

Marcos Marcelo de Moraes e Matos
Flávio Spoto Corrêa
Viviane Moreno Lopes
Pedro Vinicius Baptista G. Lourenço

**EXMO. (a) SR. (a) DR. (a) JUIZ (a) DE DIREITO DA ____ VARA CÍVEL
DA COMARCA DE REDENÇÃO - ESTADO DO PARÁ.**

Protocolo: 2016.01605748-30
CENTRAL DE DISTRIBUIÇÃO DE REDENÇÃO
Classe: PETIÇÃO INICIAL
Data da Entrada: 27/04/2016 16:10:41
Envolvidos:
REQUERENTE: CONSTRUTORA TERRA SANTA LTDA



CONSTRUTORA TERRA SANTA LTDA., pessoa jurídica de direito privado, com sede na cidade de Redenção, Estado do Pará, na Avenida Brasil, nº 639, Jardim Cumaru, inscrita no CNPJ sob o nº 09.386.620/0001-85, vem, respeitosamente, por seus advogados que a esta subscrevem, com fundamento na Lei Federal nº 11.101/05, formular **PEDIDO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL**, pelas razões econômicas, financeiras e de direito que abaixo passa a expor.

02
8

I - DO CONTEXTO HISTÓRICO DA CONSTRUTORA TERRA SANTA E SEUS RESULTADOS ECONÔMICOS E FINANCEIROS.

A Construtora Terra Santa Ltda. **(CTS)**, é uma sociedade empresária de responsabilidade limitada, constituída na cidade de Redenção, Estado do Pará no ano de 2008, conforme se pode inferir dos seus estatutos sociais registrados na Junta Comercial do Estado do Pará sob o NIRE 15.201.009.091.

Desde o início de suas atividades a CTS teve foco na construção de condomínios residenciais, aproveitando a demanda deste tipo produto no sul do Estado do Pará. Além dos condomínios residenciais a CTS também atua fortemente em obras públicas, notadamente na construção de moradias populares financiadas pelo Sistema Financeiro Habitacional.

Muito embora tenha seu foco na área de construção de moradias residenciais, a CTS também atua na área de infraestrutura e obras industriais.

Mesmo com a crise mundial de 2008, os fundadores e administradores da CTS acreditaram no desenvolvimento da região e empenharam os seus esforços no seguimento de construção de condomínio residencial fechado principalmente para classe "C".

O projeto obteve excelente aceitação dos consumidores e foi replicado com o mesmo sucesso tanto na cidade de Redenção como em outras cidades do sul do Pará, como Canaã dos Carajás.

Até o ano de 2014 a CTS já havia construído e entregue 832 unidades residenciais, contando com o Projeto “Minha Casa Minha Vida” e gerava cerca de 700 empregos diretos e indiretos.

04
A

Em virtude do sucesso dos empreendimentos a CTS conseguiu agremiar um número representativo de investidores para financiar suas obras, evitando a necessidade de captação de recursos do mercado financeiro. Essa sistemática de financiamento propiciou bons resultados, pois como é de conhecimento de mercado a população do sul do Pará não tem o costume de comprar imóveis na planta. Assim a CTS captou recursos para concluir a construção das unidades residenciais e realizar as vendas e repassando aos investidores o resultado do investimento.

Ocorre que em meados de 2014 a CTS percebeu uma queda no interesse de compra dos consumidores, a princípio motivado pelos eventos Copa do Mundo e Eleição Presidencial. Porém, passados esses eventos, não houve uma melhora do mercado, aliás, a queda nas vendas aumentou.

Buscando desviar da crise a CTS fez um estudo de mercado e mudou o seu foco, optando por construir um condomínio residencial de alto padrão para atender as classes “B” e “A”, da cidade de Redenção principalmente. Com isso lançou o projeto “TERRA BRASIL”, para construção de 106 casas de alto padrão, trazendo uma concepção inovadora de construção e de convívio para a região.

O projeto foi idealizado para ser realizado em 4 fases independentes em uma área de 69.321,17 m², localizada em uma região privilegiada da cidade de Redenção. Considerando o alto custo do projeto estimado de R\$ 50 milhões de reais, a CTS entendeu que o

3
B

melhor caminho seria buscar financiamento junto ao Sistema Financeiro.

05
8

O projeto foi encaminhado e recebido pela Caixa Econômica Federal, que solicitou documentação entre outras exigências. No curso da negociação com o Banco a CTS deu início ao projeto com recursos próprios, inclusive com orientação dos gerentes do Banco financiador. Enquanto as exigências eram feitas e para não parar a obra CTS buscou novos recursos com seus investidores, sob a promessa que teriam seus recursos substituídos pelos recursos do Banco e para tanto teriam seu capital remunerado pela valorização do empreendimento e com antecipações que variavam de 2% a 3% por mês, sobre o valor do capital investido.

Ocorre que passados 24 meses e com o empreendimento praticamente finalizado, a Caixa Econômica Federal negou o financiamento lançando a CTS em uma condição de instantâneo esgotamento financeiro.

O balanço patrimonial e o Demonstrativo de Resultados do ano de 2015 demonstram claramente os efeitos desta operação, pois pela primeira vez desde sua constituição a CTS fechou o exercício com um prejuízo de R\$ 2.631.841,60.

Para reverter esse resultado negativo a CTS como opção teria a liquidação de ativos buscando capitalizar a operação; obtenção de crédito junto bancos ou a investidores.

Diante do cenário financeiro nenhuma das opções mostrou-se viáveis já que bancos e novos investidores não estão dispostos a injetar recursos na operação da CTS e os principais ativos que detêm são imóveis destinados para novos empreendimentos

46


imobiliários e unidades residenciais em construção que estão em estoque, as quais as vendas tem ocorrido de forma lenta.

Ob
Ø

Outra tentativa já buscada pela CTS foi a renegociação dos juros bancários e da redução da remuneração do capital dos investidores. Muito embora conhecedores da idoneidade da CTS em sempre saudar seus compromissos, tanto bancos como investidores mostram-se reativos a reconhecer a necessidade de uma repactuação nos compromissos para que a CTS possa seguir em frente.

Com relação aos bancos, estes oferecem renegociações que aumentam sobremaneira o valor dos créditos utilizados, exigindo garantias sobre áreas o que inviabiliza a continuidade da empresa. Da mesma forma os investidores que sempre tiveram seu capital remunerado querem converter a natureza de seus aportes de investimento para empréstimo, porém com pagamento de juros em valor superior ao de mercado e exigindo como garantia a transferência da propriedade de bens que se encontram no estoque da CTS.

Como se vê a crise da CTS é de caixa o que justifica sua pretensão à propositura do Pedido de Recuperação Judicial, já que uma vez repactuados o pagamento dos créditos a construtora terá condições de reverter o resultado das vendas de seu estoque para desenvolver novos empreendimentos e saldar suas obrigações com o resultado da operação.

A CTS demonstrará com clareza no Plano de Recuperação Judicial que tem um planejamento estratégico tanto para reposicioná-la no mercado, como para saldar os créditos de todos aqueles que durante anos nela confiaram.

De outra banda, importante salientar que a CTS, pelas suas características individuais, tem representado importante destaque dentro da sociedade do sul paraense, porque além de realizar sonhos também emprega um número representativo de trabalhadores compromissados. Sem dúvida a CTS é hoje uma das construtoras mais importantes do Sul do Pará, pois acredita e investe maciçamente na região com foco em resultados.

II - DA ADEQUAÇÃO DA REQUERENTE AO INSTITUTO DA RECUPERAÇÃO JUDICIAL.

É de conhecimento notório que a antiga Lei de Falências tinha se transformado em um instrumento jurídico ineficaz para atender as necessidades da atividade econômica nacional e da sociedade que já clamava pela edição de novos textos normativos que viabilizassem condições de manutenção da função social das pessoas jurídicas sediadas no Brasil.

Foi com esse objetivo que a Lei 11.101 de 09 de fevereiro de 2005, revogou o ultrapassado Decreto-lei 7.661/1945, extinguindo definitivamente o instituto da concordata e criando dois novos institutos, o da Recuperação Judicial e Extrajudicial.

Ambos os institutos visam prioritariamente sanar a situação de crise econômico-financeira instalada na empresa, resguardando os interesses da coletividade, dos credores, dos empregados e dos sócios.

Nesse sentido é de serventia impar os ensinamentos de Celso Marcelo de Oliveira¹:

08
0

O objetivo econômico da recuperação judicial é permitir às empresas em dificuldades econômicas, que voltem a se tornar participantes competitivas e produtivas da economia. Os beneficiários, sob esse ponto de vista, serão não somente os entes econômicos diretamente envolvidos como os controladores, credores e empregados, mas, principalmente, a sociedade. O próprio relator da Comissão Especial destinada a emitir parecer ao Projeto de Lei n. 4.376/93, deputado Osvaldo Biochi, admite:

“Com efeito, paralelamente à concretização dos objetivos e aspirações de seus proprietários, a empresa moderna reflete um interesse social maior, pois ela é agente do desenvolvimento e da estabilidade econômica. Por isso é que convém ao Estado sua sobrevivência e prosperidade, se não por interesse imediato, no mínimo pela sua responsabilidade quanto a proteção do interesse coletivo, representado pelas oportunidades de trabalho, distribuição de riquezas, estabilidade econômica e garantia do adequado fluxo econômico-financeiro, consubstanciado nas inter-relações entre produtores, intermediários, financiadores e consumidores.”

No caso apresentado estamos exatamente frente a empresa que tem sido referência em seu mercado de atuação e que, em determinado ponto, já vem demonstrando relevantes esforços para adimplir suas dívidas.

¹ In *Comentários à Nova Lei de Falência*, ed. Thomson IOB (2005), pag. 224.

7

III - DOS REQUISITOS OBJETIVOS PARA O PEDIDO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL.

09
09

De acordo com a Lei 11.101/05 para requerer o benefício da Recuperação Judicial deve a CTS ser:

- a) empresário não falido, registrado na Junta Comercial há mais de 02 (dois) anos;
- b) não ter obtido a concessão do mesmo benefício nos últimos 5 (cinco) anos;
- c) não tenha sido condenado por crime falimentar.

Os documentos apresentados pela CTS preenchem esses requisitos acima elencados.

IV - DO PEDIDO PROPRIAMENTE DITO.

Isto posto, requer o deferimento e processamento do pedido de recuperação judicial e no mesmo determinar todas as providências previstas nos incisos de I a V, do artigo 52, da Lei 11.101/05, notadamente quanto a nomeação do administrador judicial e oitiva do ministério público;

Requer ainda, a expedição de edital, nos termos do parágrafo 1º, artigo 52, da Lei 11.101/05,

A CTS requer o prazo de 30 (trinta) dias para complementação de eventuais documentos faltantes exigidos no artigo 51, da Lei 11.101/05, bem como protesta pela apresentação dentro do prazo previsto no artigo 53, da Lei 11.101/05, do plano de recuperação.

Requer também a dispensa da apresentação das certidões de regularidade fiscal, consoante posicionamento cristalizado no Superior Tribunal de Justiça (AgRg no AREsp 709719 / RJ).

210

Considerando a condição financeira debilitada da CTS, requer seja-lhe concedido o benefício da justiça gratuita, conforme lhe faculta a o novel Código de Processo Civil e a Constituição Federal.

Protesta e requer provar o alegado por todos os meios de prova em direito admitidos, notadamente, oitiva de testemunhas, perícia, juntada de documentos novos.

Dá-se a causa o valor de R\$ 100.000,00 (cem mil reais)

Nestes termos,

Pede deferimento.

Redenção, 26 de abril de 2016.

Marcos Marcelo de Moraes e Matos

OAB/SP 131.379

Flávio Spoto Correa

OAB/SP 156.200

Luiz Henrique Milaré de Carvalho

OAB/SP 135.223

OAB/PA 13.218-A