

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA VARA DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL E FALÊNCIAS DO FORO CENTRAL DA CIDADE DE SÃO PAULO

(1) ANC PROJETOS E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS

LTDA., pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 07.366.098/0001-44, e **(2) AMARI PROJETOS E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 07.366.188/0001-35, ambas com sede na Rua Diogo Moreira, 132, conj. 1.302, Pinheiros, São Paulo/SP, CEP 05423-010, vêm, por seus advogados abaixo assinados (doc. anexo), com fundamento nos artigos 47 e demais aplicáveis da Lei nº 11.101/05 (“LRF”), formular o presente pedido de **RECUPERAÇÃO JUDICIAL**, pelas razões a seguir expostas.

1 - DA COMPETÊNCIA TERRITORIAL

As duas empresas Requerentes têm sede e único endereço nesta cidade de São Paulo, no mesmo local (docs. anexos). As Requerentes não possuem filiais em outra localidade. Assim, incontestável a competência territorial desse MM. Juízo.

São Paulo / SP

+55 11 2574.2644

Rua do Rocio 350 Cj. 51

Vila Olímpia CEP 04552-000

Curitiba / PR

+55 41 3092.5550

Av. Cândido de Abreu 660 Sala 101

Centro Cívico CEP 80530-000

Florianópolis / SC

+55 48 3039.4323

Rua Irmão Joaquim 114

Centro CEP 88020-620

Caçador / SC

+55 49 3561.5858

Rua Anita Garibaldi 220

Centro CEP 89500-000

2 – INTRODUÇÃO

As Requerentes têm sua atividade no setor de loteamentos imobiliários, o que faz mediante parceria estabelecida com o atual “Grupo Urblan”, em recuperação judicial.

As empresas Requerentes tem origem familiar, tanto em sua atuação quanto na formação de seu patrimônio: o patrimônio das empresas é fruto da integralização de terras então de propriedade do Sr. António Nobre Cortese e seus irmãos Maria Nobre Cortese e Fernando Nobre Cortese. Atualmente as Requerentes são administradas apenas pelo Sr. António Nobre Cortese.

Em 2002 o referido grupo familiar celebrou, na condição de proprietários das terras, contrato de parceria¹ para implantação de loteamento na Comarca de Jandira, em conjunto com as empresas Scopel Empreendimentos e Obras S.A. e DESIM Desenvolvimento Imobiliário Ltda. Em 2006, o referido contrato de parceria foi aditado e as pessoas físicas foram substituídas pelas Requerentes. A Scopel é, em linhas gerais, a antiga denominação da Urbplan.

A gleba de terras tem tamanho e potencial econômico significativo, com cerca de **2 milhões de metros quadrados** em região privilegiada, cercada por Cotia e Granja Viana.

As partes desenvolveram como projeto loteamentos fechados de unidades imobiliárias de “primeira residência”, ou seja, destinados a adquirentes que buscam uma casa como moradia, e não para lazer. Essa é, diga-se, uma das razões pelas quais as Requerentes podem e irão superar a crise, posto esse

¹ A saber, o “Instrumento Particular de Contrato de Parceria para Implantação de Loteamento, Venda de Lotes, Recebimento dos valores e Outras Avenças”, firmado em 25 de novembro de 2002.

segmento do setor imobiliário se recuperará mais rapidamente com a retomada da economia - ao contrário, por exemplo, de projetos de veraneio ou alto padrão, que sofrem mais com a retração econômica.

Também como estratégia comercial, foi definido que o empreendimento seria realizado por etapas, Fase I, II e III. A supracitada área de 2 milhões de metros quadrados foi, então, desmembrada, dando origem à Gleba R, com área total de um milhão e trezentos mil metros quadrados², e Gleba E, com área total de 660 mil metros quadrados³.

Na Gleba E foi implantada a Fase I do projeto, denominada **Reserva Santa Maria**. O empreendimento foi totalmente construído e atualmente gera passivos à Requerente em razão de condutas atribuíveis ao Grupo Urbplan, como se verá no tópico a seguir.

O Reserva Santa Maria tem mais de 450 lotes, a grande maioria já vendido e construído, contando com excelente infraestrutura e ótima localização, conforme imagens abaixo:

² Matrícula nº 122.374 do Oficial de Registro de Imóveis de Barueri, com área total de 1.309.713,34 metros quadrados.

³ Matrícula nº 122.373 do Oficial de Registro de Imóveis de Barueri, com área total de 667.090,66 metros quadrados.



Para consecução das Fases II e III, a área restante, de um milhão e trezentos mil metros quadrados, foi desmembrada novamente em 26 de novembro de 2010, dando origem a imóveis com áreas de 680 mil metros quadrados⁴ e 627

⁴ Matrícula nº 147.575 do Oficial de Registro de Imóveis de Barueri, com área total de 681.949,80 metros quadrados.

mil metros quadrados⁵, relativos às Fases II e III, respectivamente.

Para as Fases II e III a Scopel, atual Urbplan, cedeu, em 08 de agosto de 2011, os direitos e obrigações previstos no contrato de parceria a uma sociedade de propósito específico do grupo denominada Scopel SPE-04 Empreendimentos Imobiliários Ltda (“SPE 04”). Referida SPE integra o “Grupo Urbplan” e sua recuperação judicial, autuada sob o nº 1041383-05.2018.8.26.0100, está em trâmite perante a 1ª Vara desse Foro.

Os lotes da Fase II, loteamento nomeado **Reserva Santa Maria Nature**, foram vendidos integralmente em aproximadamente 03 (três) meses de seu lançamento. Também grandioso, o projeto conta com mais de 400 lotes e foi assim concebido:



⁵ Matrícula nº 147.576 do Oficial de Registro de Imóveis de Barueri, com área total de 627.763,54 metros quadrados.



Lamentavelmente, porém, a SPE 04, parceira das Requerentes e responsável direta pelas obras, abandonou o empreendimento, que foi objeto de sucessivos atrasos e de problemas técnicos⁶ - todos atribuíveis, repita-se, à SPE 04 e, ao cabo, ao Grupo Urbplan.

Consequentemente à não entrega da Fase II, a Fase III não foi iniciada. As Requerentes estão adotando as medidas cabíveis para poder empreender a Fase III, como se explicará abaixo.

É inegável os benefícios sociais trazidos pelo empreendimento. No

⁶ O empreendimento foi embargado em razão do assoreamento e por conta da cobra do denominado “coletor tronco”, tubulações de esgoto de grande porte.

entorno dos condomínios formou-se todo um comércio com mercados, postos de gasolina e escolas.

Por fim, a venda dos lotes ainda remanescentes da Fase II e o empreendimento da Fase III representará a construção de mais de **800 casas**, empregando ainda mais pessoas e gerando ainda mais benefício econômico e social.

3 - EXPOSIÇÃO DAS RAZÕES DA CRISE ENFRENTADA PELAS REQUERENTES

As razões da crise das Requerentes já foram adiantadas acima: os sucessivos atrasos e descumprimentos contratuais de sua parceira no loteamento, o Grupo Urbplan.

Com o atraso, os adquirentes da Fase II passaram a rescindir os contratos de compra e venda e ajuizar ações, gerando um grande contencioso e um relevante passivo pecuniário às Requerentes, conforme se observa da relação de processos que instrui o pedido (doc. 21).

Não bastasse, a Urbplan, de forma inacreditável, simplesmente deixou - e ainda deixa - de repassar às Requerentes o pagamento que lhes cabe da parceria, nos termos do contrato. Essa postura deplorável é objeto do processo judicial nº 1020043-05.2018.8.26.0100.

Assim, facilmente se depreende as razões da crise, todas atribuíveis ao Grupo Urbplan: seus descumprimentos contratuais infelizmente afetaram terceiros, os consumidores, que ajuizaram inúmeras ações em face das Requerentes e do Grupo Urbplan, hoje em recuperação judicial. A Urblan, que

deveria arcar com a sua responsabilidade pelo empreendimento perante o mercado consumidor, não o fez.

Esse passivo, já dificilmente gerenciável pelas Requerentes, se tornou de impossível pagamento frente à supracitada absurda apropriação, pela Urbplan, dos valores das vendas das unidades que caberiam, por contrato, às Requerentes.

4 -VIABILIDADE ECONÔMICA E POSSIBILIDADE DE SUPERAÇÃO DA CRISE

Como se verá, as Requerentes são empresas plenamente viáveis e a possibilidade de superação da crise é evidente.

A começar, inicialmente, pelo relevante ativo que detém: glebas de terra de 1 milhão e trezentos mil metros quadrados, referentes à Fase II, com lotes a serem comercializados, e Fase III, área a ser objeto de loteamento, ambas na excelente região do entorno de Cotia e Granja Viana.

Acerca da Fase II, tem-se que estão disponíveis à venda mais de **180 lotes**, cuja comercialização trará significativo caixa às Requerentes. A comercialização dos lotes da Fase II, viabilizará a implantação e a comercialização dos lotes da Fase III.

Acerca da Fase III, as Requerentes estão se desvinculando de seus atuais parceiros para implantação de um novo empreendimento imobiliário que será viabilizado pelas Requerentes.

Naturalmente, as Requerentes aguardam pronta solução, pelo Poder Judiciário, de seu litígio com o Grupo Urbplan. Inclusive, esta recuperação judicial

pode ser o melhor meio para tal, fazendo uso da conciliação e mediação e com o auxílio de um Administrador Judicial e sob a supervisão de um juízo recuperacional.

Ademais, como já dito acima, o loteamento é de alta capacidade de venda, posto que se destina ao consumidor em busca de lote para construção da primeira residência. Esse público consumidor representa parcela mais relevante do mercado imobiliário do que aqueles que buscam casas de veraneio ou alto padrão.

As Requerentes têm patrimônio de cerca de 38 milhões de reais, incluindo os imóveis e direitos creditórios a receber.

Releva notar que os credores das Requerentes são também credores da Urbplan e receberão pagamentos nos termos do plano da Urbplan, o que diminuirá o passivo concursal e a possibilidade de soerguimento das empresas.

Por fim, cite-se que as Requerentes não têm dívidas tributárias.

Deste modo, resta demonstrado que a recuperação das Requerentes é plenamente possível e viável, atendendo aos requisitos e princípios que regem a LRF.

5 - DO LITISCONSÓRCIO ATIVO

No presente caso, o litisconsórcio ativo é não só prudente, como inevitável, afinal:

1. As Requerentes são partes no mesmo contrato de parceria em conjunto com o Grupo Urbplan;

2. São proprietárias dos imóveis objeto da Fase II e Fase III, como dito acima;
3. Receberão, em igual proporção, os frutos das vendas dos lotes;
4. estão sendo, em conjunto, acionadas pelos consumidores em razão do atraso das obras da Fase II, de modo que os credores coincidem integralmente;

Ademais, as duas empresas Requerentes são capitaneadas pelo Sr. António Cortese, a quem coube o prosseguimento do negócio familiar. Logo, do ponto de vista de governança e estrutura societária a unicidade é igualmente evidente.

Destarte, o processamento em litisconsórcio ativo deve ser admitido, permitindo-se que as Requerentes atuem conjuntamente no curso do processo, em consonância com a forma como sempre desenvolveram suas atividades.

6 - ATENDIMENTO AOS DOCUMENTOS E REQUISITOS OBJETIVOS DA LEI

Em consonância com as exigências legais (art. 48⁷, da Lei 11.101/05)

⁷ Art. 48. Poderá requerer recuperação judicial o devedor que, no momento do pedido, exerce regularmente suas atividades há mais de 2 (dois) anos e que atenda aos seguintes requisitos, cumulativamente: I – não ser falido e, se o foi, estejam declaradas extintas, por sentença transitada em julgado, as responsabilidades daí decorrentes; II – não ter, há menos de 5 (cinco) anos, obtido concessão de recuperação judicial; III - não ter, há menos de 5 (cinco) anos, obtido concessão de recuperação judicial com base no plano especial de que trata a Seção V deste Capítulo; IV – não ter sido condenado ou não ter, como administrador ou sócio controlador, pessoa condenada por qualquer dos crimes previstos nesta Lei. §1º A recuperação judicial também poderá ser requerida pelo cônjuge sobrevivente, herdeiros do devedor, inventariante ou sócio remanescente. §2º Tratando-se de exercício de atividade rural por pessoa jurídica, admite-se a comprovação do prazo estabelecido no caput deste artigo por meio da Declaração de Informações Econômico-fiscais da Pessoa Jurídica - DIPJ que tenha sido entregue tempestivamente.

e como adiantado no item 2 *supra*, as Requerentes declaram exercer regularmente suas atividades há mais de dois anos, nunca tiveram sua quebra decretada e jamais obtiveram os benefícios de uma recuperação judicial, conforme pode-se aferir mediante análise dos documentos 01/21, acostados à essa inicial.

Satisfeitas as condições exigidas pelo artigo 48 e pelo inciso I do artigo 51, demonstra-se a observância dos demais requisitos constantes dos incisos II a IX, do artigo 51 da Lei 11.101/05, conforme tabela que segue:

Exigência Legal	Documento	Referência
Art. 48, caput	Exercício da atividade por mais de 2 anos	Docs. 01/04
Art. 48, I, II e III	Não serem falidas ou terem obtido RJ há menos de 5 anos ou há menos de 8 anos por plano especial	Docs. 05/06
Art. 48, IV	Declaração de ausência de condenação criminal dos sócios	Doc. 07
Art. 51, I	Causas concretas da situação patrimonial do devedor e razões da crise econômico-financeira	Doc. 21 e item 3 acima
Art. 51, II	Balanço Patrimonial últimos 3 exercícios sociais	Docs. 08/09
	Demonstrativo de resultado	Docs. 08/09
	Fluxo de caixa e Projeção	Docs. 10/11
	Balanço Patrimonial e DRE parcial (2020)	Docs. 12/13
Art. 51, III	<u>Relação de credores individualizada⁸ (vide observação abaixo)</u>	Docs. 14/15
Art. 51, IV	Relação Integral dos empregados	Doc. 16
Art. 51, V	Certidão de regularidade na Junta Comercial	Docs. 01/02
	Última alteração do contrato social	Docs. anexos
	Ata de nomeação dos atuais diretores/administradores	Docs. anexos
Art. 51, VI	Relação dos bens dos sócios e administradores	Doc. 17
Art. 51, VII	Extratos Bancários	Docs. 18/19
Art. 51, VIII	Certidões de Protesto	Docs. 20/21
Art. 51, IX	Lista de ações judiciais	Doc. 22

Três observações devem ser feitas quanto às relações de credores:

(i) existem casos de solidariedade ativa, havendo mais de um credor para o mesmo crédito em razão do litisconsórcio ativo formado na ação judicial; (ii) os credores coincidem posto que as Requerentes são demandadas conjuntamente em juízo; e (iii) existem inúmeras ações em curso, cujo *quantum debeatur* não foi definido, motivo pelo qual os credores são listados, a fim de terem ciência do processo e ele integrarem, mas não foi atribuído valor a eles na relação de credores – a exemplo do que se decidiu no caso PDG.

Com efeito, restam devidamente cumpridas todas as exigências legais acima transcritas, bem como devidamente demonstrada a viabilidade de soerguimento das Requerentes, impondo-se, portanto, o deferimento desta recuperação judicial na forma adiante requerida.

7 - PEDIDOS

Ante o exposto, as Requerentes requerem seja:

- a) Deferido o processamento do presente pedido de recuperação judicial, nos termos do artigo 52, da Lei nº 11.101/2005 e em consonância com o requerido no item 5, ou seja, deferindo o processamento em litisconsórcio ativo;
- b) Suspensas todas as ações ou execuções já ajuizadas – ou que venham a ser ajuizadas, por débitos concursais e/ou indicados na lista de credores;
- c) Nomeado o administrador judicial;

- d) Dispensada a apresentação das certidões negativas para que as Requerentes exerçam suas atividades, nos termos do art. 52, II, da LRF;
- e) Intimado o D. Representante do Ministério Público, bem como a comunicação por carta às Fazendas Públicas Federal, Estadual e Municipal;
- f) Intimada a Junta Comercial do Estado de São Paulo informando o deferimento do processamento da recuperação judicial e determinando a inclusão do termo “em recuperação judicial” no nome empresarial das Requerentes;
- g) Expedido o edital para publicação no órgão oficial do resumo do presente pedido, bem como da decisão que deferir o processamento da presente recuperação e a relação nominal de credores com o respectivo valor atualizado e a classificação de cada crédito, advertindo-se acerca do prazo de 15 (quinze) dias para apresentação ao Administrador Judicial nomeado eventuais habilitações ou divergências relativas aos créditos apresentados.

Desde logo, salienta-se que, com o deferimento do processamento do presente pedido, as Requerentes se comprometem a apresentar, mensalmente, enquanto esta perdurar, a documentação e demonstrativos contábeis exigidos por Lei.

Finalmente, requer sejam todas as publicações das Requerentes realizadas em nome dos seguintes advogados: **TIAGO SCHREINER LOPES (OAB/SP**



194.583) e GUILHERME FRANÇA (OAB/SP 324.907), em conjunto, sob pena de nulidade, indicando ainda, para fins de intimações eletrônicas, os endereços de e-mail *intimacoes.sp@lollato.com.br*.

Atribui-se à causa o valor de R\$ 4.000.000,00, sendo certo que o valor da causa não é atribuído de acordo com o valor do passivo concursal, em consonância com o entendimento do E. TJSP⁸, pois o recolhimento do falo total é feito ao final do processo, como determina o art. 63, I⁹, da Lei de Falências.

Nestes termos,
Pedem Deferimento.
São Paulo, 27 de fevereiro de 2020.

Tiago Schreiner Lopes
OAB/SP 194.583

Felipe Lollato
OAB/SP 419.477-A

Guilherme França
OAB/SP 324.907

Maurício Luis Souza
OAB/SP 434.449

⁸ "AGRAVO DE INSTRUMENTO. RECUPERAÇÃO JUDICIAL. VALOR DA CAUSA. Majoração do valor da causa com base no valor do passivo declarado pelas autoras. Inadequação da decisão. Provelto correspondente à diferença entre o valor nominal do passivo e o saldo novado mediante aprovação do plano pela assembleia geral de credores. Mensuração que não é possível nesta fase inicial, admitindo-se a fixação de valor estimado, com recolhimento de eventual diferença ao final, na forma do art. 63, II, da Lei n. 11.101/05 (TJSP - Agravo de Instrumento 2141540-75.2018.8.26.0000 - 1ª Câmara Reservada de Direito Empresarial – Rel. Des. Hamid Bdine - j. 29/08/2018).

⁹ "Art. 63. Cumpridas as obrigações vencidas no prazo previsto no caput do art. 61 desta Lei, o juiz decretará por sentença o encerramento da recuperação judicial e determinará: II – a apuração do saldo das custas judiciais a serem recolhidas".