

MM. JUÍZO DE DIREITO DA __ VARA EMPRESARIAL DA COMARCA DA CAPITAL DO RIO DE JANEIRO

GRERJ Nº 10512291228-28

REG EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, sociedade empresária inscrita no CNPJ sob o nº. 30.465.413/0001-02, com sede na Rua Miguel Ângelo, 00794, Cachambi, Rio de Janeiro-RJ, neste ato representada nos termos do seu Estatuto Social (**doc. 01**), vem, por seus procuradores, que para os efeitos do artigo 319 do Código de Processo Civil indicam como endereço a Rua Vinicius de Moraes, nº. 111, 3º andar, Ipanema, Rio de Janeiro/RJ, CEP 22411-010 (**doc. 02**), e endereço eletrônico bernardo@antonelliadv.com.br, ajuizar a presente

RECUPERAÇÃO JUDICIAL

nos termos do artigo 47 e seguintes da Lei 11.101/2005, requerendo seja deferido seu processamento para que surta seus jurídicos e regulares efeitos, protestando, desde já, pela juntada da documentação anexa, capaz de comprovar que a Requerente cumpre os requisitos estabelecidos nos artigos 48 e 51 da Lei de Falências e Recuperação de Empresas (LFRE).

(I)

A COMPANHIA – CAUSAS DA CRISE – MUDANÇAS NECESSÁRIAS PARA PRESERVAÇÃO DA EMPRESA

1. A Recuperanda é formada pela incorporação de 9 empresas familiares¹, todas de administração dos sócios do mesmo grupo empresarial. Ressalte-se que as referidas empresas incorporadas pela Requerente compunham o Grupo REG, que, desde o ano de 1969, atuava no Mercado da Construção Civil, Hotelaria, Locações, Engenharia e Arquitetura nas localidades

¹ REG ENGENHARIA LTDA, C 4 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., CASULO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., FEG ENGENHARIA LTDA., BRIC EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., XIAN IMPORTAÇÃO E EXPORTAÇÃO LTDA., SEGMENTO INSTALAÇÕES E MANUTENÇÃO LTDA ME., NEW LIFE CONSTRUÇÕES E PARTICIPAÇÕES LTDA., MHE EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA ME.

da Cidade do Rio de Janeiro, Região dos Lagos (Cabo Frio, Araruama, Búzios e São Pedro da Aldeia) e de Itaboraí. Ao longo da sua trajetória, foram construídos e entregues, mais de mil unidades habitacionais onde destacam-se casas e apartamentos com o mais elevado padrão de engenharia e construção em diversas cidades do Brasil.

2. São alguns poucos exemplos da qualidade na prestação de serviços do Grupo REG, as obras realizadas para o Minha Casa Minha Vida, assim como:

- i) nos aeroportos Internacional Tom Jobim (“Galeão”) e Santos Dumont no Rio de Janeiro e Aeroporto Santos Dumont (INFRAERO) em Teresina – PI;
- ii) as Agências do Banco do Estado do Rio de Janeiro - BANERJ na Alfândega, Ricardo de Albuquerque e Del Castilho no Rio de Janeiro e a Agência São Luiz do Maranhão em Maranhão – MA;
- iii) as Agências da Caixa Econômica Federal – CEF em Ricardo de Albuquerque e Avenida Brasil no Rio de Janeiro e na Avenida Assunção em Cabo Frio; e
- iv) as Agências Banco do Estado do Espírito Santo – BANESTES S.A. em Linhares e Cachoeira de Itapemirim no estado do Espírito Santo.

3. As demais obras do Grupo REG, conforme destacado no Anexo I, que trata da “exposição das causas concretas da situação patrimonial e das razões da crise econômico-financeira” (art. 51, I, da LRF), são: Centros Comerciais e Parcerias com a Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro, além de construção de diversos condomínios, casas e prédios residenciais e comerciais na Cidade do Rio de Janeiro e nos Municípios de Araruama, São Pedro da Aldeia, Cabo Frio e Itaboraí.

4. Além da área de atuação na construção civil, o grupo desenvolve atividade de hotelaria, locação de imóveis próprios e gestão de academia de ginástica, ampliando e diversificando o rol de suas atividades econômicas.

5. Após 50 (cinquenta) anos de ininterrupta atividade empresarial, período em que construiu mais de mil unidades habitacionais entre casas e apartamentos e chegou a empregar, aproximadamente, 600 (seiscentos) funcionários, entre 400 (quatrocentos) empregos diretos e 200 (duzentos) indiretos, a Requerente enfrenta, há três anos, grave crise financeira, reflexo da notória crise econômica que assolou o país nestes últimos 5 (cinco) anos, fator motriz para a perda do poder econômico da população na compra de imóveis, além do desaquecimento do mercado imobiliário em todo o Estado do Rio de Janeiro e a escassez de financiamentos de imóveis pelas instituições financeiras, com o conseqüente encarecimento daqueles autorizados, como se pode observar da linha do tempo colacionada abaixo²:



6. Não obstante, a Região de Itaboraí, local onde a Requerente possui parte de seus imóveis, até então os mais valorizados de sua carteira, foi atingida mais fortemente pela paralisação das obras do Complexo Petroquímico do Rio de Janeiro - COMPERJ da Petrobrás, a partir do ano de 2014, quando teve início a Operação Lava Jato, que levou aquela cidade ao colapso e à estagnação econômica, afetando severamente o caixa da Requerente e o pagamento das obrigações de curto prazo, tornando-a inadimplente com empregados, fornecedores e financiadores, apesar de seus ingêntes esforços no sentido de adimplir suas obrigações a tempo e a hora.

² Na linha do tempo é possível conferir o quanto caíram os valores de financiamento no Brasil a partir de 2014 (Foto: ZAP em Casa). Fonte: <https://revista.zapimoveis.com.br/confira-uma-linha-do-tempo-sobre-a-venda-de-imoveis-no-brasil/>

7. Todo o alvoroço iniciado desde o ano de 2006, quando Itaboraí foi escolhida para sediar um dos maiores empreendimentos industriais do mundo – Comperj - e a transformação sofrida na paisagem do município, com a chegada de uma população nova e de empreendimentos, tornando-a um dos maiores centros de geração de emprego, foi por água a baixo.
8. Em 2014, o preço do petróleo no mercado internacional caiu do patamar de US\$ 100 (cem dólares americanos) por barril para a faixa de US\$ 40 (quarenta dólares americanos) por barril, o que fez com que a Petrobras reduzisse expressivamente os seus investimentos, paralisando totalmente as obras do Comperj no final do ano de 2015, levando a cidade a uma situação de decadência econômica, tendo a atividade comercial despencado quase pela metade, com o fechamento de mais de 700 lojas.
9. Instalada a crise do COMPERJ, a empresa autora sofreu diversos prejuízos, pois além de ter uma obra do Programa Minha Casa Minha Vida em curso em Itaboraí, detém terrenos na cidade, situação que acarretou em grandes complicadores para o desenvolvimento de sua atividade empresarial.
10. A partir do acirramento da crise econômica que afetou todo o mercado, em especial o Estado do Rio de Janeiro, a Requerente perdeu grande parte da sua receita mensal. Chegou-se ao ponto de não ser possível vender um imóvel sequer durante o período de 3 anos, o que levou ao abalo do fluxo de recebíveis da empresa no período.
11. Com efeito, a atividade empresarial passou a sobreviver com os recebíveis dos imóveis já financiados, o que a obrigou a reduzir o seu número de empregados e paralisar alguns projetos em andamento ou que estavam por se iniciar.
12. Durante a crise, a Requerente teve de se reorganizar, iniciando trabalhos em áreas diversas como a locação de imóveis próprios e reiniciou alguns projetos de construção civil pequenos, voltando a empregar pequena quantidade de empregados. Além disso, manteve a gestão da academia de ginástica e da hotelaria, o que permitiu a manutenção de sua existência durante esse período.

13. Com a incorporação de todas empresas do grupo empresarial em uma única sociedade na cidade do Rio de Janeiro, foi possível ganhar agilidade nas decisões e redução dos custos envolvidos, o que possibilitará sua sobrevivência e o incremento de suas atividades no futuro.
14. Apesar de se encontrar em uma situação financeira sensível para quitar suas dívidas de curto prazo, de certo a Requerente dispõe de bens que podem fazer frente aos débitos existentes, de modo que as medidas de recuperação viabilizadas pela Lei 11.101/2005 podem viabilizar o “fôlego” necessário para superar o estado de crise relatado.
15. A Recuperanda acredita que com o processo de recuperação conseguirá saldar satisfatoriamente suas obrigações com todos os credores e sairá do processo com força para continuar suas atividades, gerando empregos e o pagamento de impostos, de forma a contribuir com sua função social.
16. Atualmente a Recuperanda tem grande parte da sua dívida com instituições financeiras que financiaram a construção de empreendimentos, bem como com credores que emprestaram dinheiro à empresa, de forma que se avolumaram dívidas pendentes de pagamento.
17. Como a empresa detém acervo de imóveis em seu patrimônio, a recuperação judicial se mostra um meio efetivo e comercialmente viável para solucionar a crise de liquidez existente, viabilizando ao mesmo tempo a reestruturação da empresa em recuperação e o atendimento satisfatório dos interesses de todos os credores.
18. Em que pese a crise atualmente enfrentada pela Requerente, restará cabalmente demonstrado não apenas que a empresa faz jus à utilização do instituto da recuperação judicial, como também que esta medida reflete a alternativa mais eficaz para a superação da situação de crise econômico-financeira que atravessa.

(II)**MEDIDAS DE REESTRUTURAÇÃO JÁ IMPLEMENTADAS PARA MANUTENÇÃO E VIABILIDADE DO NEGÓCIO**

19. Buscando viabilizar o soerguimento do negócio, a Requerente adotou algumas medidas visando readequar sua operação com a nova realidade do mercado, através de ajustes na estrutura de custos, que envolveram a otimização de processos, e cortes de equipe para tornar o negócio mais rentável.
20. Em razão da situação vivenciada no COMPERJ e da paralisação de diversas obras, não fazia mais sentido manter as atividades de todo o grupo empresarial dispersas ao longo da Região dos Lagos, especialmente em razão do cenário econômico caótico naquela localidade.
21. Diante disso, a Requerente buscou a incorporação de todas as empresas do grupo empresarial em uma única sociedade, transferindo todas as operações para a cidade do Rio de Janeiro, tudo no intuito de melhorar suas atividades empresariais.
22. Com a adoção de tais medidas, a Requerente manteve viável seu negócio, passando a operar em menor escala, reduzindo sua estrutura de custos, buscando os meios necessários para cumprir com suas obrigações junto aos credores.
23. Desta forma, em que pese o incontestável agravamento da crise macroeconômica do país, a Requerente se manteve operacional, e vem promovendo o soerguimento de suas atividades, possibilitando a efetiva recuperação de seu negócio.
24. Apesar da crise ter assolado o setor na região de Itaboraí, fazendo baixar o preço do metro quadrado em quase 45% (quarenta e cinco por cento) nestes três últimos anos³, a Requerente, além de buscar a diversificação de suas atividades, inclusive com a concentração de sua atividade no Rio de Janeiro, também possui a expectativa de melhora e revitalização de

³<https://g1.globo.com/rj/rio-de-janeiro/noticia/comperj-com-obra-parada-e-desemprego-itaborai-fecha-mais-de-700-lojas-e-ve-violencia-crescer.ghtml>

suas atividades na Região dos Lagos e em Itaboraí, diante das notícias de retomada das obras do COMPERJ⁴ e das atividades petrolíferas na região⁵.

25. Tendo em vista a viabilidade econômico-financeira da Requerente, é certo que a utilização dos mecanismos e alternativas disponibilizados pelo instituto da recuperação judicial serão efetivamente capazes de promover a superação da crise que atravessa.

26. Reconhecida a viabilidade econômico-financeira da Requete, pode-se concluir pela necessidade da concessão da recuperação judicial, para preservar a atividade empresarial e reestruturar o passivo exigível, de forma que continue exercendo sua função social, como fonte criadora de riquezas para sociedade, fonte geradora de empregos, bem como contribuinte de tributos.

27. Para corroborar o que aqui se afirma, a Requerente anexa aos autos, juntamente com os documentos exigidos pelo artigo 51 da Lei 11.101/2005, o Laudo de Viabilidade Econômico-Financeira da empresa, subscrito por profissional habilitado (**doc. 10**).

28. Deste modo, considerando se tratar de empresa viável, conforme atestam os documentos ora anexados, estando presentes os requisitos que autorizam o pedido de recuperação judicial, o deferimento de seu processamento é medida que se impõe, como forma de preservação da empresa, nos termos do artigo 47 da Lei 11.101/05.

⁴ <https://oglobo.globo.com/economia/itaborai-ja-vive-expectativa-de-retomada-do-comperj-21571452>

⁵ <https://www.valor.com.br/empresas/5927785/petrobras-assina-acordo-com-cnpc-para-parceria-no-comperj-e-em-marlim>

(III)

**REQUISITOS OBJETIVOS E SUBJETIVOS PARA O DEFERIMENTO DO
PROCESSAMENTO DA RECUPERAÇÃO JUDICIAL**

29. A Requerente esclarece que preenche todos os **requisitos objetivos e subjetivos** necessários ao processamento de seu pedido de recuperação judicial, conforme comprovam os documentos anexos, capazes de demonstrar o cumprimento de todas as exigências dispostas nos artigos 48 e 51 da Lei 11.101/2005.

30. Sendo assim, declara, sob as penas da lei, que:

(i) Exerce regularmente suas atividades há mais de dois anos, conforme comprova a documentação anexa (*caput* do artigo 48);

(ii) Não é, nem nunca foi falida, jamais obteve concessão de recuperação judicial e tampouco há, no momento, qualquer pedido de recuperação judicial ou extrajudicial pendente de apreciação pelo Judiciário (artigo 48, I, II, III); e

(iii) Seus administradores e sócios controladores nunca sofreram qualquer condenação por crimes falimentares (artigo 48, IV).

31. Adicionalmente, a Requerente informa que instrui o presente pedido com todos os documentos exigidos pelo artigo 51 da Lei 11.101/2005:

(i) Exposição das Causas concretas da situação patrimonial do devedor e das razões da crise econômico-financeira (Art. 51, Inciso I) (*Vide itens 01 até 18 da presente petição inicial*);

(ii) Demonstrações Contábeis – Balanço, DRE e Fluxo de Caixa Projetado (Art.51, Inciso II), relativos aos anos de 2016, 2017 e 2018 (**Doc. 03**);

- (iii) Relação Nominal Completa de Credores (Art. 51, Inciso III) da Requerente, apresentadas de forma separada e também em lista compilada (**Doc. 04**);
- (iv) Relação Integral dos Empregados (Art. 51, Inciso IV) da Requerente, apresentadas de forma separada e também em lista compilada (**Doc. 05**);
- (v) Certidão de regularidade do devedor no Registro Público de Empresas, através das certidões emitidas junto à Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro; atos constitutivos atualizados e atas de nomeação dos atuais administradores (Art. 51, Inciso V) (**Doc. 06**);
- (vi) Relação dos bens particulares dos sócios controladores e dos administradores do devedor (Art. 51, Inciso VI) (**petição em separado**);
- (vii) Extratos atualizados das contas bancárias e aplicações financeiras (Art.51, Inciso VII) (**Doc. 07**);
- (viii) Certidões dos cartórios de protestos de títulos (Art. 51, Inciso VIII) (**Doc. 08**);
- (ix) Relação de todas as ações judiciais (Art. 51, Inciso IX) que envolve a Requerente (**Doc. 09**).

32. Estando em termos a documentação exigida no artigo 51, conforme resta demonstrado pela Requerente, impõe-se o deferimento do processamento da presente recuperação judicial, conforme disciplina do artigo 52 da Lei 11.101/2005⁶.

⁶ “Art. 52. Estando em termos a documentação exigida no art. 51 desta Lei, o juiz deferirá o processamento da recuperação judicial (...)”

(IV)**SIGILO**

33. Em cumprimento ao artigo 51, IV e VI da Lei 11.101/05, a Requerente obteve acesso à relação dos bens particulares dos sócios controladores e dos administradores da companhia.

34. Todavia, buscando evitar a violação dessas informações, em respeito ao princípio constitucional da inviolabilidade da vida privada disposto no artigo 5º, X da CF⁷, a Requerente apresentará tais documentos em separado, requerendo seja autorizado por V. Exa. o devido acautelamento destas informações, possibilitando o acesso apenas mediante requerimento fundamentado e com expressa autorização deste MM. Juízo, após a manifestação do Ministério Público, administrador judicial e da Recuperanda.

(V)**PEDIDOS**

35. Ante todo o exposto, a Recuperanda requer:

- (i) Seja deferido o processamento da recuperação judicial, nomeando-se o administrador judicial e determinando-se a dispensa da apresentação de certidões negativas, nos termos do artigo 52 *caput* e seus respectivos incisos, eis que presentes os requisitos objetivos e anexados os documentos exigidos no artigo 51 da Lei 11.101/2005, além das demais providências estabelecidas no referido diploma legal, e por consequência seja ordenada a

⁷ Art. 5º Todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade, nos termos seguintes:

X - são invioláveis a intimidade, a vida privada, a honra e a imagem das pessoas, assegurado o direito a indenização pelo dano material ou moral decorrente de sua violação;

suspensão de todas as ações e execuções contra a devedora, na forma do artigo 52, III c/c art. 6º, ambos da Lei 11.101/2005;

(ii) Seja deferido o acautelamento das informações referente à relação dos bens particulares dos sócios, em cumprimento ao artigo 51, IV e VI da Lei 11.101/2005, em respeito aos direitos de personalidade e ao princípio constitucional da inviolabilidade da vida privada previsto no artigo 5º, X da CF.

36. Requer, ainda, que todas as futuras intimações sejam efetuadas em nome de **Bernardo Anastasia Cardoso de Oliveira (OAB/RJ 108.628)**, sob pena de nulidade.

37. Dá-se à causa o valor de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais).

Termos em que,
Pede deferimento.

Rio de Janeiro, 18 de fevereiro de 2019.

Bernardo Anastasia Cardoso de Oliveira
OAB/RJ 108.628

Caio Albuquerque Borges de Miranda
OAB/RJ 155.426