHOUSE BY RECREIO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada com propósito específico, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 18.193.878/0001-56, com sede na Av. das Américas, n.º 500, Bloco 22, sala 314 e 315, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro/RJ, CEP: 22.640-100 (“**10ª Requerente**” ou “**SPE RECREIO**”);

(11) **SPE RESIDENCIAL TOWNHOUSE BY COPA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada com propósito específico, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 18.712.076/0001-05, com sede

ESCRITÓRIO DE ADVOCACIA

# Bumachar e Advogados Associados

FUNDADOR: ALFREDO BUMACHAR

AV. MARECHAL CÂMARA, 271 - 3º ANDAR  
20020-080 - RIO DE JANEIRO - RJ  
BRASIL

TEL. PABX (021) 2544-5138 - FAX (021) 2262-1165  
CELULAR (021) 9982-0021  
Site: [www.bumachar.adv.br](http://www.bumachar.adv.br)  
E-mail: [bumachar@bumachar.adv.br](mailto:bumachar@bumachar.adv.br)

na Av. das Américas, n.º 500, Bloco 22, sala 314 e 315, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro/RJ, CEP: 22.640-100 (“**11ª Requerente**” ou “**SPE COPA**”); e

(12) **SPE BARRINHA RESIDENCIAL BARRINHA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada com propósito específico, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 18.948.013/0001-52, com sede na Av. das Américas, n.º 500, Bloco 22, sala 314, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro/RJ, CEP: 22.640-100 (“**12ª Requerente**” ou “**SPE BARRINHA**” – doc. 1); vêm, por seus advogados subscritores, regularmente constituídos, com fundamento nos **artigos 47 e 48 da Lei n.º 11.101/2005**, apresentar o presente pedido de

## **RECUPERAÇÃO JUDICIAL**

pelas relevantes razões de fato e de direito que passam a expor:

### **SUMÁRIO** (com hiperlink):

- I - **DA DISTRIBUIÇÃO POR PREVENÇÃO.**
- II - **DA COMPETÊNCIA**
- III - **DO LITISCONSÓRCIO ATIVO NECESSÁRIO**
- IV - **DA CONSTITUIÇÃO**
- V - **DO OBJETO SOCIAL**
- VI - **DA COMPOSIÇÃO SOCIETÁRIA**
- VII - **DA ADMINISTRAÇÃO**
- VIII - **DO HISTÓRICO DAS REQUERENTES**
- IX - **DAS CAUSAS DO PEDIDO**
- X - **DO POTENCIAL PARA SUPERACÃO DA CRISE**
- XI - **DO INTERESSE NA RECUPERAÇÃO**
- XII - **DO INSTITUTO DA RECUPERAÇÃO**
- XIII - **DO PREENCHIMENTO DOS REQUISITOS LEGAIS**
- XIV - **DA OPORTUNA APRESENTAÇÃO DO PRJ**
- XV - **DA FORMA DE CONTAGEM DOS PRAZOS PROCESSUAIS.**
- XVI - **DO PEDIDO RECUPERACIONAL**

### **I - DA DISTRIBUIÇÃO POR PREVENÇÃO** (art. 6º, §8º da LRF)

1.1) O MM. Juízo da 3ª Vara Empresarial da Comarca da Capital do Estado do Rio de Janeiro está prevento para processar e julgar o pedido de recuperação judicial ora formulado.

ESCRITÓRIO DE ADVOCACIA

# Bumachar e Advogados Associados

FUNDADOR: ALFREDO BUMACHAR

AV. MARECHAL CÂMARA, 271 - 3º ANDAR  
20020-080 - RIO DE JANEIRO - RJ  
BRASIL

TEL. PABX (021) 2544-5138 - FAX (021) 2262-1165  
CELULAR (021) 9982-0021  
Site: [www.bumachar.adv.br](http://www.bumachar.adv.br)  
E-mail: [bumachar@bumachar.adv.br](mailto:bumachar@bumachar.adv.br)

1.2) Com efeito, a **regra específica de prevenção** contida no artigo 6º, §8º, da Lei 11.101/2005 (“**LRF**”) dispõe que:

“A distribuição do pedido de falência ou de recuperação judicial **previne a jurisdição** para qualquer outro pedido de recuperação judicial ou de falência, relativo ao mesmo devedor”.

1.3) Nesse sentido, havendo **prévio requerimento de falência, como é o caso das ora Requerentes**, o D. Juízo em que processa tal demanda há de ser considerado **prevento**, sendo o **competente** para apreciação de qualquer outro pedido judicial de falência ou de Recuperação Judicial, haja vista o intento do legislador de impedir a existência de decisões contraditórias.

1.4) As 1ª (Cabral), 2ª (Cabral Garcia) e 9ª (SPE Lapa) Requerentes figuram no polo passivo de 5 (cinco) pedidos de falência distribuídos, **com citação válida, nos seguintes juízos, em ordem cronológica:**

1. **Autor:** CLÁUDIA DE CARVALHO GASPAS LINHARES  
**Réu:** CABRAL GARCIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS  
**Processo nº 0110097-69.2017.8.19.0001 – 3ª Vara Empresarial**  
**Distribuição:** 10/05/2017, às 16:46:09  
**Cite-se:** 08/06/2017  
**Citação válida:** 20/07/2017  
**Último andamento:** *Certidão do cartório de juntada dos ofícios*

2. **Autor:** LUIZ ANTONIO LOMBA SORIANI  
**Réu:** CABRAL GARCIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS  
**Processo nº 0110299-46.2017.8.19.0001 – 3ª Vara Empresarial**  
**Distribuição:** 10/05/2017, às 18:16:58  
**Cite-se:** 08/06/2017  
**Citação válida:** 14/07/2017  
**Último andamento:** *Em réplica*

3. **Autor:** RAFAEL TARDELLI LOURENÇO  
**Réu:** CABRAL GARCIA PARTICIPAÇÕES S/A  
**Processo nº 0123632-65.2017.8.19.0001 – 2ª Vara Empresarial**  
**Distribuição:** 24/05/2017  
**Cite-se:** 10/08/2017  
**Citação válida:** 08/11/2017  
**Último andamento:** *Ao Ministério Público.*

ESCRITÓRIO DE ADVOCACIA

# Bumachar e Advogados Associados

FUNDADOR: ALFREDO BUMACHAR

AV. MARECHAL CÂMARA, 271 - 3º ANDAR  
20020-080 - RIO DE JANEIRO - RJ  
BRASIL

TEL. PABX (021) 2544-5138 - FAX (021) 2262-1165  
CELULAR (021) 9982-0021  
Site: [www.bumachar.adv.br](http://www.bumachar.adv.br)  
E-mail: [bumachar@bumachar.adv.br](mailto:bumachar@bumachar.adv.br)

4. Autor: RAPHAEL ALVES GOMES

Réu: CABRAL GARCIA PARTICIPAÇÕES S/A

Processo nº 0188686-75.2017.8.19.0001 – 3ª Vara Empresarial

Distribuição: 26/07/2017

Cite-se: 08/08/2017

Citação válida: 13/09/2017

Últimos andamentos:

02/10/2017 – Declínio de competência da 2ª VE para a 3ª VE

13/11/2017 – Determinação de manifestação em Réplica

5. Autor: SAGESSE DIVINE ADM. DE RECURSOS LTDA.

Réu: SPE RESIDENCIAL TOWNHOUSE BY LAPA EMP. IMOB. LTDA.

Processo nº 0136528-43.2017.8.19.0001 – 1ª Vara Empresarial

Distribuição: 05/06/2017

Cite-se: 10/08/2017

Citação válida: 29/11/2017

Último andamento: Em réplica

1.5) Como se verifica, a data de distribuição do 1º Requerimento de Falência, em 10 de maio de 2017, também evidencia que a primeira, e portanto, a mais antiga citação válida se deu por cumprimento à ordem citatória proferida por esta **3ª Vara Empresarial da Comarca da Capital** (Processo n. 0110097-69.2017.8.19.0001), corroborando a competência deste MM Juízo definida pelo fenômeno processual da prevenção.

1.6) Muito embora posteriormente tenha sido sorteada a distribuição de outros requerimentos de falência, destinados às 1º e 2ª Varas Empresariais, oportunamente fora arguida a **prevenção deste MM. Juízo para apreciação de Requerimentos de Falência - e eventual pedido de Recuperação Judicial envolvendo o Grupo Cabral Garcia, o que já foi acatado pelo Juízo da 2ª Vara Empresarial ao declinar da competência para esta 3ª Vara Empresarial nos autos do Requerimento de Falência n. 0188686-75.2017.8.19.0001, conforme decisão publicada no dia 04/10/2017 (doc. 23).**

1.7) O E. Superior Tribunal de Justiça já decidiu no sentido de que eventual requerimento de falência previne posterior pedido de recuperação judicial, denotando a remansosa jurisprudência dos tribunais pátrios, devidamente representada por precedente do publicado no informativo n. 506, assentando que:

*“A competência para apreciar pedido de recuperação judicial de grupo de empresas com sedes em comarcas distintas, **caso existente pedido anterior de falência ajuizado em face de uma***

ESCRITÓRIO DE ADVOCACIA

# Bumachar e Advogados Associados

FUNDADOR: ALFREDO BUMACHAR

AV. MARECHAL CÂMARA, 271 - 3º ANDAR  
20020-080 - RIO DE JANEIRO - RJ  
BRASIL

TEL. PABX (021) 2544-5138 - FAX (021) 2262-1165  
CELULAR (021) 9982-0021  
Site: [www.bumachar.adv.br](http://www.bumachar.adv.br)  
E-mail: [bumachar@bumachar.adv.br](mailto:bumachar@bumachar.adv.br)

*delas, é a do local em que se encontra o principal estabelecimento da empresa contra a qual foi ajuizada a falência, ainda que esse pedido tenha sido apresentado em local diverso. 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 empresária, o do maior volume de negócios. Nos termos do art. 6º, § 8º, da Lei n. 11.101/2005, a "distribuição do pedido de falência ou de recuperação judicial previne a jurisdição para qualquer outro pedido de recuperação judicial ou de falência, relativo ao mesmo devedor". (CC 37.736-SP, DJ 16/8/2004. CC 116.743-MG, Rel. Min. Raul Araújo, Rel. para acórdão Min. Luis Felipe Salomão, julgado em 10/10/2012.)*

– nossos grifos –

1.8) Ademais, cumpre informar que as Requerentes já apresentaram suas **Contestações**, na forma do art. 98 da LRF, em todos os Requerimentos de Falência acima apontados, tendo sido determinada a manifestação dos Autores em Réplica nos Processos 1, 2, 3 e 4 acima.

1.9) Desta forma, considerando a disposição específica indicada pelo art. 6, §8º, da LRF, tem-se por correto afirmar que este D. Juízo da 3ª Vara Empresarial do E. TJRJ **é o juízo competente, pela regra da prevenção, para o recebimento, processamento e julgamento do presente pedido de Recuperação Judicial.**

## II - DA COMPETÊNCIA

2.1) Relativamente à **competência** para recebimento, processamento e julgamento deste pedido recuperacional, o cerne da atividade empresarial das Requerentes está situado na cidade do Rio de Janeiro, localidade onde estão **concentradas** as negociações de vendas e de prestações de serviços com relação aos empreendimentos imobiliários sob sua gestão (SPE's - doc. 1), domicílio bancário (doc. 15), correspondendo nesta jurisdição o local do seu **PRINCIPAL ESTABELECIMENTO**, nos exatos termos do **art. 3º da Lei nº 11.101/2005**.

2.2) É na Comarca da Capital do Rio de Janeiro onde são emitidas as notas fiscais em decorrência dos serviços prestados, além de ser nessa cidade o local em que foram entabulados todos os negócios de compra e venda das unidades

ESCRITÓRIO DE ADVOCACIA

# Bumachar e Advogados Associados

FUNDADOR: ALFREDO BUMACHAR

AV. MARECHAL CÂMARA, 271 - 3º ANDAR  
20020-080 - RIO DE JANEIRO - RJ  
BRASIL

TEL. PABX (021) 2544-5138 - FAX (021) 2262-1165  
CELULAR (021) 9982-0021  
Site: [www.bumachar.adv.br](http://www.bumachar.adv.br)  
E-mail: [bumachar@bumachar.adv.br](mailto:bumachar@bumachar.adv.br)

construídas, sendo também aí a sede dos fatos geradores que deram causa ao recolhimento dos tributos decorrentes da atividade em si.

Aliás, sobreleva destacar que, dentre as Requerente, a única que não possui domicílio na cidade do Rio de Janeiro é a JOFAVE BARBARA HOTEL (6ª Requerente), sociedade empresária que passou a fazer parte do Grupo Cabral Garcia no ano de 2014, com o propósito de titularizar o empreendimento hoteleiro certo e determinado com imóvel próprio e levando a bandeira “Ibis Hotels”, mas sem autonomia, já que também administrado pela Srª. Aline Coutinho Cabral Garcia Dias.

2.3) Todos estes aspectos se prestam à definição do foro competente e comum para o pedido de Recuperação Judicial das Requerentes, consoante o art. 3º, da Lei n.º 11.101/2005, ao preceituar 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 ou da filial de empresa que tenha sede fora do Brasil.*”

2.4) Sabe-se que, apesar de não haver definição legal regulando o conceito de “*principal estabelecimento*”, a doutrina e a jurisprudência entendem que este se define pelo local onde se estabelece a “chefia da empresa”, onde efetivamente atua o empresário na gestão ou no comando de seus negócios, de onde emanam as diretrizes e instruções, em que se procedem as operações comerciais e financeiras de maior vulto e em massa.

2.5) Sobre o principal estabelecimento, ensina o Prof. Sérgio Campinho<sup>1</sup>:

*“Consiste ele na sede administrativa, ou seja, o ponto central de negócios do empresário no qual são realizadas as operações comerciais e financeiras de maior vulto ou intensidade, traduzindo o centro nervoso de suas principais atividades.(...) Não é necessário que seja o de melhor ornamentação, o de maior luxo, ou o local onde o empresário faça maior propaganda. O que importa, em última análise, é ser o local de onde governa sua empresa.”*

2.6) Corrobora com este entendimento a Jurisprudência pacífica no âmbito do STJ:

<sup>1</sup> CAMPINHO, Sérgio. Falência e recuperação de empresa: O novo regime da insolvência empresarial – 7ª ed. – Rio de Janeiro: Renovar, 2015. P. 36.

ESCRITÓRIO DE ADVOCACIA

# Bumachar e Advogados Associados

FUNDADOR: ALFREDO BUMACHAR

AV. MARECHAL CÂMARA, 271 - 3º ANDAR  
20020-080 - RIO DE JANEIRO - RJ  
BRASIL

TEL. PABX (021) 2544-5138 - FAX (021) 2262-1165  
CELULAR (021) 9982-0021  
Site: [www.bumachar.adv.br](http://www.bumachar.adv.br)  
E-mail: [bumachar@bumachar.adv.br](mailto:bumachar@bumachar.adv.br)

“CONFLITO DE COMPETÊNCIA Nº 144.628 - SP (2015/0310896-0) RELATOR: MINISTRO MARCO BUZZI SUSCITANTE: JUÍZO DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DE SÃO JOÃO DA BOA VISTA – SP SUSCITADO: JUÍZO DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DE POÇOS DE CALDAS – MG INTERES.: PRATA DISTRIBUIDORA DE PRODUTOS HOSPITALARES LTDA - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL ADVOGADO: RUY FRAYHA E OUTRO(S) DECISÃO Trata-se de conflito negativo de competência instaurado entre o Juízo de Direito da 1.ª Vara Cível de São João da Boa Vista/SP, na condição de suscitante, e o Juízo de Direito da 1.ª Vara Cível de Poços de Caldas/MG, como suscitado, nos autos do requerimento de recuperação judicial formulado pela empresa PRATA DISTRIBUIDORA DE PRODUTOS HOSPITALARES LTDA. A demanda, originariamente, foi proposta perante a justiça mineira, a qual declinou da competência para a justiça paulista, em razão de ser o juízo do principal estabelecimento da empresa requerente (fls. 327/329, e-STJ). Às fls. 356/360 (e-STJ), consta parecer do Ministério Público Federal que, após duas remessas para sua oitiva (fls. 346 e 352, e-STJ), opina pela declaração de competência do juízo suscitado. É o breve relatório. Decido. O conflito deve ser conhecido por esta Corte, porquanto instaurado entre Tribunal e Juízo a ele não vinculado, nos termos do artigo 105, inciso I, alínea "d", da Constituição da República de 1988. 1. Nos termos da jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça a qualificação de principal estabelecimento, referido no art. 3º da Lei n. 11.101/2005, revela uma situação fática vinculada à apuração do local onde exercidas as atividades mais importantes da empresa, não se confundindo, necessariamente, com o endereço da sede, formalmente constante do estatuto social (REsp 1006093/DF, Rel. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, QUARTA TURMA), julgado em 20/05/2014, DJe 16/10/2014), razão pela qual, acolhendo-se as premissas aduzidas pelo ilustre representante ministerial, deve ser reconhecido, na hipótese, a competência da justiça estadual mineira. 2. Ante o exposto, conheço do presente conflito para declarar a competência do Juízo de Direito da 1.ª Vara Cível de Poços de Caldas/MG, ora suscitado. Publique-se. Intimem-se. Brasília (DF), 30 de maio de 2016. MINISTRO MARCO BUZZI, Relator” (Conflito de Competência Nº 144.628 – SP, Relator: Ministro Marco Buzzi)

- grifos nossos -

ESCRITÓRIO DE ADVOCACIA

# Bumachar e Advogados Associados

FUNDADOR: ALFREDO BUMACHAR

AV. MARECHAL CÂMARA, 271 - 3º ANDAR  
20020-080 - RIO DE JANEIRO - RJ  
BRASIL

TEL. PABX (021) 2544-5138 - FAX (021) 2262-1165  
CELULAR (021) 9982-0021  
Site: [www.bumachar.adv.br](http://www.bumachar.adv.br)  
E-mail: [bumachar@bumachar.adv.br](mailto:bumachar@bumachar.adv.br)

2.7) Assim, na presente hipótese, considerando que tanto a **sede contratual de todas as Requerentes, com exceção da 6ª (Jofave)**, quanto o **principal estabelecimento das Requerentes estão situados nessa cidade do Rio de Janeiro (Barra da Tijuca), onde está seu centro administrativo, local em que é gerado o seu faturamento, concentrando seus funcionários e colaboradores**, não há dúvida quanto à **competência desta Comarca da Cidade do Rio de Janeiro** para a processar e julgar o presente pedido de **Recuperação Judicial**, pelo que as **Requerentes** pugnam pelo seu recebimento, na forma legal estabelecida.

### **III - DO LITISCONSÓRCIO ATIVO NECESSÁRIO – REUNIÃO IMPOSITIVA – GRUPO ECONÔMICO (CPC/2015, ART. 113)**

3.1) As **Requerentes** são sociedades empresárias **geridas pelas mesmas pessoas naturais**, cujo objeto social é a **exploração de ramos de atividades complementares entre si**, com atuação conjunta no mercado fluminense de **incorporação e construção imobiliária, de imóveis residenciais e comerciais destinados à exploração de atividade hoteleira**.

3.2) Nesse contexto, é da **CABRAL GARCIA S/A (1ª Requerente)** que emanam todas as ordens de gestão para as sociedades empresárias **hoteleiras** do conglomerado, quais sejam: (i) **BELLA RIOS ASSESSORIA PARA HOTÉIS LTDA. – ME**; e (ii) **HOTELARIA CARIOCA LTDA**, além de deter 90% (noventa por cento) da empresa **JOFAVE (6ª Requerente)**.

3.3) A **CABRAL GARCIA LTDA. (2ª Requerente)**, por sua vez, é **sócia e responsável pelas diretrizes das 5 (cinco) Sociedades de Propósito Específico Requerentes (“SPE’s”)**, que são compostas por ela e pela sociedade empresária **BUENA GULA (“3ª Requerente”)** evidenciando, assim, a **interdependência** entre as sociedades, peculiar característica de empresas que integram um mesmo **grupo (conglomerado) econômico**.

3.4) De um lado, o **grupo societário de direito<sup>2</sup>** caracteriza-se por um contrato firmado entre a sociedade controladora e suas controladas, em que se obrigam a combinar recursos ou esforços para a realização dos respectivos objetos, ou a participar de atividades ou empreendimentos comuns, Não é a hipótese das

<sup>2</sup> Art. 265 da Lei 6.404/76 - A sociedade controladora e suas controladas podem constituir, nos termos deste Capítulo, grupo de sociedades, mediante convenção pela qual se obriguem a combinar recursos ou esforços para a realização dos respectivos objetos, ou a participar de atividades ou empreendimentos comuns.

ESCRITÓRIO DE ADVOCACIA

# Bumachar e Advogados Associados

FUNDADOR: ALFREDO BUMACHAR

AV. MARECHAL CÂMARA, 271 - 3º ANDAR  
20020-080 - RIO DE JANEIRO - RJ  
BRASIL

TEL. PABX (021) 2544-5138 - FAX (021) 2262-1165  
CELULAR (021) 9982-0021  
Site: [www.bumachar.adv.br](http://www.bumachar.adv.br)  
E-mail: [bumachar@bumachar.adv.br](mailto:bumachar@bumachar.adv.br)

requerentes, tampouco é dos inúmeros grupos societários brasileiros, como afirma com precisão o Professor Nelson Eizirik<sup>3</sup>:

*“Embora os grupos de fato existam em grande número, praticamente não há, em nossa prática de negócios, grupos de direito, cuja disciplina legal é raramente utilizada; pode-se dizer que as disposições legais que tratam do grupo de direito, na realidade, não pegaram, pois são raríssimos os casos de empresas que estabelecem, mediante convenção, o regramento de suas relações.”*

De outro lado, o **grupo econômico** decorre do inter-relacionamento de sociedades empresárias através da participação de uma no capital social da outra, dispensando-se acordos pré-estabelecidos no registro do comércio, denotando-se que, apesar de se estar diante de diversas sociedades (pessoas jurídicas), se afiguram como uma única empresa, cuja definição técnica é a atividade economicamente organizada destinada a produção ou circulação de bens ou serviços, nos termos do art. 966 do Código Civil.

3.5) Neste sentido, resta evidenciado o **grupo econômico de fato formado pelas Requerentes**, configurado pela participação da **CABRAL GARCIA S/A** nas sociedades **BELLA RIOS ASSESSORIA PARA HOTÉIS LTDA. - ME (4ª Requerente)**, **HOTELARIA CARIOCA LTDA (5ª Requerente)** e **JOFAVE (6ª Requerente)**, além do que a **CABRAL GARCIA LTDA.** também ser **sócia majoritária** - juntamente com a **BUENA GULA** - das **demais 6 (seis) Requerentes**, intituladas de “Sociedades de Propósito Específico”, contando com mais de 60% das quotas de cada uma.

Também não se pode olvidar o fato de que todas as Requerentes possuem como administradora a mesma pessoa, isto é, a **Srª. Aline Coutinho Cabral Garcia Dias**, o que demonstra o elo de ligação e o forte domínio de um sócio nos destinos empresariais das Requerentes, valendo-se de diversos veículos societários como meio do exercício de uma mesma empresa (incorporação e construção imobiliária, de imóveis residenciais e comerciais destinados à exploração de atividade hoteleira).

<sup>3</sup> EIZIRIK, Nelson. A Lei das S/A Comentada. Vol. III. São Paulo: Quartier Latin, 2011, p. 521.

ESCRITÓRIO DE ADVOCACIA

# Bumachar e Advogados Associados

FUNDADOR: ALFREDO BUMACHAR

AV. MARECHAL CÂMARA, 271 - 3º ANDAR  
 20020-080 - RIO DE JANEIRO - RJ  
 BRASIL

TEL. PABX (021) 2544-5138 - FAX (021) 2262-1165  
 CELULAR (021) 9982-0021  
 Site: [www.bumachar.adv.br](http://www.bumachar.adv.br)  
 E-mail: [bumachar@bumachar.adv.br](mailto:bumachar@bumachar.adv.br)

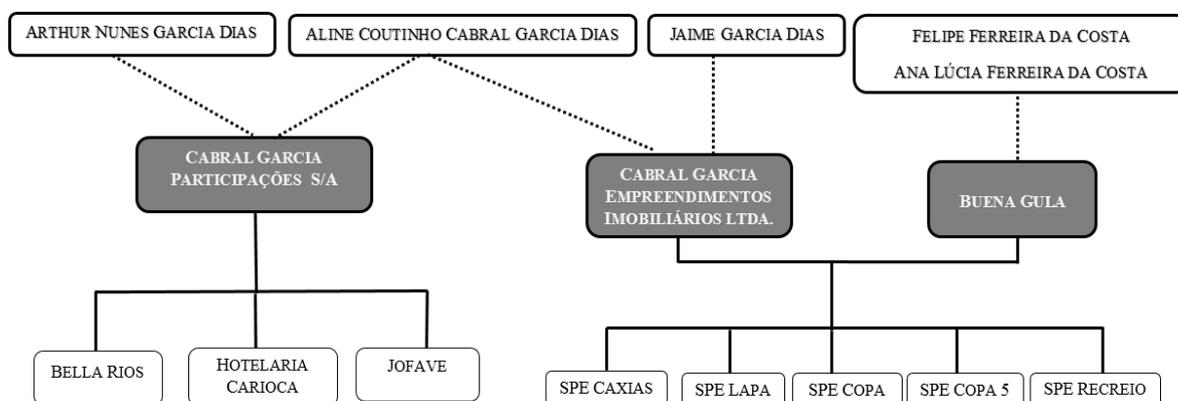
Ao lecionar sobre grupo de sociedades, o Professor José Luiz Bulhões Pedreira<sup>4</sup>, um dos autores da Lei das Sociedades por Ações já previa, nos anos 1970, que:

*Na economia cotemporânea a grande e média empresa raramente são constituídas por uma única sociedade empresária, mas por diversas sociedades, como a forma de uma constelação ou, como diz GUSTAVO MINERVINI (1967, p.1283), “um sistema planetário, em cujo âmbito giram planetas e satélites, e que se amplia com o desenvolver do seu centro solar”.*

3.6) A Requerentes se amoldam, com perfeição, ao prenúncio do Prof. Bulhões Pedreira, configurando uma verdadeira constelação de sociedades que giram em torno de um mesmo objeto, qual seja a atividade de incorporação imobiliária de uma sociedade é impulsionada pela exploração de serviços anexos pelas demais, tal como a **gestão hoteleira** e prestação de serviços de **engenharia** e **arquitetura**, em atuação conjunta voltada à maximização das receitas e minimização de despesas, como serve de exemplo o compartilhamento do mesmo espaço físico como escritório, com endereço no *Shopping Downtown*, na Barra da Tijuca.

**Em poucas palavras, as Requerentes se organizam sob a forma de um autêntico grupo econômico de fato.**

3.7) Ademais, corroborando tal assertiva, a composição societária das Requerentes é a de uma “**empresa familiar**”, elemento verificável na escolha do nome empresarial das sociedades mais influentes do **Grupo Cabral Garcia**, cuja composição societária é representada de acordo com a estrutura assim descrita:



<sup>4</sup> BULHÕES PEDREIRA, José Luiz. *Direito das Companhias* (coord. LAMY FILHO, Alfredo e BULHÕES PEDREIRA, José Luiz, 2a ed, Rio de Janeiro: Forense, 2017, p. 1.399.

ESCRITÓRIO DE ADVOCACIA

# Bumachar e Advogados Associados

FUNDADOR: ALFREDO BUMACHAR

AV. MARECHAL CÂMARA, 271 - 3º ANDAR  
20020-080 - RIO DE JANEIRO - RJ  
BRASIL

TEL. PABX (021) 2544-5138 - FAX (021) 2262-1165  
CELULAR (021) 9982-0021  
Site: [www.bumachar.adv.br](http://www.bumachar.adv.br)  
E-mail: [bumachar@bumachar.adv.br](mailto:bumachar@bumachar.adv.br)

3.8) Visto isso, não há dúvidas de que a atuação das requerentes se dá de forma entrelaçada, constituindo verdadeiro **amalgama empresarial**, devido à simbiose das atividades desenvolvidas e da contundente ingerência da sócia-administradora Aline em todas as Requerentes, sem perder de vista a finalidade comum que motivou a formação do Grupo Empresarial, inexistindo motivos para dispensar-lhes tratamento isolado no contexto da presente Recuperação Judicial.

**A lei 11.101/05 é destinada, como cediço, à recuperação da empresa e não de uma ou outra sociedade determinada**, até porque é possível a existência de sociedade sem que haja empresa, bastando para tanto que a sociedade encerre as suas atividades sem a devida dissolução da sua personalidade jurídica no registro do comércio.

3.9) Nesta linha de considerações, conforme se demonstrará abaixo, o **OBJETO SOCIAL** de todas as sociedades componentes do “**Grupo Cabral Garcia**” é voltado para “*(...) construção civil, o empreendimento e a incorporação de imóveis e a prestação de serviços de administração dos imóveis e empreendimentos imobiliários a cargo do Grupo, sejam no ramo hoteleiro ou no de moradias privadas(...)*’.

**Trata-se de uma empresa, que é desenvolvida/exercida por diversas sociedades de um mesmo grupo econômico de fato.**

3.10) Adicionalmente aos aspectos acima apresentados, para o fim de justificar a **NECESSIDADE** de se **processar o presente pedido de Recuperação Judicial** de maneira **CONJUNTA/UNITÁRIA**, destaque-se que a “sobrevivência” das outras 11 (onze) sociedades, excetuada a **Cabral Garcia S/A**, está relacionada, diretamente, ao sucesso dos empreendimentos inicialmente lançados por esta, assim como do presente procedimento recuperacional único.

3.11) Saliente-se, ainda, que são **COMUNS AS CAUSAS determinantes para o ajuizamento do presente pedido de Recuperação Judicial**, valendo notar que, operando com os mesmos **bancos, fornecedores e público alvo**, há identidade de credores entre as **Requerentes**, muitas das vezes uma delas assumindo obrigações das demais (como se deu em todas as SPE’s e, principalmente, no maior empreendimento do Grupo, qual seja, o do Clube Caça e Pesca, conforme se verá adiante), sendo certo que os mesmos estão sujeitos à disciplina imposta pelas normas da **Recuperação Judicial**, pelo que se justifica a figura do litisconsórcio ativo.

ESCRITÓRIO DE ADVOCACIA

# Bumachar e Advogados Associados

FUNDADOR: ALFREDO BUMACHAR

AV. MARECHAL CÂMARA, 271 - 3º ANDAR  
20020-080 - RIO DE JANEIRO - RJ  
BRASIL

TEL. PABX (021) 2544-5138 - FAX (021) 2262-1165  
CELULAR (021) 9982-0021  
Site: [www.bumachar.adv.br](http://www.bumachar.adv.br)  
E-mail: [bumachar@bumachar.adv.br](mailto:bumachar@bumachar.adv.br)

3.12) Isto porque, vocacionado para atender ao princípio da economia processual, o **CPC/2015** enumera as hipóteses de litisconsórcio, notadamente facultativo, conforme se verifica da redação do **art. 113** e seus incisos:

*“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;*  
*II – os direitos ou as obrigações derivarem do mesmo fundamento de fato ou de direito;*  
*III – entre as causas houver conexão pelo objeto ou pela causa de pedir;*  
*IV – ocorrer afinidades de questões por um ponto comum de fato ou de direito.”*

3.13) Sobre a matéria, o Professor Fábio Ulhoa Coelho<sup>5</sup> leciona que:

*“A lei não cuida da hipótese, mas tem sido admitido o **litisconsórcio ativo** na recuperação, desde que as sociedades empresárias requerentes integrem o mesmo **grupo econômico de fato ou de direito**, e atendam, obviamente, todas aos requisitos do acesso à medida judicial.”*

3.14) No mesmo sentido, a preciosa lição de João Pedro Scalzilli, Luis Felipe Spinelli e Rodrigo Tellechea:

*“Os tribunais têm admitido a formação de litisconsórcio quando as empresas constituem grupo econômico e são sediadas na mesma comarca.*  
*Esse último ponto é relevante, pois há precedentes que negam a possibilidade de recuperação judicial pelos grupos econômicos quando a distância entre os estabelecimentos principais das empresas requerentes possa causar dificuldades à participação dos credores (notadamente os trabalhadores) nos conchaves assembleares. Entretanto, no caso OGX, foi admitida a formação de litisconsórcio mesmo que duas das sociedades grupadas tivessem sede no exterior, porque, do*

<sup>5</sup> Comentários à Lei de Falência e de Recuperação de Empresas, 9ª edição, ano 2013, Ed. Saraiva, página 171.

ESCRITÓRIO DE ADVOCACIA

# Bumachar e Advogados Associados

FUNDADOR: ALFREDO BUMACHAR

AV. MARECHAL CÂMARA, 271 - 3º ANDAR  
20020-080 - RIO DE JANEIRO - RJ  
BRASIL

TEL. PABX (021) 2544-5138 - FAX (021) 2262-1165  
CELULAR (021) 9982-0021

Site: [www.bumachar.adv.br](http://www.bumachar.adv.br)

E-mail: [bumachar@bumachar.adv.br](mailto:bumachar@bumachar.adv.br)

*contrário, a recuperação seria inviável. Nesse caso, adotou-se o principal estabelecimento do grupo como critério para fixação da competência.*

*Em nosso sentir, possibilitar sociedades grupadas, com principais estabelecimentos em comarcas diversas, requererem recuperação judicial em litisconsórcio parece nada mais do que adequado e, em muitos casos, absolutamente necessário.<sup>6</sup>*

- grifos nossos -

### **3.15) Além disso, imprescindível citar a remansosa jurisprudência dos tribunais pátrios quanto à formação de litisconsórcio ativo em processo de Recuperação Judicial:**

**“RECUPERAÇÃO JUDICIAL DE EMPRESAS. TRÊS SOCIEDADES. GRUPO ECONÔMICO DE FATO, ONDE UMA DELAS É RESPONSÁVEL PELA PRODUÇÃO E AS DEMAIS PELA VENDA DAS MERCADORIAS. DEFERIMENTO, PELO JUÍZO DE 1º GRAU, DO PEDIDO DE LITISCONSÓRCIOATIVO DAS AGRAVADAS. INCONFORMISMO DO MINISTÉRIO PÚBLICO. AUSÊNCIA DE REGRAMENTO ESPECÍFICO DA MATÉRIA NA LEI 11.101/05. LITISCONSÓRCIO ATIVO QUE SE MOSTRA POSSÍVEL, DIANTE DA AUSÊNCIA DE PREJUÍZOS AOS CREDORES E DA POSSIBILIDADE DE MANUTENÇÃO DA ATIVIDADE ECONÔMICA, FONTE DE RENDA E DE EMPREGOS. MANUTENÇÃO DA DECISÃO DE 1º GRAU. - O surgimento dos grupos econômicos de fato está ligado à dinâmica do mercado e à sua globalização, as quais fazem com que os empresários busquem fórmulas mais ágeis e eficazes de garantir lucro e alcançar parte significativa de consumidores. - A recuperação judicial tem por objetivo maior a salvação da atividade econômica empresarial, geradora de empregos e renda. Por este motivo, o que se busca é harmonizar direitos e deveres, impondo-se, sempre que possível, o menor sacrifício a todas as partes envolvidas. Neste contexto, o litisconsórcio ativo pode facilitar o acordo entre as recuperandas e os credores, viabilizando o pagamento dos débitos, nos prazos estabelecidos. - NEGA-SE PROVIMENTO AO RECURSO.”** (TJRJ - AI 0049722-4.2013.8.19.0000,

<sup>6</sup> SCALZILLI, João Pedro; SPINELLI, Luis Felipe; TELLECHEA, Rodrigo. *Recuperação de empresas e falência: Teoria e prática*. São Paulo: Almedina, 2016, p. 230-231.

ESCRITÓRIO DE ADVOCACIA

# Bumachar e Advogados Associados

FUNDADOR: ALFREDO BUMACHAR

AV. MARECHAL CÂMARA, 271 - 3º ANDAR  
20020-080 - RIO DE JANEIRO - RJ  
BRASIL

TEL. PABX (021) 2544-5138 - FAX (021) 2262-1165  
CELULAR (021) 9982-0021

Site: [www.bumachar.adv.br](http://www.bumachar.adv.br)

E-mail: [bumachar@bumachar.adv.br](mailto:bumachar@bumachar.adv.br)

Relatora Des. Flávia Romano de Rezende, julgamento em 04/02/2014)

\*\*\*

*AGRAVO DE INSTRUMENTO - AÇÃO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL - GRUPO ECONOMICO - PLANO ÚNICO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL - IMPOSSIBILIDADE. É possível a recuperação judicial em litisconsórcio ativo, desde que presentes elementos que justifiquem a apresentação de plano único, bem como a posterior aprovação de tal cúmulo subjetivo pelos credores. Havendo uma empresa já apresentado seu plano de recuperação, estando a recuperação judicial em estágio avançado, não há que se falar em aproveitamento do plano pela outra.*

(TJ-MG - AI: 10024133086082001 MG, Relator: Fernando Caldeira Brant, Data de Julgamento: 06/02/2014, Câmaras Cíveis / 5ª CÂMARA CÍVEL, Data de Publicação: 14/02/2014)

\*\*\*

*AGRAVO DE INSTRUMENTO. RECUPERAÇÃO JUDICIAL. LITISCONSÓRCIO ATIVO. POSSIBILIDADE. Considerando que as sociedades empresárias devedoras formem grupo econômico de fato, tenham administração comum e sede nesta Capital, não há óbice legal para o processamento conjunto da recuperação judicial. RECURSO PROVIDO. POR MAIORIA.” (Agravado de Instrumento Nº 70049024144, Quinta Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Gelson Rolim Stocker, Julgado em 25/07/2012)*

3.16) Outrossim, o art. 47 da Lei n.º 11.101/2005 traz princípios de preservação da empresa que devem ser observados e, no caso concreto, para que a superação da crise seja alcançada, é preciso zelar pela empresa em dificuldade momentânea,, desempenhada pelas sociedades Requerentes, consideradas conjuntamente, estando o destino de uma visceralmente ligado ao futuro da outra.

3.17) Conclusivamente, demonstrada está a necessidade de processar, em conjunto, sob forma de LITISCONSÓRCIO ATIVO, o pedido de Recuperação Judicial das Requerentes, as quais formam, por certo, um evidente grupo econômico de fato.

ESCRITÓRIO DE ADVOCACIA

# Bumachar e Advogados Associados

FUNDADOR: ALFREDO BUMACHAR

AV. MARECHAL CÂMARA, 271 - 3º ANDAR  
20020-080 - RIO DE JANEIRO - RJ  
BRASIL

TEL. PABX (021) 2544-5138 - FAX (021) 2262-1165  
CELULAR (021) 9982-0021  
Site: [www.bumachar.adv.br](http://www.bumachar.adv.br)  
E-mail: [bumachar@bumachar.adv.br](mailto:bumachar@bumachar.adv.br)

## IV - DA CONSTITUIÇÃO

4.1) A **1ª Requerente (Cabral Garcia S/A)**, é, atualmente, uma sociedade anônima, fundada em **1990**, com ato constitutivo registrado na Junta Comercial do Rio de Janeiro em 17/08/1990, originalmente criada sob o tipo de Sociedade Limitada, em 2014 foi transformada em sociedade anônima fechada.

4.2) A **2ª Requerente (Cabral Garcia Ltda.)**, é uma sociedade limitada empresária, criada em 2004, utilizando a nome fantasia de “Mambrimóvel, através de seu Contrato Social registrado no Cartório do 5º Ofício de Niterói - RJ em 02/03/2004.

4.3) A **3ª Requerente (Buena Gula)**, é uma sociedade limitada empresária, fundada em 2006, registrada na Junta Comercial do Rio de Janeiro em 27/11/2006.

4.4) A **4ª Requerente (Bella Rios)**, é uma sociedade limitada empresária, constituída em 2006, com o registro do seu contrato social na Junta Comercial do Rio de Janeiro, em 02/08/2006.

4.5) A **5ª Requerente (Hotelaria Carioca)** é uma sociedade limitada empresária, criada em 2012, com o registro do seu contrato social na Junta Comercial do Rio de Janeiro, em 07/02/2012.

4.6) A **6ª Requerente (Jofave)** é uma sociedade limitada empresária, criada em 2012, com o registro de seu contrato social na Junta Comercial do Rio de Janeiro, em 20/06/2012.

4.7) A **7ª Requerente (SPE COPA 5)**, foi devidamente constituída em 24/05/2013, com o registro do seu contrato social na Junta Comercial do Rio de Janeiro, em 27/05/2013.

4.8) A **8ª Requerente (SPE CAXIAS)**, foi devidamente constituída em 22/10/2013, com o registro do seu contrato social na Junta Comercial do Rio de Janeiro, em 22/10/2013.

4.9) A **9ª Requerente (SPE LAPA)**, foi devidamente constituída em 16/05/2013, com o registro do seu contrato social na Junta Comercial do Rio de Janeiro, em 16/05/2013.

ESCRITÓRIO DE ADVOCACIA

# Bumachar e Advogados Associados

FUNDADOR: ALFREDO BUMACHAR

AV. MARECHAL CÂMARA, 271 - 3º ANDAR  
20020-080 - RIO DE JANEIRO - RJ  
BRASIL

TEL. PABX (021) 2544-5138 - FAX (021) 2262-1165  
CELULAR (021) 9982-0021  
Site: [www.bumachar.adv.br](http://www.bumachar.adv.br)  
E-mail: [bumachar@bumachar.adv.br](mailto:bumachar@bumachar.adv.br)

4.10) A **10ª Requerente (SPE RECREIO)**, foi devidamente constituída em 24/05/2013, a com o registro do seu contrato social na Junta Comercial do Rio de Janeiro, em 27/05/2013.

4.11) A **11ª Requerente (SPE COPA)**, foi devidamente constituída em 20/08/2017, com o registro do seu contrato social na Junta Comercial do Rio de Janeiro, em 20/08/2013.

4.12) A **12ª Requerente (SPE BARRINHA)**, foi devidamente constituída em 27/08/2013, com o registro do seu contrato social na Junta Comercial do Rio de Janeiro, em 24/09/2013.

4.13) Visto isso, tem-se por demonstrado o atendimento do requisito temporal de exercício regular de atividade empresária por mais de 2 (dois) anos ininterruptos, na forma do art. 48, II, da Lei 11.101/05.

## **V - DO OBJETO SOCIAL**

5.1) A **1ª Requerente, Cabral Garcia S/A**, explora o seguinte ramo de atividades: “participação sob qualquer forma no capital de outras sociedades como sócia quotista, acionista ou em contas de participação, quaisquer que sejam seus objetos sociais, inclusive fundos de qualquer natureza desde que registrados ou registráveis na CVM e a administração de imóveis próprios.”

5.2) A **2ª Requerente CABRAL GARCIA LTDA.** explora o seguinte ramo de atividades: “atividades de incorporação de imóveis; empreendimentos imobiliários, projetos de urbanização e loteamento, avaliação de bens, consultoria, engenharia, planejamento, gerenciamento, reformas, construção de casas e prédios, construção civil, compra e venda de imóveis próprios, aluguel de imóveis próprios e serviços afins, bem como a participação em outras sociedades como sócio cotista ou acionista”.

5.3) A **3ª Requerente BUENA GULA** explora o seguinte ramo de atividades: “locação de bens imóveis próprios, compra e venda de imóveis próprios, bem como a participação em outras sociedades como sócia cotista ou acionista, de acordo com a legislação em vigor.”

5.4) A **4ª Requerente BELLA RIOS** explora o seguinte ramo de atividades: “exploração do ramo de hotel, bar, frigobar, (comércio de alimentos e

ESCRITÓRIO DE ADVOCACIA

# Bumachar e Advogados Associados

FUNDADOR: ALFREDO BUMACHAR

AV. MARECHAL CÂMARA, 271 - 3º ANDAR  
20020-080 - RIO DE JANEIRO - RJ  
BRASIL

TEL. PABX (021) 2544-5138 - FAX (021) 2262-1165  
CELULAR (021) 9982-0021  
Site: [www.bumachar.adv.br](http://www.bumachar.adv.br)  
E-mail: [bumachar@bumachar.adv.br](mailto:bumachar@bumachar.adv.br)

bebidas industrializadas), restaurante, lojas de souvenir e tabacaria, a assessoria na constituição de hotéis, flats, apart-hotéis congêneres, serviço de assistência turística.”.

5.5) A **5ª Requerente HOTELARIA CARIOCA** explora o seguinte ramo de atividades: “atividades de serviços de hotelaria, serviços de apart hotéis, comercio de alimentos e bebidas industrializadas, frigobar, restaurante, comercio varejista de artigos souvenirs”.

5.6) A **6ª Requerente JOFAVE** explora o seguinte ramo de atividades: “exploração de atividades de hotéis, restaurantes e estacionamento”.

5.7) A **7ª Requerente SPE COPA 5** explora atividades do seguinte ramo de atividades: “atividades de empreendimentos imobiliários, técnicas, relacionadas a engenharia, arquitetura e construção de edifícios.”

5.8) A **8ª Requerente SPE CAXIAS** explora o seguinte ramo de atividades: “atividades de empreendimentos imobiliários, técnicas, relacionadas a engenharia, arquitetura e construção de edifícios.”

5.9) A **9ª Requerente SPE LAPA** explora o seguinte ramo de atividades: “atividades de empreendimentos imobiliários, técnicas, relacionadas a engenharia, arquitetura e construção de edifícios.”

5.10) A **10ª Requerente SPE RECREIO** explora o seguinte ramo de atividades: “atividades de empreendimentos imobiliários, técnicas, relacionadas a engenharia, arquitetura e construção de edifícios.”

5.11) A **11ª Requerente SPE COPA** explora o seguinte ramo de atividades: “atividades de empreendimentos imobiliários, técnicas, relacionadas a engenharia, arquitetura e construção de edifícios.”

5.12) A **12ª Requerente SPE BARRINHA** explora o seguinte ramo de atividades: “atividades de empreendimentos imobiliários, técnicas, relacionadas a engenharia, arquitetura e construção de edifícios.”

5.13) Conforme se depreende dos itens acima transcritos e da documentação pertinente (doc. 2), as atividades desenvolvidas pelas Requerentes são complementares e estratégicas, **formando uma única empresa**, eis que idealizadas

ESCRITÓRIO DE ADVOCACIA

# Bumachar e Advogados Associados

FUNDADOR: ALFREDO BUMACHAR

AV. MARECHAL CÂMARA, 271 - 3º ANDAR  
20020-080 - RIO DE JANEIRO - RJ  
BRASIL

TEL. PABX (021) 2544-5138 - FAX (021) 2262-1165  
CELULAR (021) 9982-0021  
Site: [www.bumachar.adv.br](http://www.bumachar.adv.br)  
E-mail: [bumachar@bumachar.adv.br](mailto:bumachar@bumachar.adv.br)

para exploração em cooperação em um único mercado de consumo, qual seja, o da construção civil e incorporação imobiliária, sendo certo que as Requerentes Sociedades de Propósito Específico, juntamente com a **JOFAVE**, apresentam-se como os efetivos empreendimentos imobiliários do Grupo Econômico de Fato.

## VI - DA COMPOSIÇÃO SOCIETÁRIA

6.1) O capital social da **1ª Requerente (CABRAL GARCIA S/A)** é de R\$ 100.000,00 (cem mil reais), totalmente subscrito e integralizado em moeda corrente do país e está dividido em 100.000 (cem mil) ações ordinárias nominativas, sem valor nominal, sendo certo que, desde à época em que fora transformada de Sociedade de Responsabilidade Limitada em Sociedade Anônima, teve mantida a proporção na distribuição da participação societária em 70% em nome de Aline Coutinho Cabral Garcia Dias e 30% em nome de Arthur Nunes Garcia Dias.

6.2) Já quanto à **2ª Requerente (CABRAL GARCIA LTDA.)**, o seu capital social é de R\$ 3.000.000,00 (três milhões de reais), totalmente subscrito e integralizado, dividido três milhões de quotas ao valor de R\$ 1,00 cada uma, entre Jaime Garcia Dias, com 2.250.000 quotas, e Aline Coutinho Cabral Garcia Dias, com 750.000 quotas.

6.3) A **3ª Requerente (BUENA GULA)** possui um capital social de R\$150.000,00 (cento e cinquenta mil reais), totalmente subscrito e integralizado, dividido em 150.000 quotas cujo valor nominal é de R\$ 1,00 (um real) cada, distribuídas entre Filipe Ferreira da Costa, titular de 148.500 quotas, e Ana Lúcia Ferreira da Costa, com 1.500 quotas.

6.4) A **4ª Requerente (BELLA RIOS)**, por sua vez, possui um capital social de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), dividido em 10.000 quotas cada uma com o valor nominal de R\$ 1,00 (um real), subscritas e integralizadas pela Cabral Garcia S/A (1ª Requerente) e M. P. de Oliveira Empreendimentos Imobiliários - ME, cada um titular de 9.000 e 1.000, respectivamente.

6.5) A **5ª Requerente (HOTELARIA CARIOCA)**, possui capital social de R\$ 6.000.000,00 (seis milhões de reais), subscrito e integralizado, formado por 600.000 (seiscentas mil) quotas no valor nominal de R\$ 10,00 (dez reais) cada, distribuídas entre Cabral Garcia S/A (1ª Requerente) e Filipe Ferreira da Costa, com 4.020 e 1980 cada um, respectivamente.

ESCRITÓRIO DE ADVOCACIA

# Bumachar e Advogados Associados

FUNDADOR: ALFREDO BUMACHAR

AV. MARECHAL CÂMARA, 271 - 3º ANDAR  
20020-080 - RIO DE JANEIRO - RJ  
BRASIL

TEL. PABX (021) 2544-5138 - FAX (021) 2262-1165  
CELULAR (021) 9982-0021  
Site: [www.bumachar.adv.br](http://www.bumachar.adv.br)  
E-mail: [bumachar@bumachar.adv.br](mailto:bumachar@bumachar.adv.br)

6.6) A **6ª Requerente (JOFAVE)** possui capital social de R\$546.875,00 (quinhentos e quarenta e seis mil e oitocentos e setenta e cinco reais), subscrito e integralizado, formado por 546.875 (quinhentas e quarenta e seis mil, oitocentas e setenta e cinco) quotas no valor nominal de R\$ 1,00 (um real) cada, distribuídas entre Cabral Garcia S/A e Jofave Combustíveis Ltda., cada um titular de 492.187 e 54.688 quotas, respectivamente.

6.7) A **7ª Requerente (SPE COPA 5)** possui capital social de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), subscrito e integralizado, formado por 10.000 (dez mil) quotas no valor nominal de R\$ 1,00 (um real) cada, distribuídas entre Cabral Garcia Ltda. e Buena Gula, cada qual com 6.700 e 3.300, respectivamente.

6.8) A **8ª Requerente (SPE CAXIAS)** possui capital social de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), subscrito e integralizado, formado por 10.000 (dez mil) quotas no valor nominal de R\$ 1,00 (um real) cada, distribuídas entre Cabral Garcia Ltda. e Buena Gula, cada um titular de 6.700 e 3.300 quotas, respectivamente.

6.9) A **9ª Requerente (SPE LAPA)** possui capital social de R\$400.000,00 (quatrocentos mil reais), subscrito e integralizado, formado por 400.000 (quatrocentas mil) quotas no valor nominal de R\$ 1,00 (um real) cada, distribuídas entre Cabral Garcia Ltda. e Buena Gula cada um titular de 266.800,03 e 133.199,97 quotas, respectivamente.

6.10) A **10ª Requerente (SPE RECREIO)** possui capital social de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), subscrito e integralizado, formado por 10.000 (dez mil) quotas no valor nominal de R\$ 1,00 (um real) cada, distribuídas entre Cabral Garcia Ltda. e Buena Gula, cada um titular de 6.700 e 3.300 quotas, respectivamente.

6.11) A **11ª Requerente (SPE COPA)** possui capital social de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), subscrito e integralizado, formado por 10.000 (dez mil) quotas no valor nominal de R\$ 1,00 (um real) cada, distribuídas entre Cabral Garcia Ltda. e Buena Gula, cada um titular de 6.700 e 3.300 quotas, respectivamente.

6.12) A **12ª Requerente (SPE BARRINHA)** possui capital social de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), subscrito e integralizado, formado por 10.000 (dez mil) quotas no valor nominal de R\$ 1,00 (um real) cada, distribuídas entre Cabral Garcia Ltda. e Buena Gula, cada qual com 6.700 e 3.300, respectivamente.

ESCRITÓRIO DE ADVOCACIA

# Bumachar e Advogados Associados

FUNDADOR: ALFREDO BUMACHAR

AV. MARECHAL CÂMARA, 271 - 3º ANDAR  
20020-080 - RIO DE JANEIRO - RJ  
BRASIL

TEL. PABX (021) 2544-5138 - FAX (021) 2262-1165  
CELULAR (021) 9982-0021  
Site: [www.bumachar.adv.br](http://www.bumachar.adv.br)  
E-mail: [bumachar@bumachar.adv.br](mailto:bumachar@bumachar.adv.br)

6.13) O quadro societário das sociedades requerentes denota, com clareza, que a interligação das Requerentes é evidente, com participações recíprocas, cujo objetivo é, repita-se, a consecução do mesmo objetivo empresarial (**única empresa**): **incorporação e construção imobiliária, de imóveis residenciais e comerciais destinados à exploração de atividade hoteleira**

## VII - DA ADMINISTRAÇÃO

7.1) Primeiramente, é necessário destacar que a **administração** de 11 (onze) das 12 (doze) **Requerentes** é exercida, nos termos dos seus respectivos Contratos Sociais, pela **Sr<sup>a</sup>. Aline Coutinho Cabral Garcia Dias**, brasileira, casada pelo regime da separação total de bens, portadora da cédula de identidade n.º12963545-4 e inscrita no CPF/MF sob o n.º 087.998.557-71, com domicílio na Avenida Sernambetiba, 5100, apto 602, Bloco III, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro/RJ, CEP: 22.630-012, sendo certo que a mesma também é administradora, de forma exclusiva, das requerentes **BELLA RIOS** e **JOFAVE**.

7.2) Apenas a requerente **Buena Gula** não possui como administradora a Sr<sup>a</sup>. Aline. Nesse caso em especial, a administração da referida sociedade empresária é feita pelo **Sr. Filipe Ferreira da Costa**, brasileiro, comerciante, casado pelo regime da comunhão parcial de bens, portador da CI n. 12.815.506-6, expedido pelo IFP/RJ, inscrito no CPF sob o n. 102.989.257-10, residente e domiciliado na Avenida Venceslau Brás, n. 18, apto. 208, Botafogo, Rio de Janeiro/RJ, CEP: 22.290-140.

7.3) Neste sentido, sendo certo que todas as Requerentes, exceto a Buena Gula, possuem como administradora a Sr<sup>a</sup>. Aline, abaixo será demonstrado, com exatidão, por quais pessoas é realizada a administração de cada uma das Requerentes.

7.4) A sociedade empresária **Cabral Garcia Ltda.** é administrada pela Sr<sup>a</sup>. Aline em conjunto com seu marido, **Sr. Jaime Garcia Dias**, brasileiro, casado pelo regime da separação total de bens, comerciante, portador da cédula de identidade n.º12.963.545-4 e inscrito no CPF/MF sob o n.º 087.998.557-71, residente e domiciliado no endereço acima indicado, da Sr<sup>a</sup>. Aline.

7.5) Já a Requerente **Cabral Garcia S/A**, é administrada pela Sr<sup>a</sup>. Aline e seu **filho, Sr. Arthur Nunes Garcia Dias**, brasileiro, solteiro, empresário, portador da carteira de identidade 23.089.323-2, expedida pelo Detran/RJ, inscrito

ESCRITÓRIO DE ADVOCACIA

# Bumachar e Advogados Associados

FUNDADOR: ALFREDO BUMACHAR

AV. MARECHAL CÂMARA, 271 - 3º ANDAR  
20020-080 - RIO DE JANEIRO - RJ  
BRASIL

TEL. PABX (021) 2544-5138 - FAX (021) 2262-1165  
CELULAR (021) 9982-0021  
Site: [www.bumachar.adv.br](http://www.bumachar.adv.br)  
E-mail: [bumachar@bumachar.adv.br](mailto:bumachar@bumachar.adv.br)

no CPF/MF sob o n. 116.074.027-50, residente e domiciliado nesta cidade na Avenida das Américas, nº 500, bloco 22, B, Grupo 314 e 315, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro, CEP: 22.640-973.

7.6) A Requerente **Hotelaria Carioca** é administrada, conjunta ou isoladamente, pela Sr<sup>a</sup>. **Aline** e pelo Sr. **Filipe** (administrador da **Buena Gula**).

7.7) Por fim, merece registro ainda que as **Sociedades de Propósito Específico** são administradas, conjunta ou isoladamente, pela Sr<sup>a</sup>. **Aline Coutinho Cabral Garcia Dias** e pelo Sr. **Filipe Ferreira da Costa** (administrador da **Buena Gula e Hotelaria Carioca**).

## VIII - DO HISTÓRICO DAS REQUERENTES

8.1) Em 1990, foi constituída a sociedade WORK ER Arquitetura e Construções Ltda., modificando o seu objeto social, nos idos de 2004, para a aquisição de cotas ou ações de outras sociedades atuantes no mercado imobiliário, passando a figurar como uma *holding* pura.

Posteriormente, já em 2014, logo após o ingresso dos sócios Jaime Garcia e Aline Coutinho, atuantes e reconhecidos no mercado imobiliário carioca há mais de uma década, a WORK ER transformou-se para o tipo “sociedade anônima”, alterando o nome empresarial para “Cabral Garcia S/A (1<sup>a</sup> Requerente), com o escopo de ampliar a sua atuação no mercado imobiliário do Estado do Rio de Janeiro.

8.2) Com o passar dos anos e visando acompanhar a prometida expansão do mercado imobiliário no Brasil, os acionistas da 1<sup>a</sup> Requerente decidiram agregar às suas atividades a sociedade empresária Mambrimóvel Corretora de Imóveis Ltda., tendo sido posteriormente alterado o nome empresarial para Cabral Garcia Empreendimentos Ltda. (2<sup>a</sup> Requerente), com objetivo de **incorporar, construir e administrar** bens próprios, a partir de uma gestão moderna e eficaz, formando o cerne do *Grupo Empresarial Cabral Garcia*.

8.3) As **Requerentes Cabral Garcia S/A (1<sup>a</sup> Requerente) e Cabral Garcia Ltda. (2<sup>a</sup> Requerente)**, a partir do seu modelo de negócio, adotaram como filosofia principal a gestão de pessoas para o aprimoramento dos seus objetivos, sendo, dessa forma, sociedades que exploram empresa com diferencial em serviços de incorporação e construção, cuja pretensão era, se não fosse o atual cenário de crise

ESCRITÓRIO DE ADVOCACIA

# Bumachar e Advogados Associados

FUNDADOR: ALFREDO BUMACHAR

AV. MARECHAL CÂMARA, 271 - 3º ANDAR  
20020-080 - RIO DE JANEIRO - RJ  
BRASIL

TEL. PABX (021) 2544-5138 - FAX (021) 2262-1165  
CELULAR (021) 9982-0021  
Site: [www.bumachar.adv.br](http://www.bumachar.adv.br)  
E-mail: [bumachar@bumachar.adv.br](mailto:bumachar@bumachar.adv.br)

econômico-financeira, atingir diversas regiões do Estado do Rio de Janeiro para melhor aproveitamento e desenvolvimento de suas atividades.

8.4) Neste sentido, as **Requerentes** possuem suas atividades voltadas, principalmente, para **incorporações imobiliárias** de **imóveis hoteleiros** no Estado do Rio de Janeiro, tendo firmado diversas parcerias de sucesso nesta jornada, tais como com o **Grupo Accor** (*Ibis, Novotel, Mercure, Sofitel*), **Grupo Ramada** e com a **Fator Engenharia**, gozando de reconhecimento no mercado imobiliário, figurando como uma das grandes estruturadoras e incorporadoras imobiliárias genuinamente fluminense, isto é, pujante agente econômico de nosso Estado.

8.5) A partir de 2008, a Cabral Garcia Empreendimentos (2ª Requerente), além de gerir seus próprios bens, resolveu expandir suas atividades e conquistar uma posição de destaque no mercado imobiliário, qualificando-se com a obtenção do GERIC<sup>7</sup> nível “A” no ramo da construção civil, concedido pela Caixa Econômica Federal.

8.6) Com efeito, na esteira das oportunidades proporcionadas pelos 2 (dois) maiores eventos esportivos do mundo que ocorreram na cidade do Rio de Janeiro, quais sejam, a **Copa do Mundo, em 2014** e as **Olimpíadas, em 2016**, o **Grupo Empresarial Cabral Garcia** desenvolveu 4 (quatro) hotéis de pequeno porte no Rio de Janeiro – 2 (dois) em Copacabana, 1 (um) na Lapa e 1 (um) no Recreio dos Bandeirantes (**SPE’S COPA 5, COPA, LAPA e RECREIO**).

8.7) Para melhor compreensão do desenvolvimento do Grupo Cabral Garcia (**SPEs e JOFAVE**), bem como do empreendimento que seria realizado no terreno onde se localiza o hoje desativado **Clube Caça e Pesca**, na Barra da Tijuca, apresenta-se, em seguida, um breve histórico das atividades da única empresa exercida pelo grupo empresarial de fato.

## **DO HISTÓRICO DE CADA EMPREENDIMENTO INDIVIDUALMENTE CONSIDERADO.**

### **Dos Empreendimentos Imobiliários Com a Bandeira RAMADA.**

8.8) Objetivando aproveitar o grande movimento de turistas na cidade do Rio de Janeiro, por ocasião dos jogos olímpicos de 2016, e em especial para

<sup>7</sup> O GERIC é o processo de análise de crédito da Caixa, que é a principal instituição financeira do programa Minha Casa Minha Vida. Como a Caixa foi a primeira instituição a conceder crédito para construção, ela sabe onde e como os problemas acontecem e seleciona muito bem seus candidatos.

ESCRITÓRIO DE ADVOCACIA

# Bumachar e Advogados Associados

FUNDADOR: ALFREDO BUMACHAR

AV. MARECHAL CÂMARA, 271 - 3º ANDAR  
20020-080 - RIO DE JANEIRO - RJ  
BRASIL

TEL. PABX (021) 2544-5138 - FAX (021) 2262-1165  
CELULAR (021) 9982-0021  
Site: [www.bumachar.adv.br](http://www.bumachar.adv.br)  
E-mail: [bumachar@bumachar.adv.br](mailto:bumachar@bumachar.adv.br)

incrementar as receitas a serem empregadas para o término das obras, a Cabral Garcia Ltda. constituiu as SPE's – **LAPA, COPA, RECREIO E COPA 5**, no ano de 2013, para a construção de hotéis, padrão 4 estrelas, inicialmente com a Bandeira Ramada.

8.9) Estes empreendimentos hoteleiros tinham como objetivo mesclar a atividade turística promissora na capital do Estado com investidores que buscavam diversificar seus investimentos, com segurança e transparência na gestão da operação através de uma bandeira hoteleira internacional – Ramada.

8.10) O modelo de “cotas de participação” foi estruturado com o intuito de viabilizar a construção dos hotéis e possibilitar a participação de mais investidores, tendo em vista o valor a ser investido por quarto ter sido diluído em sistema de cotas: 3 (três) cotas na SPE Lapa em 4 (quatro) cotas nas SPEs Copa e Recreio.

8.11) Nesse sentido, além do retorno das operações hoteleiras, os investidores ainda participariam da possível valorização do ativo imobiliário, passando a receber rendimentos isentos de imposto de renda, em decorrência da titularidade das denominadas “cotas imobiliárias”.

8.12) Para desenvolvimento do empreendimento **SPE LAPA**, a 2ª Requerente (**Cabral Garcia Ltda.**) se associou, em maio de 2013, às sociedades Buena Gula Participações Ltda. (3ª Requerente) e M.P. de Oliveira Empreendimentos Imobiliários, para construção de hotel localizado na Rua do Resende n. 194 – Centro – Rio de Janeiro.

8.13) O empreendimento **SPE LAPA** buscou preservar o cenário histórico do centro do Rio, sem abrir mão da modernidade e do conforto. Além disso, foi projetado para suprir a carência de espaços para eventos corporativos, treinamentos e reuniões empresariais.

8.14) A **SPE LAPA** foi lançada em maio de 2013 e teve suas 180 (cento e oitenta) “cotas de participação” vendidas em 30 (trinta) dias, ganhando o prêmio Master Ademi, na categoria Inovação.

8.15) Com relação ao empreendimento **SPE COPA 1**, a Cabral Garcia Empreendimentos Imobiliários Ltda. (2ª Requerente) também se associou, em agosto/2013, às sociedades Buena Gula Participações Ltda. (3ª Requerente) e M.P.

ESCRITÓRIO DE ADVOCACIA

# Bumachar e Advogados Associados

FUNDADOR: ALFREDO BUMACHAR

AV. MARECHAL CÂMARA, 271 - 3º ANDAR  
20020-080 - RIO DE JANEIRO - RJ  
BRASIL

TEL. PABX (021) 2544-5138 - FAX (021) 2262-1165  
CELULAR (021) 9982-0021  
Site: [www.bumachar.adv.br](http://www.bumachar.adv.br)  
E-mail: [bumachar@bumachar.adv.br](mailto:bumachar@bumachar.adv.br)

de Oliveira Empreendimentos Imobiliários, para construção de hotel localizado na Rua Toneleros, 202 – Copacabana – Rio de Janeiro.

8.16) O referido empreendimento buscou trazer para uma região conhecidamente turística, um empreendimento voltado para o executivo, com todas as facilidades do dia-a-dia. Além disso, foi projetado para dar mais possibilidades às necessidades de espaços para eventos corporativos, treinamentos e reuniões empresariais.

8.17) O empreendimento foi lançado em agosto de 2013 e teve suas 240 (duzentas e quarenta) cotas vendidas em 4 (quatro) horas.

8.18) No mesmo sentido, o desenvolvimento do empreendimento **SPE RECREIO**, se deu a partir da associação, em maio de 2013, das sociedades Cabral Garcia Empreendimentos Imobiliários Ltda. (2ª Requerente), Buena Gula Participações Ltda. (3ª Requerente) e M.P. de Oliveira Empreendimentos Imobiliários, para construção de hotel localizado na Avenida das Américas n. 12.900 – Barra da Tijuca – Rio de Janeiro (entrada pela Av. César Morani) dentro do complexo empresarial Américas Avenue da Gafisa.

8.19) Neste caso, como já mencionado acima, em razão dos grandes eventos que viriam a ocorrer na cidade, existiam expectativas para excelente oportunidade de negócios no setor hoteleiro e imobiliário na cidade do Rio de Janeiro, principalmente na Barra da Tijuca, o que fomentou as empresas do Grupo Empresarial Cabral Garcia o interesse de investir no projeto em questão.

A demanda histórica reprimida, a crescente nova demanda em função dos grandes eventos que a Cidade sediaria e a oferta insuficiente, inadequada e ultrapassada, sinalizavam receitas elevadas por apartamentos disponíveis, gerando oportunidades de altas tarifas médias e taxas de ocupação por muitos anos.

8.20) O empreendimento imobiliário desenvolvido pela **SPE RECREIO** foi lançado em outubro de 2013, com um total de 672 (seiscentas e setenta e duas) cotas vendidas.

8.21) As entregas dos 3 (três) empreendimentos acima destacados estavam previstas para ocorrer em dezembro de 2015. Todavia, em razão de fatores adversos da economia, acabaram não sendo realizadas na data aprazada, tendo sido

ESCRITÓRIO DE ADVOCACIA

# Bumachar e Advogados Associados

FUNDADOR: ALFREDO BUMACHAR

AV. MARECHAL CÂMARA, 271 - 3º ANDAR  
20020-080 - RIO DE JANEIRO - RJ  
BRASIL

TEL. PABX (021) 2544-5138 - FAX (021) 2262-1165  
CELULAR (021) 9982-0021  
Site: [www.bumachar.adv.br](http://www.bumachar.adv.br)  
E-mail: [bumachar@bumachar.adv.br](mailto:bumachar@bumachar.adv.br)

os mesmos repassados aos adquirentes para finalização, conforme será abordado no **Tópico IX** abaixo.

8.22) A **SPE COPA 5**, por sua vez, veio na esteira dos 3 (três) lançamentos de hotel que o Grupo Cabral Garcia havia feito – Lapa, Copa e Recreio. Tratava-se de um empreendimento hoteleiro em estágio bem avançado de obra, necessitando apenas a finalização das obras e montagem do hotel.

8.23) Da mesma forma, a Cabral Garcia Empreendimentos Imobiliários Ltda. (2ª Requerente) se associou, em 27/05/2013, às sociedades Buena Gula Participações Ltda. (3ª Requerente) e M.P. de Oliveira Empreendimentos Imobiliários, constituindo a **SPE COPA 5** localizada na Rua Barata Ribeiro, 581 - Copacabana – Rio de Janeiro.

8.24) O empreendimento dividiu-se em 624 (seiscentas e vinte e quatro) cotas, tendo sido **100% concluído** com enxoval adquirido e instalado. Neste empreendimento foram investidos mais de R\$ 55 milhões.

8.25) Todavia, o Hotel da SPE COPA 5 não chegou a funcionar, devido a uma reintegração de posse<sup>8</sup> do ativo requerida pela vendedora do terreno e referendada por determinação judicial, em ação promovida em face da Cabral Garcia por inadimplência (doc. 24), o que foi uma das principais razões para ajuizamento do presente pedido de recuperação judicial, conforme será melhor abordado no **Tópico IX** abaixo.

## **Do Empreendimento Hoteleiro com a Bandeira IBIS.**

8.26) Relativamente à **JOFAVE**, trata-se da Cabral Garcia Participações S.A. (1ª Requerente) e Jofave Combustíveis Ltda. (CNPJ nº 04.640.056/0001-61, idealizada para a construção de um **Hotel Ibis**, na cidade de **Volta Redonda/RJ**.

8.27) A Jofave Combustíveis, na época, era proprietária de um terreno no local e havia firmado um contrato de franquia com a Hotelaria Accor Brasil S.A. para construção do empreendimento “Hotel Ibis”, tendo, inclusive, registrado junto ao 4º Ofício de Barra Mansa - Serviço Notarial e Registral da 3ª Circunscrição o **Memorial de Incorporação de 144 unidades autônomas e loja "A"** do prédio com finalidade hoteleira (doc. 25).

<sup>8</sup> As Recuperandas, desde já, esclarecem que possuem valores a receber nos autos desta ação.

ESCRITÓRIO DE ADVOCACIA

# Bumachar e Advogados Associados

FUNDADOR: ALFREDO BUMACHAR

AV. MARECHAL CÂMARA, 271 - 3º ANDAR  
20020-080 - RIO DE JANEIRO - RJ  
BRASIL

TEL. PABX (021) 2544-5138 - FAX (021) 2262-1165  
CELULAR (021) 9982-0021  
Site: [www.bumachar.adv.br](http://www.bumachar.adv.br)  
E-mail: [bumachar@bumachar.adv.br](mailto:bumachar@bumachar.adv.br)

As etapas burocráticas iniciais contaram com a aprovação do projeto inicial de captação de recursos no mercado de capitais (“cotas de participação”), pela Comissão de Valores Mobiliários, buscando o financiamento inicial do empreendimento, tanto é que o referido órgão fiscalizatório autorizou a comercialização das cotas do projeto sem a necessidade de intermediação por instituição financeira.

8.28) Entretanto, devido ao enfrentamento de dificuldades mercadológicas notórias no Estado do Rio de Janeiro, a construção do empreendimento acabou sendo momentaneamente suspensa, ainda na fase de fundação.

Inobstante a paralisação da obra de fundação, a Grupo Empresarial Cabral Garcia tem absoluta intenção de retomar este empreendimento, em um futuro próximo, contribuindo para a retomada do crescimento econômico do País, que se espera para os próximos anos.

## *Dos Empreendimentos Imobiliários Residenciais*

8.29) No que tange à **SPE CAXIAS**, com perfil diferente das SPEs já apresentadas, trata-se de um **condomínio residencial**, com clube para lazer completo, no ponto mais nobre do município de Duque de Caxias (RJ).

8.30) Este empreendimento residencial tem como foco mercadológico o morador de Duque de Caxias que busca mais qualidade de vida para sua família, num conceito de condomínio clube, muito difundido na Barra da Tijuca.

8.31) Seguindo o modelo societário adotado nas demais SPEs, a Cabral Garcia Empreendimentos Imobiliários Ltda. (2ª Requerente) se associou, em outubro de 2013, às sociedades Buena Gula Participações Ltda. e M.P. de Oliveira Empreendimentos Imobiliários, para construção de um empreendimento residencial localizado na Rua Tauá, s/n – Jardim 25 de Agosto – Duque de Caxias – Rio de Janeiro.

8.32) Devido à curta distância da capital do Estado, aliado à alta densidade demográfica, não há dúvidas de que qualquer investimento em projetos habitacionais no município de Duque de Caxias tem a tendência de ser um sucesso, mormente com a retomada de crescimento da economia do país que se espera nos próximos anos.

ESCRITÓRIO DE ADVOCACIA

# Bumachar e Advogados Associados

FUNDADOR: ALFREDO BUMACHAR

AV. MARECHAL CÂMARA, 271 - 3º ANDAR  
20020-080 - RIO DE JANEIRO - RJ  
BRASIL

TEL. PABX (021) 2544-5138 - FAX (021) 2262-1165  
CELULAR (021) 9982-0021  
Site: [www.bumachar.adv.br](http://www.bumachar.adv.br)  
E-mail: [bumachar@bumachar.adv.br](mailto:bumachar@bumachar.adv.br)

8.33) A **SPE CAXIAS** foi lançada em outubro de 2015, sendo projetados 336 (trezentos e trinta e seis) apartamentos com entrega prevista para março de 2019<sup>9</sup>.

8.34) O empreendimento ainda está na fase inicial de terraplanagem do terreno, eis que as dificuldades enfrentadas pelo Grupo Empresarial Cabral Garcia forçaram a suspensão do andamento das obras. Porém, no curso da presente recuperação judicial, se espera dar continuidade ao projeto, cuja capacidade de geração de postos de trabalho e receita para o Grupo é mais do que evidente.

8.35) Quanto à **SPE BARRINHA (12ª Requerente)**, esta foi criada para construção do *Village Park Itanhangá*, que tinha o mote comercial de proporcionar a oportunidade de morar com sossego, aconchego e privacidade, no condomínio de menor preço por m<sup>2</sup> da região da Barra da Tijuca/RJ.

8.36) Tratava-se de um empreendimento residencial com apartamentos de 2 ou 3 dormitórios com suíte, ou uma cobertura Duplex com piscina exclusiva. Tudo isso com direito a varanda gourmet para aproveitar o café da manhã com vista para a Lagoa da Tijuca ou um churrasco com os amigos no final de semana.

8.37) Ao todo eram 250 unidades residenciais distribuídas da seguinte forma: (i) 230 apartamentos de 2 e 3 quartos: 64m<sup>2</sup> a 82m<sup>2</sup>; (ii) 20 apartamentos cobertura: 136m<sup>2</sup> a 165m<sup>2</sup>; e (iii) 305 vagas de garagem.

8.38) O empreendimento foi lançado, mas não atingiu a quantidade necessária de unidades vendidas e precisou ser momentaneamente suspenso, sendo certo que será retomado tão logo haja viabilidade econômica para tanto.

## **Do Empreendimento Imobiliário do “Clube Caça e Pesca”**

8.39) Por fim, de forma a encerrar o histórico das Requerentes e, simultaneamente deflagrar o estopim para a distribuição da presente Recuperação Judicial, importa destacar o imbróglio que envolve o empreendimento imobiliário que seria lançado pelas sociedades do **Grupo Empresarial Cabral Garcia**, no terreno em que funcionou o hoje desativado **Clube Caça e Pesca**, na Barra da Tijuca.

<sup>9</sup> <http://cabralgarcia.com.br/empreendimento/alto-caxias-clubes-residencial/>

ESCRITÓRIO DE ADVOCACIA

# Bumachar e Advogados Associados

FUNDADOR: ALFREDO BUMACHAR

AV. MARECHAL CÂMARA, 271 - 3º ANDAR  
20020-080 - RIO DE JANEIRO - RJ  
BRASIL

TEL. PABX (021) 2544-5138 - FAX (021) 2262-1165  
CELULAR (021) 9982-0021  
Site: [www.bumachar.adv.br](http://www.bumachar.adv.br)  
E-mail: [bumachar@bumachar.adv.br](mailto:bumachar@bumachar.adv.br)

8.40) A Requerente **Cabral Garcia Ltda.** (2ª Requerente), no ano de 2014, foi procurada por um grupo de corretores de imóveis que lhe sugeriu uma oportunidade para consecução de uma incorporação imobiliária, em um terreno altamente valorizado, localizado na Av. Lucio Costa (antiga Av. Sernambetiba), na orla da praia da Barra da Tijuca, batizando-se a ideia, inicialmente, com o nome de **“Projeto Praia”**.

8.41) A informação recebida era de que o terreno estava sendo ocupado de forma precária pelo Clube Caça e Pesca, e que, recentemente, **(i)** havia sido levado à leilão judicial por dívidas de IPTU de sua antiga proprietária, a **Massa Falida de Desenvolvimento Engenharia Ltda.**; **(ii)** e arrematado em hasta pública pela sociedade **Bradic Empreendimentos Imobiliários Ltda.** (doc. 26), nos autos de Ação de Execução Fiscal movida pelo Município do Rio de Janeiro, perante a 12ª Vara da Fazenda Pública da Capital (0141378-54.1991.8.19.0001).

8.42) Após diversos estudos e consultas jurídicas quanto à viabilidade da concretização do empreendimento no terreno em que estava sediado o Clube Caça e Pesca, o **Grupo Empresarial Cabral Garcia**, através da 2ª Requerente, firmou com os sócios da sociedade empresária arrematante um documento inicial de Opção de Compra das quotas que detinham na sociedade **Bradic Empreendimentos Imobiliários Ltda.**, oportunidade em que também passaria a ser proprietária do terreno para concretização do “Projeto Praia”.

8.43) **Com o alusivo documento assinado, o Grupo Empresarial Cabral Garcia passou a investir todo o seu tempo e recursos financeiros visando a aprovação e o licenciamento perante as autoridades competentes de um projeto residencial de luxo e requinte, buscando atingir interessados com elevado poder aquisitivo.**

8.44) Concomitantemente à aquisição das quotas da arrematante **Bradic Empreendimentos Imobiliários Ltda** (doc. 33), visando garantir a execução do “*Projeto Praia*” e sem perder de vista os primados de **boa-fé** e **lisura** perante todos os envolvidos, o Grupo Empresarial Cabral entabulou acordo com o Clube Caça e Pesca, propondo-se a adquirir 100% (cem por cento) dos títulos dos sócios, proprietários e beneméritos, inobstante as incertezas quanto ao destino do Clube devido à **ocupação precária** sobre o terreno que vinha desempenhada já há algum tempo.

ESCRITÓRIO DE ADVOCACIA

# Bumachar e Advogados Associados

FUNDADOR: ALFREDO BUMACHAR

AV. MARECHAL CÂMARA, 271 - 3º ANDAR  
20020-080 - RIO DE JANEIRO - RJ  
BRASIL

TEL. PABX (021) 2544-5138 - FAX (021) 2262-1165  
CELULAR (021) 9982-0021  
Site: [www.bumachar.adv.br](http://www.bumachar.adv.br)  
E-mail: [bumachar@bumachar.adv.br](mailto:bumachar@bumachar.adv.br)

8.45) Assim é que, em um primeiro momento, o Grupo Empresarial Cabral Garcia e a Diretoria do Clube se reuniram e fizeram consignar em Instrumento Particular de Ajuste de Condições para Aquisição de Imóvel e Outros Pactos (doc. 27) que a Cabral Garcia Ltda. (2ª Requerente) se sub-rogaria em todos os direitos do clube, através da aquisição dos títulos dos sócios, desde que aprovada a proposta em Assembleia Geral do Clube, mediante contraprestação pecuniária aos sócios, em até 105 (cento e cinco) dias a partir do efetivo registro da Ata da Assembleia que aprovasse a operação de dissolução do Clube.

8.46) Com o escopo de conferir **transparência** à **negociação**, bem como **aprová-la junto aos sócios**, foi realizada a alusiva Assembleia Geral Extraordinária, tendo comparecido ao conclave o número expressivo de 480 (quatrocentos e oitenta) titulares de títulos do Clube, que deliberaram e aprovaram a dissolução do clube e a compra de todos os títulos pelo Grupo Empresarial Cabral Garcia, oportunidade em que restou estipulado o valor de R\$100.000,00 (cem mil reais) por cada título (doc. 28).

8.47) Após a **aprovação** da operação por **maioria qualificada** dos sócios presentes à Assembleia<sup>10</sup>, além de levar a ata a registro, a Cabral Garcia Ltda. (2ª Requerente) procurou, individualmente, cada sócio para formalizar a cessão dos títulos, oportunidade em que foram firmados centenas de Contratos de Cessão de Direitos individuais em caráter pro soluto<sup>11</sup> (doc. 29).

8.48) No entanto, em razão da irresignação de um outro grupo de sócios, proprietários de casas no mesmo terreno em que está localizado o Clube Caça e Pesca, e que eram contrários à sua dissolução, bem como por entender que haveria violação ao art. 61 do Código Civil quanto à repartição dos valores fruto da venda das cotas, o Ilmo. Oficial do Registro Civil das Pessoas Jurídicas do Rio de Janeiro **suscitou dúvida** quanto ao registro da Ata da Assembleia (Processo nº 0092795-95.2015.8.19.0001 – doc. 30).

8.49) E, em que pese o MM. Juízo da Vara de Registros Públicos do E. TJRJ ter determinado ao “*Oficial do Registro Civil das Pessoas Jurídicas a registrar a documentação que lhe fora apresentada*”, independentemente da “*litigiosidade que envolve o Clube Caça e Pesca*”, a r. sentença foi reformada pelo **Conselho da Magistratura**, o qual houve por bem determinar **a suspensão**

<sup>10</sup> **Presentes: 480 / Votos a favor: 428 / Votos contra: 48 / Votos Brancos: 2 / Abstencões: 2**

<sup>11</sup> As Cessões de Crédito firmadas estão sendo juntadas aos autos por amostragem, esclarecendo as Recuperandas, desde já, que a integralidade dos documentos firmados encontra-se disponível em sua sede.

ESCRITÓRIO DE ADVOCACIA

# Bumachar e Advogados Associados

FUNDADOR: ALFREDO BUMACHAR

AV. MARECHAL CÂMARA, 271 - 3º ANDAR  
20020-080 - RIO DE JANEIRO - RJ  
BRASIL

TEL. PABX (021) 2544-5138 - FAX (021) 2262-1165  
CELULAR (021) 9982-0021  
Site: [www.bumachar.adv.br](http://www.bumachar.adv.br)  
E-mail: [bumachar@bumachar.adv.br](mailto:bumachar@bumachar.adv.br)

temporária do registro da Ata, uma vez que não há “coisa julgada reconhecendo a validade das deliberações designadas” (doc. 31), *in verbis*:

*“APELAÇÃO. Serviço registral. Consulta formulada pelo Oficial do Registro Civil das Pessoas Jurídicas da Comarca da Capital quanto à possibilidade de registro de atas de reunião da Diretoria do Country Club de Caça e Pesca e de assembleia geral extraordinária, em face da existência de demandas judiciais em curso e por violação do art. 61 do CC. Inexistência de coisa julgada reconhecendo a validade das deliberações designadas nas atas. Provisoriedade das decisões interlocutórias que não autorizam o registro pretendido. Reforma da sentença. Orientação ao registrador para que não efetue os registros das atas enquanto não houver coisa julgada reconhecendo a validade das deliberações questionadas judicialmente. Provimento do apelo.” (TJRJ. Conselho da Magistratura. AC nº 0092795-95.2015.8.19.0001. Rel. Des. Relator Claudio Dell Orto. Julgado em 28.07.2016)*

8.50) Ressalte-se que em estrita observância à necessária boa-fé contratual, a Cabral Garcia Ltda. (2ª Requerente) (**através de cheques emitidos pela Cabral Garcia S/A**<sup>12</sup>) chegou a realizar, antes mesmo do prazo inicial contratualmente avençado, diversos pagamentos aos sócios do Clube, mas foi obrigada a interrompê-los, temporariamente, em razão da **exacerbação da litigiosidade** instaurada por uma minoria dos sócios que eram contrários à dissolução do Clube Caça e Pesca, o que foi **devidamente noticiado** a todos os sócios cedentes, através de **Carta enviada pela Cabral Garcia Empreendimentos Imobiliários Ltda**, em **14/09/2016** (doc. 32).

8.51) Ademais, em paralelo ao imbróglio envolvendo o registro da Ata de Assembleia de Dissolução do Clube e Aquisição dos Títulos, travada entre a Cabral e os titulares, cumpre informar que havia também **discussão** acerca da **propriedade do terreno** travada entre a sociedade **Bradic** e o próprio **Clube Caça e Pesca**, a qual tramita hoje perante o E. Superior Tribunal de Justiça, nos autos da Ação de Usucapião nº 0003161-07.1986.8.19.0001 (AResp nº 553/427/RJ), **suspensa** no dia 12/12/2017 pelo Exm<sup>o</sup>. Min. Relator Paulo de Tarso Sanseverino, em razão de pedido conjunto das partes para tentativa de composição amigável.

<sup>12</sup> Em razão do caráter *pro soluto* dos Instrumentos firmados com os sócios, os Títulos do Clube foram incluídos na Relação de Ativos da empresa Cabral Garcia Ltda. Por outro lado, como os **cheques** para pagamento dos vendedores foram **emitidos** para Cabral Garcia S/A, a dívida contraída foi arrolada em sua Relação de Credores.

ESCRITÓRIO DE ADVOCACIA

# Bumachar e Advogados Associados

FUNDADOR: ALFREDO BUMACHAR

AV. MARECHAL CÂMARA, 271 - 3º ANDAR  
 20020-080 - RIO DE JANEIRO - RJ  
 BRASIL

TEL. PABX (021) 2544-5138 - FAX (021) 2262-1165  
 CELULAR (021) 9982-0021  
 Site: [www.bumachar.adv.br](http://www.bumachar.adv.br)  
 E-mail: [bumachar@bumachar.adv.br](mailto:bumachar@bumachar.adv.br)

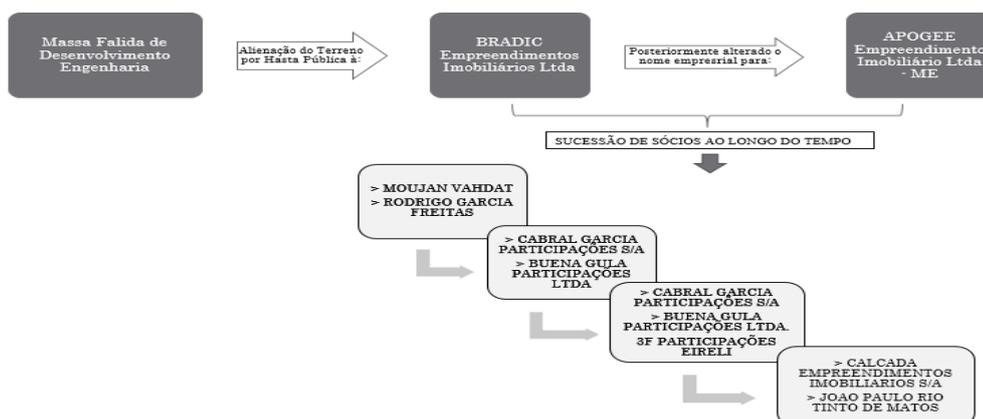
8.52) Com efeito, em que pese todas as adversidades e obstáculos surgidos no curso do “Projeto Praia”, o Grupo Empresarial Cabral Garcia persistiu até o final pela viabilização do empreendimento e pagamento dos ex-sócios do Clube Caça e Pesca, em decorrência da cessão dos direitos dos títulos - ora seus credores.

8.53) Já ao final de todo esse processo, asfixiado financeiramente e com reduzidas perspectivas de honrar com as dívidas contraídas na fase inicial do empreendimento, o Grupo Empresarial Cabral Garcia obteve a proposta de um novo parceiro, com o escopo de tomar parte na sociedade e reforçar os investimentos iniciais, qual seja, a 3F Participações EIRELI (doc. 33), muito embora os objetivos visados com essa parceria não tenham sido atingidos.

8.54) Assim sendo, outra alternativa não restou ao Grupo Empresarial Cabral Garcia senão diligenciar no mercado para venda das quotas da Bradic a um *player* com notória solidez e prestígio no mercado, oportunidade em que a sociedade foi adquirida pela **Calçada Empreendimentos Imobiliários S/A**, juntamente com os ônus que recaem sobre o principal ativo da sociedade (o imóvel) – doc. 33.

Nessa oportunidade o Grupo Empresarial Cabral Garcia se retirou da discussão relativa à posse/propriedade do Clube, passando apenas a figurar como proprietário dos títulos do Clube (em razão de sua aquisição em caráter *pro soluto* – doc. 29) e devedor de seus pretéritos titulares (ora credores concursais).

8.55) Em síntese ao histórico acima apresentado, o quadro-resumo abaixo presta-se à elucidação visual da transferência da propriedade do imóvel em que seria realizado o “Projeto Praia”, excutido da Massa Falida da Desenvolvimento Engenharia, em hasta pública, arrematado pela Bradic, bem como as sucessivas alterações societárias da sociedade ocorridas ao longo do tempo, da seguinte forma:



ESCRITÓRIO DE ADVOCACIA

# Bumachar e Advogados Associados

FUNDADOR: ALFREDO BUMACHAR

AV. MARECHAL CÂMARA, 271 - 3º ANDAR  
20020-080 - RIO DE JANEIRO - RJ  
BRASIL

TEL. PABX (021) 2544-5138 - FAX (021) 2262-1165  
CELULAR (021) 9982-0021  
Site: [www.bumachar.adv.br](http://www.bumachar.adv.br)  
E-mail: [bumachar@bumachar.adv.br](mailto:bumachar@bumachar.adv.br)

8.56) Destarte, este é o breve histórico operacional das **Requerentes**. Entretanto, como será melhor explicado abaixo, em razão de diversos fatores, tanto **externos**, quanto **internos**, as Requerentes passaram a enfrentar uma grave crise econômico-financeira, que contribuiu para o ajuizamento do presente pedido de Recuperação Judicial.

## **IX - DAS CAUSAS DO PEDIDO (LRF, Art. 51, caput)**

9.1) Não obstante o histórico pujante ao longo dessa contínua e ininterrupta atividade nos ramos hoteleiro e imobiliário, acrescido do *know-how* e *expertise* agregados ao longo dos anos, as **Requerentes** foram inexoravelmente alvejadas por **fatores, exógenos e endógenos**, que repercutiram negativamente em sua performance, resultando na momentânea situação de **crise econômico-financeira**, exigindo o presente pedido de Recuperação Judicial como **remédio legal** para superação da atual crise, tudo com vistas à preservação da empresa.

9.2) Do ponto de vista **EXTERNO**, cumpre esclarecer que, como é de conhecimento de todos, o mercado brasileiro experimenta uma situação extremamente delicada por conta da conjugação de fatores micro e macroeconômicos, bem como é sabido que a **crise imobiliária no Brasil** tomou proporções inimagináveis e, com isso, acarretando drástica redução na demanda, o que comprometeu todo o setor da construção civil e do mercado imobiliário.

Afirmam os especialistas que a atual crise no setor imobiliário não tem precedentes, sendo a pior de todos os tempos. Porém, ainda assim, com o aquecimento da economia nos próximos anos, a tendência é a retomada de crescimento e consequente equilíbrio entre a oferta e a procura de imóveis na cidade do Rio de Janeiro.

9.3) Com efeito, não obstante a forte presença de mercado das **Requerentes**, fruto da atuação destacada e da constante busca pela melhor qualidade, além de problemas relacionados à gestão dos negócios, o **volume de receitas foi drasticamente reduzido**, por razões alheias à sua vontade, de modo que se viram impossibilitadas de honrar pontualmente com seus compromissos.

9.4) É fato público e notório que o atual momento vivenciado pela indústria da **construção civil** é assaz delicado, não sendo exagero ouvir especialistas afirmando que os dias de hoje representam a **maior crise de todos os tempos no**

ESCRITÓRIO DE ADVOCACIA

# Bumachar e Advogados Associados

FUNDADOR: ALFREDO BUMACHAR

AV. MARECHAL CÂMARA, 271 - 3º ANDAR  
 20020-080 - RIO DE JANEIRO - RJ  
 BRASIL

TEL. PABX (021) 2544-5138 - FAX (021) 2262-1165  
 CELULAR (021) 9982-0021

Site: [www.bumachar.adv.br](http://www.bumachar.adv.br)  
 E-mail: [bumachar@bumachar.adv.br](mailto:bumachar@bumachar.adv.br)

**setor.** A saúde econômica das empresas funciona como um bom termômetro para se saber a verdadeira situação econômico-financeira de um País, e o cenário, no Brasil, não tem se mostrado um dos melhores.

9.5) Releva destacar que a **taxa de desemprego** atingiu patamares nunca antes alcançados, de modo que até o final de 2016, havia aproximadamente 12 (doze) milhões de brasileiros desempregados, elevando para 12% o percentual, se comparado à taxa de 6,8% obtida em final de 2014.



9.6) Tal cenário de crise pressionou para baixo o volume de receitas das **Requerentes**, o que as obrigou a buscar **socorro** junto tanto ao **mercado financeiro** - em momento de altas taxas de juros - quanto aos seus fornecedores - através de negociação de prazos mais dilatados para o adimplemento de suas obrigações. Destaca-se a variação nos financiamentos de imóveis no Brasil<sup>13</sup>:



<sup>13</sup> <http://g1.globo.com/especial-publicitario/zap/imoveis/noticia/2016/04/o-auge-e-queda-do-mercado-imobiliario-em-uma-decada.html>

ESCRITÓRIO DE ADVOCACIA

# Bumachar e Advogados Associados

FUNDADOR: ALFREDO BUMACHAR

AV. MARECHAL CÂMARA, 271 - 3º ANDAR  
 20020-080 - RIO DE JANEIRO - RJ  
 BRASIL

TEL. PABX (021) 2544-5138 - FAX (021) 2262-1165  
 CELULAR (021) 9982-0021  
 Site: [www.bumachar.adv.br](http://www.bumachar.adv.br)  
 E-mail: [bumachar@bumachar.adv.br](mailto:bumachar@bumachar.adv.br)

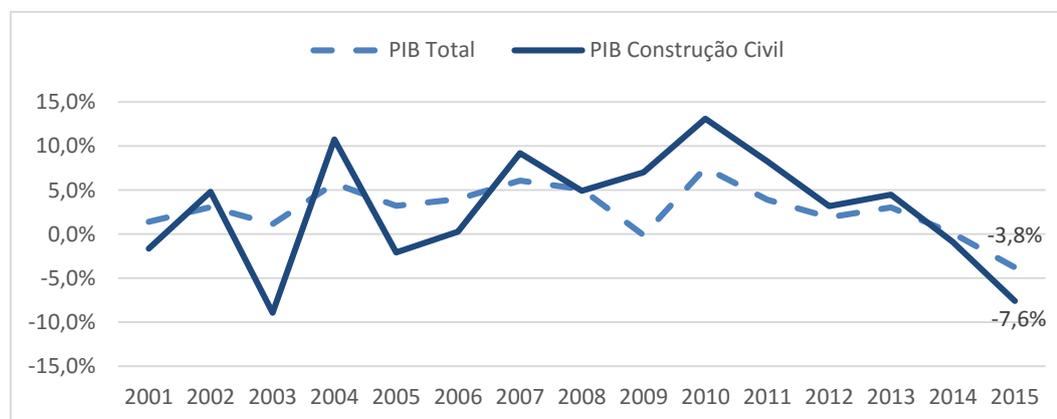
9.7) A propósito, convém recordar que esse **ramo de construção e incorporação imobiliária** foi sabidamente **um dos mais afetados pela crise**, valendo trazer para análise gráfico que reflete especificamente a crescente da inadimplência no ramo imobiliário:



9.8) Nesta linha, apresenta-se, também, gráfico abaixo que demonstra **a queda do PIB do setor da construção civil**, quando comparado com o **PIB Nacional**:

## Variação Anual do PIB do Brasil e PIB da Construção Civil

(%)



9.9) Não há dúvidas de que a indústria da construção civil desempenha um papel pujante da criação de empregos formais, circulação de riquezas, desenvolvimento econômico e, sobretudo, do desenvolvimento social, na

CORRESPONDENTES EM: SÃO PAULO, BELO HORIZONTE, PORTO ALEGRE, SANTA CATARINA, RECIFE, FORTALEZA, SALVADOR, MACEIÓ, GOIÂNIA

ESCRITÓRIO DE ADVOCACIA

# Bumachar e Advogados Associados

FUNDADOR: ALFREDO BUMACHAR

AV. MARECHAL CÂMARA, 271 - 3º ANDAR  
 20020-080 - RIO DE JANEIRO - RJ  
 BRASIL

TEL. PABX (021) 2544-5138 - FAX (021) 2262-1165  
 CELULAR (021) 9982-0021  
 Site: [www.bumachar.adv.br](http://www.bumachar.adv.br)  
 E-mail: [bumachar@bumachar.adv.br](mailto:bumachar@bumachar.adv.br)

medida em que é a parcela da população menos qualificada que tem acesso a postos de trabalho neste ramo, já que não exigem alto nível de especialização profissional.

9.10) Isso sem falar na viabilização da casa própria, um pressuposto básico para o desenvolvimento da célula da sociedade: a família. Se se constrói uma sociedade próspera a partir de uma família sólida e bem estruturada, é absolutamente certo dizer que a moradia própria e digna a todas as pessoas é fundamental para o progresso da nação em todos os setores.

9.11) Noutro aspecto, revela denotar que a **ABRAIN**C (Associação Brasileira de Incorporadoras Imobiliárias) realizou estudo e chegou à conclusão de que os **distratos** acontecem em uma **média de 50% das unidades** de um empreendimento.

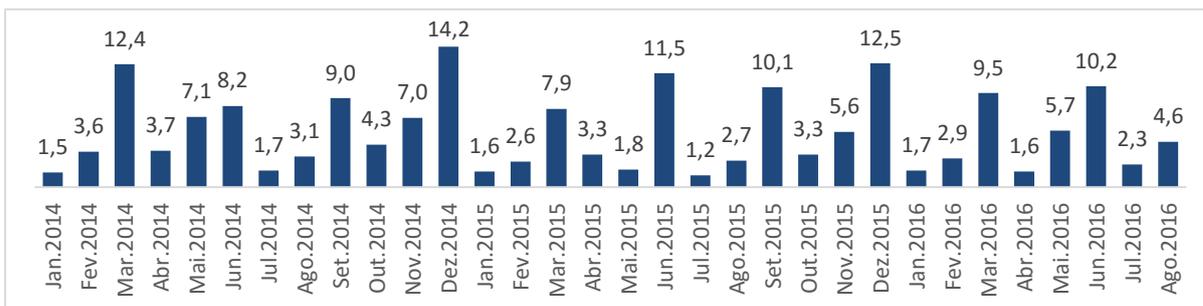
E não é preciso muitos conhecimentos na área para concluir pela total impossibilidade de se terminar um empreendimento com níveis de distratos semelhantes ao verificado na pesquisa, tendo em vista a redução de receitas e, consequentemente, a quebra do fluxo de caixa da incorporadora.

9.12) Assim é que, a **crise generalizada no setor**, bem como a **desaceleração das vendas das unidades, atrelada ao aumento exponencial do número de inadimplência nos empreendimentos e dos distratos unilaterais, ocasionou um aumento no estoque das empresas do setor imobiliário.**

Por consequência, houve uma redução dos preços de venda, levando as empresas do setor a cancelarem seus planos de novos lançamentos e a priorizarem a venda dos seus estoques.

## Unidades Imobiliárias Lançadas no Brasil - Jan 14 a Ago 16

(milhares de unidades vendidas)



Fonte: ABRAIN-C-FIPE, Nota: Foram considerados dados de 20 empresas associadas à Abrainc.

CORRESPONDENTES EM: SÃO PAULO, BELO HORIZONTE, PORTO ALEGRE, SANTA CATARINA, RECIFE, FORTALEZA, SALVADOR, MACEIÓ, GOIÂNIA

ESCRITÓRIO DE ADVOCACIA

# Bumachar e Advogados Associados

FUNDADOR: ALFREDO BUMACHAR

AV. MARECHAL CÂMARA, 271 - 3º ANDAR  
20020-080 - RIO DE JANEIRO - RJ  
BRASIL

TEL. PABX (021) 2544-5138 - FAX (021) 2262-1165  
CELULAR (021) 9982-0021  
Site: [www.bumachar.adv.br](http://www.bumachar.adv.br)  
E-mail: [bumachar@bumachar.adv.br](mailto:bumachar@bumachar.adv.br)

9.13) Não é demais lembrar que em 2015, a crise econômica reduziu a produtividade do setor da construção civil a um patamar inferior ao da década de 1990. Soma-se ainda a retração do Produto Interno Bruto e o aumento da taxa de desemprego, o que fez a venda de imóveis cair vertiginosamente e elevou a inadimplência dos consumidores.

## Taxa de Anual Desemprego e Evolução do PIB

(% e Evolução Base 100)



9.14) Com a crise, veio a **alta dos juros** e o **financiamento bancário**, essencial para a atividade fim das **Requerentes**, tornou-se cada vez mais difícil de ser retomado, o que impactou negativamente no fluxo de caixa das **Requerentes**, tornando o adimplemento das obrigações contraídas cada vez mais remoto, o que gerou um “efeito cascata”.

9.15) Para finalizar a enunciação dos **fatores exógenos** da crise das Requerentes, merece destaque a edição da **Lei Municipal n. 5.230/10**, instituída com propósitos extrafiscais, quais sejam, o **fomento e o incentivo do setor privado para a construção de unidades hoteleiras** visando suprir e atender a demanda de turistas e visitantes na cidade do Rio de Janeiro por ocasião da Copa do Mundo (2014), Olimpíadas e Paraolimpíadas (2016).

9.16) Todavia, inobstante os benefícios fiscais concedidos pela edilidade, os investimentos realizados pelo setor privado não foram compensados no tempo e modo inicialmente previstos, considerando a dispersão de turistas hospedados em cidades vizinhas, a rápida adesão às formas alternativas e informais de hospedagens (*Airbnb, Booking, etc.*), e o não prolongamento das estadias dos turistas logo após os eventos esportivos.

9.17) **Desta forma, a quebra da expectativa de imediato retorno financeiro, por todos aqueles que, nos últimos anos, vinham investindo seus recursos e esforços no setor hoteleiro, representa fator relevante e que também justifica a crise momentânea pela qual o setor atravessa, analisada sob o enfoque**

ESCRITÓRIO DE ADVOCACIA

# Bumachar e Advogados Associados

FUNDADOR: ALFREDO BUMACHAR

AV. MARECHAL CÂMARA, 271 - 3º ANDAR  
20020-080 - RIO DE JANEIRO - RJ  
BRASIL

TEL. PABX (021) 2544-5138 - FAX (021) 2262-1165  
CELULAR (021) 9982-0021  
Site: [www.bumachar.adv.br](http://www.bumachar.adv.br)  
E-mail: [bumachar@bumachar.adv.br](mailto:bumachar@bumachar.adv.br)

**macroeconômico, na medida em que os incentivos para construção de hotéis não foi acompanhada de políticas públicas adicionais para atrair e cativar o turista à permanência na cidade do Rio de Janeiro.**

9.18) Lado outro, relativamente aos fatores **internos** propriamente ditos, **impende ressaltar que foram inúmeras as dificuldades geológicas encontradas no desenvolvimento de alguns empreendimentos, fazendo com que os custos das obras extrapolassem, de forma espetacular, todos os orçamentos e cronogramas previstos.**

9.19) Outrossim, especificamente quanto à atual crise econômico-financeira enfrentada pelas Requerentes **BUENA GULA**, **BELLA RIOS** e **HOTELARIA CARIOCA**, simples compreender que, tratando-se as mesmas de empresas **imobiliárias** e de **administração e gestão hoteleira**, se os empreendimentos não são finalizados e vendidos, não há lucro ou mesmo receita a se auferir.

9.20) Relativamente às **SPE COPA 5**, apesar de o empreendimento ter sido 100% concluído, com enxoval adquirido e instalado, o mesmo não chegou a funcionar, pois o **Grupo Cabral Garcia** não conseguiu honrar com o pagamento do terreno à sua antiga proprietária e acabou perdendo o mesmo através de demanda judicial movida em seu desfavor (Ação nº 0166628-83.2014.8.19.0001 - doc. 24).

Buscando reduzir o prejuízo incorrido pelos adquirentes, as Requerentes conseguiram realocar muitos deles para outros empreendimentos, como para as **SPE COPA**, **SPE LAPA** e **SPE RECREIO** abaixo descritas.

9.21) Assim é que, no que tange às **SPE COPA**, **SPE LAPA** e **SPE RECREIO**, além dos fatores externos já descritos, sua **crise econômico-financeira se agravou** com a alusiva **realocação dos adquirentes** da **SPE COPA 5**, **uma vez que os 3 (três) empreendimentos acabaram deixando de auferir novas receitas para assumir o prejuízo de outro empreendimento (COPA 5).**

9.22) Como o Grupo Cabral se viu premido de recursos para finalizar os empreendimentos **SPE COPA**, **SPE LAPA** e **SPE RECREIO**, os adquirentes das cotas dos mesmos se reuniram em **Assembleia**, sem qualquer participação das Requerentes, e decidiram criar 3 (três) **Associações de Quotistas** com o objetivo de angariar recursos para a finalização do empreendimento e início das operações hoteleiras.

ESCRITÓRIO DE ADVOCACIA

# Bumachar e Advogados Associados

FUNDADOR: ALFREDO BUMACHAR

AV. MARECHAL CÂMARA, 271 - 3º ANDAR  
20020-080 - RIO DE JANEIRO - RJ  
BRASIL

TEL. PABX (021) 2544-5138 - FAX (021) 2262-1165  
CELULAR (021) 9982-0021

Site: [www.bumachar.adv.br](http://www.bumachar.adv.br)  
E-mail: [bumachar@bumachar.adv.br](mailto:bumachar@bumachar.adv.br)

Estas Associações pleitearam junto às Requerentes, a cessão da posição de “donos e responsáveis pelo empreendimento” para cada um dos cotistas adimplentes quanto às suas obrigações, de forma individual, para que os mesmos pudessem terminar o empreendimento, dando quitação integral às Requerentes.

9.23) Neste sentido, de forma a minimizar os prejuízos causados aos adquirentes, o Grupo Cabral houve por bem formalizar **Termo de Cessão de Direitos** com as Associações de Quotistas, de forma irrevogável e irretroatável, através do qual restaram transferidos todos os direitos sobre o imóvel e as benfeitorias existentes, possibilitando, sob total e única responsabilidade dos adquirentes – técnica, jurídica e financeira, a conclusão do empreendimento – assumindo as Requerentes, todavia, o passivo relativo ao fisco, aos fornecedores e adquirentes dissidentes (sem interesse na Cessão) – doc. 34.

9.24) Relativamente à **JOFAVE (Ibis Volta Redonda)**, apesar do lançamento do empreendimento, devido às condições desfavoráveis de mercado e do próprio Grupo Cabral Garcia, a venda das unidades foi momentaneamente interrompida, podendo ser retomada tão logo seja equalizado o momentâneo estado de crise econômico-financeira do Grupo.

9.25) **Por fim, conforme já mencionado acima, o ponto nodal para momentânea crise econômico-financeira enfrentada pelas Requerentes, se deve à frustração do Projeto Praia (Clube Caça e Pesca), conforme Tópico VII acima.**

Isto porque, foram investidos aproximadamente **R\$70.000.000,00** (setenta milhões de reais) neste empreendimento, **sem qualquer retorno aos cofres das Requerentes até a presente data.**

9.26) Em suma, as consequências da crise se deram na seguinte ordem: **(i)** queda drástica no poder de investimento das Requerentes; **(i)** queda drástica no poder de venda de unidades; **(ii)** inadimplemento de diversas unidades em função da alta do desemprego e especulação imobiliária; **(iii)** distratos, obrigando as **Requerentes** à devolução de parte do dinheiro pago pelos promitentes compradores, dinheiro esse que já havia sido empregado na compra de materiais e serviços destinados às obras sob suas responsabilidades, corroendo e impactando negativamente nas contas das **Requerentes**; e **(iv)** os entraves relativos ao Projeto Praia.

9.27) Diante disso, tem-se que o **deferimento do processamento da Recuperação Judicial** é a **medida necessária** para **reverter o ciclo de perda** de

ESCRITÓRIO DE ADVOCACIA

# Bumachar e Advogados Associados

FUNDADOR: ALFREDO BUMACHAR

AV. MARECHAL CÂMARA, 271 - 3º ANDAR  
20020-080 - RIO DE JANEIRO - RJ  
BRASIL

TEL. PABX (021) 2544-5138 - FAX (021) 2262-1165  
CELULAR (021) 9982-0021  
Site: [www.bumachar.adv.br](http://www.bumachar.adv.br)  
E-mail: [bumachar@bumachar.adv.br](mailto:bumachar@bumachar.adv.br)

valor enfrentado pelas Requerentes, permitindo (i) estancar a escalada do endividamento financeiro, (ii) geração de liquidez e valorização de seus estoques, esperadas com a retomada da economia, (iii) reestruturação de seu endividamento com o apoio de seus credores e (iv) restauração da relação com fornecedores e clientes para assim permitir a superação da crise econômico-financeira atual.

9.28) Conclusivamente, são esses os fatores **exógenos** e **endógenos** que afetaram a saúde econômico-financeira das **Requerentes**, expostos em cumprimento ao **art. 51, inciso I, da Lei 11.101/2005** e **causas concretas** do pedido **Recuperação Judicial**.

## **X - DO POTENCIAL PARA SUPERACÃO DA CRISE**

10.1) Não obstante a crise momentânea pela qual atravessam, ela é plenamente superável, em razão do potencial das **Requerentes**, para o qual concorre o “**know-how**” que possuem ao longo de todos esses anos de contínua e ininterrupta atividade.

10.2) **Outrossim, cumpre nesse prognóstico assinalar que as Requerentes possuem cabedal, de cunho material e humano, suficiente à continuidade das suas atividades de forma exitosa, e com potencial para acompanhar o crescimento no setor tão logo a economia do país como um todo volte a crescer nos próximos anos.**

**Em que pese as Requerentes terem enfrentado dificuldades nesses 2 (dois) últimos anos, a projeção do mercado imobiliário para os próximos anos é otimista.**

10.3) O Banco Central do Brasil enxerga um cenário satisfatório para o próximo ano, no qual o Produto Interno Bruto deverá crescer cerca de 1,3%<sup>14</sup>, estimando-se, assim, para o ano de 2017, uma possível **redução da taxa de juros**, ensejando o **aquecimento economia** brasileira.

10.4) Assim, não fosse à crise globalizada e principalmente no setor, bem como a retração de crédito, certamente que as **Requerentes** não estariam com problemas de caixa e nem necessitariam desta medida judicial. Nas circunstâncias presentes, a **Recuperação Judicial** revela-se absolutamente necessária, inclusive em salvaguarda dos interesses de seus próprios credores,

<sup>14</sup> <http://exame.abril.com.br/negocios/dino/mercado-imobiliario-perspectivas-para-2017-shtml/>

ESCRITÓRIO DE ADVOCACIA

# Bumachar e Advogados Associados

FUNDADOR: ALFREDO BUMACHAR

AV. MARECHAL CÂMARA, 271 - 3º ANDAR  
20020-080 - RIO DE JANEIRO - RJ  
BRASIL

TEL. PABX (021) 2544-5138 - FAX (021) 2262-1165  
CELULAR (021) 9982-0021

Site: [www.bumachar.adv.br](http://www.bumachar.adv.br)

E-mail: [bumachar@bumachar.adv.br](mailto:bumachar@bumachar.adv.br)

**evitando-se, com isso, as nefastas consequências, principalmente de ordem social, que decorreriam do colapso empresarial.**

10.5) Além disso, importante registrar que as **Requerentes** vêm implementando medidas para readequar seus custos fixos e investimentos às novas condições de mercado (remodelagem de sua estrutura de capital) que, **se somadas ao deferimento da presente medida de Recuperação Judicial**, serão bem sucedidas, propiciando a elas condições adequadas para que possam propor um plano de pagamento da dívida em linha com a realidade da empresa e do mercado, viabilizando assim a continuidade de suas atividades e função social.

10.6) **Ademais, as Requerentes possuem competência no mercado imobiliário, notadamente no Rio de Janeiro, com potencial para desenvolvimento de outros projetos, de modo que sua atividade empresária é altamente viável.**

10.7) Com efeito, um relevante fator indicativo de sua **viabilidade** se deve ao fato de os empreendimentos do **Alto Caxias Clube Residencial (SPE CAXIAS)** e do **Hotel Ibis (JOFAVE)**, estarem prontos para a retomada das obras.

10.8) Com a **equalização** do passivo contraído, o que se dará através do presente processo recuperacional, o Grupo Cabral Garcia pretende dar seguimento às obras para finalização e comercialização dos alusivos empreendimentos.

10.9) Outrossim, vale ressaltar que as Requerentes possuem um patrimônio imobilizado no valor de aproximadamente R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais), o qual, por si só, poderia saldar parte do passivo contraído, se organizados de maneira aglutinada, novas formas e prazos de pagamento da dívida.

10.10) **Mais.** As Requerentes desde já esclarecem que, quando do lançamento do “Projeto Praia”, fazem jus a **3 (três) unidades** do empreendimento, no valor total aproximado de **R\$22.000.000,00** (vinte e dois milhões de reais), recursos que, tão logo sejam arrecadados, serão destinados única e exclusivamente a fazer frente ao pagamento dos credores submetidos ao presente processo recuperacional.

10.11) Confiante que o diploma legal, consubstanciado na **Lei n.º 11.101/2005**, prioriza a manutenção de empresa potencialmente capaz de superar situação de momentânea crise financeira, mediante meios que elenca no seu **art. 50**, é inegável que o remédio para a superação da disfunção econômico-financeira

ESCRITÓRIO DE ADVOCACIA

# Bumachar e Advogados Associados

FUNDADOR: ALFREDO BUMACHAR

AV. MARECHAL CÂMARA, 271 - 3º ANDAR  
20020-080 - RIO DE JANEIRO - RJ  
BRASIL

TEL. PABX (021) 2544-5138 - FAX (021) 2262-1165  
CELULAR (021) 9982-0021  
Site: [www.bumachar.adv.br](http://www.bumachar.adv.br)  
E-mail: [bumachar@bumachar.adv.br](mailto:bumachar@bumachar.adv.br)

momentânea das **Requerentes** está, exatamente, na utilização da medida judicial prevista no **art. 47**, desse **Diploma Legal**, consubstanciada na **Recuperação Judicial**.

## XI - DO INTERESSE NA RECUPERAÇÃO JUDICIAL

11.1) Considerando sua posição já consolidada e sua credibilidade alcançada nesse ramo de atividades imobiliárias, as **Requerentes**, como acima descrito, têm potencial para superar a situação de momentânea crise econômico-financeira.

11.2) Constata-se esse potencial não só através dos recursos materiais e humanos de que dispõem, mas também pela potencialidade e importância no ramo em que atuam, sendo que o **Grupo Cabral Garcia** está confiante de que a situação de crise é passageira e não deve afetar, de forma definitiva, as suas atividades, porquanto um exemplo claro desta certeza é a confiança de inúmeros clientes que se mantêm ativos, bem como a qualidade dos produtos vendidos e dos serviços prestados pelo Grupo.

11.3) E por se tratar de um **Grupo** com plena capacidade de continuar operando, é certo que será capaz de, após negociar com seus credores, de maneira aglutinada, novas formas e prazos de pagamento da dívida, retornar à curva ascendente de crescimento empresarial.

11.4) Não há dúvida de que o **Grupo Cabral Garcia** tem um imenso potencial de geração de riqueza e de empregos, sendo certo que, como já mencionado, possui 12 (doze) empresas com atividades interligadas de construção, incorporação e administração hoteleira capaz de empregar direta e indiretamente milhares de pessoas.

11.5) Todas essas razões justificam a busca de soluções que permitam e assegurem a continuidade da atividade empresarial das **Requerentes**, potencialmente capazes de fazer superar a sua momentânea crise econômico/financeira.

## XII – DO INSTITUTO DA RECUPERAÇÃO (CF, Art. 170 e LRF, Art. 47)

12.1) A Lei n.º 11.101/05 constitui um marco na agenda de aperfeiçoamento institucional que o governo vem implementando na economia brasileira.

CORRESPONDENTES EM: SÃO PAULO, BELO HORIZONTE, PORTO ALEGRE, SANTA CATARINA,  
RECIFE, FORTALEZA, SALVADOR, MACEIÓ, GOIÂNIA

ESCRITÓRIO DE ADVOCACIA

# Bumachar e Advogados Associados

FUNDADOR: ALFREDO BUMACHAR

AV. MARECHAL CÂMARA, 271 - 3º ANDAR  
20020-080 - RIO DE JANEIRO - RJ  
BRASIL

TEL. PABX (021) 2544-5138 - FAX (021) 2262-1165  
CELULAR (021) 9982-0021  
Site: [www.bumachar.adv.br](http://www.bumachar.adv.br)  
E-mail: [bumachar@bumachar.adv.br](mailto:bumachar@bumachar.adv.br)

12.2) Fato é que a atual Carta da República, de 1988, estabeleceu nova ordem econômica, priorizando os valores do trabalho e da iniciativa privada, tal como previsto nos artigos 3º, **inciso II e 170**, *in verbis*:

*“Art. 3º. Constituem objetivos fundamentais da República Federativa do Brasil :*

*I - .....*

*II - garantir o desenvolvimento nacional ; ...”*

*“Art. 170. A ordem econômica, fundada na valorização do trabalho humano e na livre iniciativa, tem por fim assegurar a todos existência digna, conforme os ditames da justiça social...”*

*- grifos nossos -*

12.3) A respeito dessa nova ordem econômica, disposta na Constituição Federal, assevera José Afonso da Silva (*“Curso de Direito Constitucional Positivo”*, pág. 754, Malheiros Editores, 15ª edição):

*“A Constituição declara que a ordem econômica é fundada na valorização do trabalho humano e na iniciativa privada. Que significa isso? Em primeiro lugar quer dizer precisamente que a Constituição consagra uma economia de mercado, de natureza capitalista, pois a **iniciativa privada** é um princípio básico da ordem capitalista. Em segundo lugar significa que, embora capitalista, **a ordem econômica dá prioridade aos valores do trabalho humano sobre todos os demais valores da economia de mercado.** Conquanto se trate de declaração de princípio, essa prioridade tem o sentido de orientar a intervenção do Estado, na economia, **a fim de fazer valer os valores sociais do trabalho que, ao lado da iniciativa privada, constituem o fundamento não só da ordem econômica, mas da própria República Federativa do Brasil”***

*- grifos nossos -*

12.4) E foi exatamente sob a inspiração constitucional dessa nova ordem econômica, priorizando os valores do trabalho e da iniciativa privada, onde é de vital importância a preservação da empresa economicamente viável - ainda que em dificuldades momentâneas - é que nasceu a recente **Lei n.º 11.101/2005**, escrevendo no seu art. 47 que *“a recuperação judicial tem por objetivo viabilizar a superação da situação de crise econômico-financeira do devedor, a fim de*

ESCRITÓRIO DE ADVOCACIA

# Bumachar e Advogados Associados

FUNDADOR: ALFREDO BUMACHAR

AV. MARECHAL CÂMARA, 271 - 3º ANDAR  
20020-080 - RIO DE JANEIRO - RJ  
BRASIL

TEL. PABX (021) 2544-5138 - FAX (021) 2262-1165  
CELULAR (021) 9982-0021  
Site: [www.bumachar.adv.br](http://www.bumachar.adv.br)  
E-mail: [bumachar@bumachar.adv.br](mailto:bumachar@bumachar.adv.br)

*permitir a manutenção da fonte produtora, do emprego dos trabalhadores e dos interesses dos credores, promovendo, assim, a preservação da empresa, sua função social e o estímulo à atividade econômica”.*

12.5) E, sem casuísmo exacerbado, **exemplificou, no art. 50, alguns dos meios de recuperação judicial, dentre os mais inovadores a concessão de prazos e condições especiais para pagamento das dívidas, equalização de encargos financeiros, venda parcial de bens, modificação da estrutura da sociedade, inclusive alteração do controle acionário, aumento de capital social, trespasse ou arrendamento do estabelecimento, constituição de sociedade de credores, usufruto da empresa e a emissão de valores mobiliários.**

12.6) Priorizando a continuidade da empresa, polo de plúrimos interesses, de produção de riquezas e de serviços, de empregos e de impostos, essa legislação infraconstitucional em boa hora veio atender aos reclamos da Carta Maior.

### **XIII - DO PREENCHIMENTO DOS REQUISITOS LEGAIS** **(LRF, Arts. 48 e 51)**

13.1) As **Requerentes** comprovam o preenchimento de todos os requisitos legais para o deferimento do processamento do pedido de Recuperação Judicial, na conformidade da Lei n.º 11.101/2005.

13.2) **ART. 48, CAPUT.** As **Requerentes** exercem, regularmente, suas atividades há mais de 2 (dois) anos, fato comprovado com o incluso cadastro da Receita Federal (doc. 1).

13.3) **ART. 48, INCISOS I, II E III.** As **Requerentes** nunca foram falidas, jamais requereram concessão de recuperação judicial, nem mesmo com base em plano especial, fato comprovado com as respectivas e inclusas certidões negativas dos Cartórios de Distribuição de Interdições e Tutelas e dos Distribuidores Cíveis (doc. 2).

13.4) **ART. 48, INCISO IV.** Os representantes legais das **Requerentes** jamais foram condenados por qualquer dos crimes previstos na Lei n.º 11.101/2005, afirmação comprovada por certidões negativas dos Distribuidores (doc. 3).

13.5) **ART. 51, INCISO I.** As causas concretas do pedido estão expostas no precedente Capítulo VIII desta petição.

CORRESPONDENTES EM: SÃO PAULO, BELO HORIZONTE, PORTO ALEGRE, SANTA CATARINA,  
RECIFE, FORTALEZA, SALVADOR, MACEIÓ, GOIÂNIA

ESCRITÓRIO DE ADVOCACIA

# Bumachar e Advogados Associados

FUNDADOR: ALFREDO BUMACHAR

AV. MARECHAL CÂMARA, 271 - 3º ANDAR  
20020-080 - RIO DE JANEIRO - RJ  
BRASIL

TEL. PABX (021) 2544-5138 - FAX (021) 2262-1165  
CELULAR (021) 9982-0021  
Site: [www.bumachar.adv.br](http://www.bumachar.adv.br)  
E-mail: [bumachar@bumachar.adv.br](mailto:bumachar@bumachar.adv.br)

13.6) **ART. 51, INCISO II.** As **Requerentes** acostam as demonstrações contábeis relativas aos 3 (três) últimos exercícios sociais de 2015, 2016 e 2017 (doc. 4), as levantadas especialmente para instruir o pedido, compostas de balanço patrimonial e demonstração de resultados, bem como a demonstração do resultado desde o último exercício social (doc. 5) e relatório gerencial de fluxo de caixa e de sua projeção (doc. 6).

13.7) **ART. 51, INCISO III.** As **Requerentes** anexam a relação nominal completa dos seus respectivos credores (doc. 7).

13.8) **ART. 51 INCISO IV.** As **Requerentes** juntam a relação integral dos seus respectivos empregados, com suas funções e salários do mês de competência (doc. 8).

13.9) **ART. 51, INCISO V.** As **Requerentes** acostam os seus respectivos Contratos de Constituição e as suas Alterações Contratuais registrados na Junta Comercial do Rio de Janeiro (doc. 9).

13.10) **ART. 51, INCISO VI.** Invocando o direito constitucional ao sigilo fiscal, roga-se que as declarações do IRPF dos sócios das **Requerentes**, apresentadas em petição avulsa, diretamente na serventia do cartório, em cumprimento ao art. 51, VI da Lei nº 11.101/2005, sejam recebidas e devidamente acauteladas em Cartório, sob segredo de Justiça, de modo que o acesso a elas fique restrito a esse MM. Juízo, ao Administrador Judicial e ao representante do Ministério Público. (doc. 10).

13.11) **ART. 51, INCISO VII.** As **Requerentes** procedem também à juntada dos extratos das suas respectivas contas bancárias (doc. 11).

13.12) **ART. 51, INCISO VIII.** As **Requerentes** apresentam as certidões dos Cartórios de Protestos do Rio de Janeiro (doc. 12).

13.13) **ART. 51, INCISO IX.** Por derradeiro e dando cumprimento integral ao art. 51 da Lei n.º 11.101/2005, as **Requerentes** juntam a relação das ações judiciais nas quais figuram no polo ativo (doc. 13) e no polo passivo (doc. 14), bem como as certidões dos Distribuidores Cíveis (doc. 2).

13.14) Adicionalmente, as **Requerentes** procedem à juntada dos contratos bancários (doc. 15), das certidões do 9º Ofício do Registro de Distribuição

ESCRITÓRIO DE ADVOCACIA

# Bumachar e Advogados Associados

FUNDADOR: ALFREDO BUMACHAR

AV. MARECHAL CÂMARA, 271 - 3º ANDAR  
20020-080 - RIO DE JANEIRO - RJ  
BRASIL

TEL. PABX (021) 2544-5138 - FAX (021) 2262-1165  
CELULAR (021) 9982-0021  
Site: [www.bumachar.adv.br](http://www.bumachar.adv.br)  
E-mail: [bumachar@bumachar.adv.br](mailto:bumachar@bumachar.adv.br)

(doc. 16), da Justiça Federal (doc. 17), da Justiça do Trabalho (doc. 18), da relação de imóveis e títulos (doc. 19), de móveis e utensílios (doc. 20), das fotos das instalações das Requerentes (doc. 21) e dos competentes instrumentos de procuração (doc. 22).

## **XIV - DA OPORTUNA APRESENTAÇÃO DO PRJ**

14.1) As **Requerentes**, no prazo previsto no **art. 53**, da **Lei n.º 11.101/2005**, apresentarão o seu **Plano de Recuperação**, com a definição dos meios de recuperação a serem empregados, os prazos e a forma de pagamento aos credores arrolados.

## **XV - DA CONTAGEM DOS PRAZOS PROCESSUAIS**

15.1) As **Requerentes**, por uma questão de **segurança** e **economia processual**, rogam, seja desde já definida por esse MM. Juízo a **forma de contagem dos prazos processuais** nos presentes autos, notadamente em razão da nova sistemática introduzida pelo art. 219 do Código de Processo Civil vigente.

## **XVI - DO PEDIDO**

16.1) Diante de todo o conjunto fático e jurídico acima apresentado, roga-se a Vossa Excelência, respeitosamente, se digne deferir o processamento da Recuperação Judicial e, nos termos do art. 52, da Lei n.º 11.101/2005:

- (i) Seja deferido o processamento conjunto deste pedido de recuperação judicial, em **litisconsórcio ativo-unitário**;
- (ii) Seja admitida a consolidação dos ativos e passivos das Requerentes e, conseqüentemente, das Relações de Credores e de Plano de Recuperação Judicial unificado para elas;
- (iii) Seja nomeado o Administrador Judicial;
- (iv) Seja ordenada a suspensão de todas as ações e execuções em curso contra as Requerentes, pelo prazo legal;
- (v) Seja determinado a dispensa da apresentação de certidões negativas para o exercício de suas atividades;

ESCRITÓRIO DE ADVOCACIA

# Bumachar e Advogados Associados

FUNDADOR: ALFREDO BUMACHAR

AV. MARECHAL CÂMARA, 271 - 3º ANDAR  
20020-080 - RIO DE JANEIRO - RJ  
BRASIL

TEL. PABX (021) 2544-5138 - FAX (021) 2262-1165  
CELULAR (021) 9982-0021  
Site: [www.bumachar.adv.br](http://www.bumachar.adv.br)  
E-mail: [bumachar@bumachar.adv.br](mailto:bumachar@bumachar.adv.br)

- (vi) Seja intimado o Ministério Público e sejam expedidos ofícios competentes a fim de comunicar as Fazendas Públicas Federal, Estadual e Municipal;
- (vii) Seja publicado o edital previsto no art. 52, §1º da LRF; e
- (viii) Seja autorizado às Requerentes a apresentação dos documentos indicados no artigo 51, incisos IV e Vi da LRF, sob sigilo de justiça diante de seu caráter sigiloso, somente podendo ser acessada por V. Ex<sup>a</sup>., pelo Ministério Público e pelo Administrador Judicial;

Informam as **Requerentes** que o Plano de Recuperação Judicial será apresentado a esse MM. Juízo no prazo legal de 60 dias, a ser computado da data da intimação da decisão que deferir o processamento da recuperação judicial das Requerentes.

Por fim, as **Requerentes** declaram o endereço profissional dos seus advogados constituídos (doc. 22) à Avenida Marechal Câmara n.º 271, 3º andar, Centro, na cidade do Rio de Janeiro, local em que poderão receber intimação; protestam para que todas as intimações sejam em nome da **Dr<sup>a</sup>. Juliana Bumachar**, **sob pena de nulidade**.

Atribui-se à causa o valor de **R\$ 146.876.244,28** (cento e quarenta e seis milhões oitocentos e setenta e seis mil duzentos e quarenta e quatro reais e vinte e oito centavos).

N. Termos,  
P. Deferimento.  
Rio de Janeiro, 29 de janeiro de 2018.

**JULIANA BUMACHAR**  
OAB/RJ 113.760

**PRISCILA BUTLER**  
OAB/RJ 177.822

**RAFEL XAVIER**  
OAB/RJ 136.509

**PEDRO HENRIQUE CAMPOS**  
OAB/RJ 186.150

**PEDRO FREITAS TEIXEIRA**  
OAB/RJ 166.395