



Rua Capivari, nº 153
Pacaembú
São Paulo SP 01246-020
T +55 11 3829 6900
S www.bcyllaw.com.br

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA _ª VARA REGIONAL EMPRESARIAL E DE CONFLITOS RELACIONADOS A ARBITRAGEM DA 1ª REGIÃO ADMINISTRATIVA JUDICIÁRIA DE SÃO PAULO.

PEDIDO DE TUTELA DE URGÊNCIA E PARCELAMENTO DAS CUSTAS PROCESSUAIS

(1) **NEO IN CONSTRUÇÃO E INCORPORAÇÃO LTDA.**, sociedade empresária limitada, na cidade de Barueri, Estado de São Paulo, na Avenida Andrômeda, nº 885, sala 715, Green Valley Alphaville, CEP: 06473-000, inscrita no CNPJ sob o nº 27.848.285/0001-71, registrada perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP sob o NIRE 35231553543 (“**NEO IN**”); (2) **NEOSTYLE CARRÃO - CONSTRUÇÃO E INCORPORAÇÃO SPE LTDA.**, sociedade empresária limitada com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Norberto Mayer, nº 74, Vila Carrão, CEP 03425-040, inscrita no CNPJ sob o nº 50.163.235/0001-72, registrada perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP sob o NIRE 35261046879; (3) **NEOLIFE JACUI SPE LTDA.**, sociedade empresária limitada com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Taiuvinha, nº 785, Vila Jacui, CEP 08060-040, inscrita no CNPJ sob o nº 55.048.064/0001-54, registrada perante a JUCESP sob o NIRE 35263862860; (4) **NEO STYLE TATUAPÉ SPE LTDA.**, sociedade empresária limitada com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Maria Eleonora, nº 140, Tatuapé, CEP 03081-020, inscrita no CNPJ sob o nº 57.341.600/0001-30, registrada perante a JUCESP sob o NIRE 35264970607; (5) **NEO STYLE IPIRANGA – CONSTRUÇÃO E INCORPORAÇÃO SPE LTDA.**, sociedade empresária limitada com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Jaiba, nº 134, Vila Nair, CEP 04282-030, inscrita no CNPJ sob o nº 52.197.733/0001-61; (6) **NEOLIFE ITAQUERA II SPE LTDA.**, sociedade empresária limitada com sede na cidade de São Paulo, Estado de

São Paulo, na Rua Francisco Rodrigues Seckler, nº 212, Vila Taquari, CEP 08230-020, inscrita no CNPJ sob o nº 56.097.555/0001-58; (7) **NEO STYLE MOOCA – CONSTRUÇÃO E INCORPORAÇÃO SPE LTDA.**, sociedade empresária limitada com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hipódromo, nº 1.616, Mooca, CEP 03162-020, inscrita no CNPJ sob o nº 53.139.800/0001-54, registrada perante a JUCESP sob o NIRE 35262732687; (8) **NEO LIFE PENHA II – CONSTRUÇÃO E INCORPORAÇÃO SPE LTDA.**, sociedade empresária limitada com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Embiruçu, nº 494, Vila Beatriz, CEP 03644-000, inscrita no CNPJ sob o nº 50.261.282/0001-59, registrada perante a JUCESP sob o NIRE 35261098054; e (9) **ECO TATUAPÉ SPE LTDA.**, sociedade empresária limitada com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Maria Eleonora, nº 140, Tatuapé, CEP 03081-020, inscrita no CNPJ sob o nº 43.712.402/0001-21, registrada perante a JUCESP sob o NIRE 35233493149 (as 8 últimas, em conjunto, denominadas apenas de “SPE’s” e, em conjunto com a NEO IN, “Requerentes” ou “GRUPO NEO IN”), endereço eletrônico financeiro@neoin.com.br, vem, respeitosamente, à presença de V. Exa., por seus advogados, com fundamento nos artigos 47 e seguintes da Lei nº 11.101/05 (“LFR”), formular pedido de **recuperação judicial, com pedido de tutela de urgência**, pelas razões de fato e de direito adiante expostas.

1 – DA COMPETÊNCIA TERRITORIAL

1. Este MM. Juízo é o competente para conhecer e processar a presente recuperação judicial, porque o principal estabelecimento de negócios das Requerentes se situa na Comarca de Barueri, Estado de São Paulo, conforme Alteração do Contrato Social da NEO IN, arquivada na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob nº 1.301.517/25-2 (doc. 07). Cabe esclarecer que as demais sociedades de propósito específico que integram este pedido, sob consolidação processual, não possuem estrutura administrativa ou operacional próprias, estando sediadas nos endereços das obras, competindo a direção de seus negócios à própria NEO IN.

2. Em casos de recuperação judicial de grupos societários sob consolidação processual, como o presente caso, o art. 69-G, § 2º, da LFR, determina que o processamento do pedido de recuperação judicial do grupo é de competência do juízo do local do principal estabelecimento entre os dos devedores, assim considerado o principal centro de tomada de decisões e administração.

3. Por esta razão, este MM. Juízo é o competente para conhecer e processar o pedido.

2 – DA CONSOLIDAÇÃO PROCESSUAL

4. Todas as sociedades no polo ativo deste pedido atuam sob controle comum e formam um único grupo empresarial, conforme se observa do organograma constante do doc. 04. Estando sob controle comum, satisfeitos já se encontram os requisitos previstos no art. 69-G, da LFR, para o processamento da recuperação judicial em consolidação processual.

5. Mas, para além de preencherem os requisitos para a consolidação processual, preenchem ainda os requisitos previstos no art. 69-J, *caput* e incisos II, III e IV¹, que autorizam a consolidação substancial de seus ativos e passivos.

6. As sociedades Requerentes apresentam identidade de quadro societário, além de atuarem em relação de controle e dependência. Além disso, atuam no mercado de forma unitária, sob a única roupagem de GRUPO NEO IN.

7. Não bastasse, existe nítida interconexão entre seus ativos e passivos, vez que, inobstante diversos credores estejam espalhados pelas diversas SPE'S (vide relação de credores – doc. 05), a gestão, obras e comercialização dos diversos ativos sempre foram executados pela NEO IN, com os recursos da própria NEO IN e os advindos das SPE'S, formando um caixa único, permanecendo a primeira, até o presente momento, como titular dos imóveis, porque diante dos diversos bloqueios judiciais de credores, a NEO IN sequer logrou efetuar a transferência destes para as devidas SPE'S.

¹ Art. 69-J. O juiz poderá, de forma excepcional, independentemente da realização de assembleia-geral, autorizar a consolidação substancial de ativos e passivos dos devedores integrantes do mesmo grupo econômico que estejam em recuperação judicial sob consolidação processual, apenas quando constatar a interconexão e a confusão entre ativos ou passivos dos devedores, de modo que não seja possível identificar a sua titularidade sem excessivo dispêndio de tempo ou de recursos, cumulativamente com a ocorrência de, no mínimo, 2 (duas) das seguintes hipóteses:

I - existência de garantias cruzadas;

II - relação de controle ou de dependência;

III - identidade total ou parcial do quadro societário; e

IV - atuação conjunta no mercado entre os postulantes.

8. **Importante esclarecer que o modelo de negócio da NEO IN não envolve regime de incorporação imobiliária, ou mesmo instituição de patrimônio de afetação,** mas tão somente a construção, individualização e comercialização das unidades prontas.

9. Ademais, é impossível se dissociar os investimentos de cada SPE por ativo, porque a NEO IN atuava com caixa único, aportando os recursos conforme necessidade e estágio de cada empreendimento.

3 – ATIVIDADE DAS REQUERENTES

10. A NEO IN foi constituída em 2017 com o objetivo de atuar no ramo de construção, incorporação e venda de imóveis populares (HIS – Habitação de Interesse Social) e de médio padrão. Desde então, *i.e.*, há mais de 8 anos, o Grupo NEO IN vem mantendo como marcas registradas de suas atividades o pioneirismo, o rigor técnico e a preocupação com o cliente.

11. A constituição da NEO IN nasce da idealização de seu fundador e sócio controlador, que já atuava no setor de construção de casas e condomínios horizontais desde 2003, incentivada pela reformulação do Plano Diretor de São Paulo em 2014, que ampliou a capacidade construtiva dos terrenos nesta Capital. Dessa forma, a NEO IN foi constituída com o propósito de passar a atuar no seguimento de construção de unidades habitacionais populares, verticalizadas, iniciando suas atividades substancialmente com recursos próprios.

12. É nesse contexto de crescimento exponencial do mercado imobiliário entre 2006 e 2014, incentivado por políticas públicas do governo (e.g., incentivos a financiamento por bancos públicos para aquisição da casa própria e programa Minha Casa, Minha Vida) e pelo auspicioso momento vivenciado pela economia brasileira nesse período², que nasce a NEO IN.

13. A partir de 2018, o Grupo NEO IN expandiu suas operações em número de empreendimentos, adquirindo um número expressivo de terrenos, que formam seu atual *landbank*, aproveitando o momento do mercado

²Fonte: <https://g1.globo.com/especial-publicitario/zap/imoveis/noticia/2016/04/o-auge-e-queda-do-mercado-imobiliario-em-uma-decada.html>, acesso em 25.07.2022.

imobiliário.

14. As dezenas de sociedades integrantes do grupo sob controle e coordenação comuns da NEO IN Construção e Incorporação Ltda. são veículos para a captação de recursos e desenvolvimento dos projetos, compondo a sociedade operacional NEO IN INCORPORAÇÃO E CONSTRUÇÃO LTDA este pedido de recuperação judicial.

15. Desde o início, o crescimento do Grupo NEO IN veio acompanhado do desenvolvimento de diversos projetos de grande impacto social, como, por exemplo, o NEO STYLE ITAQUERA I, destinado a moradias de interesse popular, e o NEO STYLE PENHA I, ambos para atender as diretrizes do plano de incentivo do Governo Federal (Minha Casa, Minha Vida).

16. Ao longo dos últimos 8 anos, o Grupo NEO IN tem sido referência na construção civil, envolvendo cerca de 350 colaboradores diretos e indiretos.

17. Atualmente, o Grupo NEO IN administra um *landbank* composto por aproximadamente 15 terrenos, com um Valor Geral de Vendas (VGV) estimado em R\$ 300 milhões, gerencia o relacionamento com mais de 1.600 pessoas e comercializa a venda de mais de 329 unidades imobiliárias, entre empreendimentos concluídos e em fase de acabamento.

4 – RAZÕES DA CRISE

18. A reversão do mercado imobiliário, a partir de março/2020, com o Covid-2019, afetou diretamente o Grupo NEO IN, que tinha alta exposição aos setores de baixa renda. Em outras palavras, a demanda para a aquisição de imóveis caiu, devido ao empobrecimento das famílias brasileiras, e a receita foi se tornando insuficiente para arcar com os custos de incorporação e construção dos empreendimentos em andamento, bem como com o pagamento de seus credores.

19. Somente de 2017 a 2025, o Grupo NEO IN pagou mais de R\$ 50 milhões a seus investidores, que aportaram recursos na NEO IN, por conta desta situação. A velocidade na conclusão das obras e na venda são essenciais para este modelo de negócio do Grupo NEO IN.

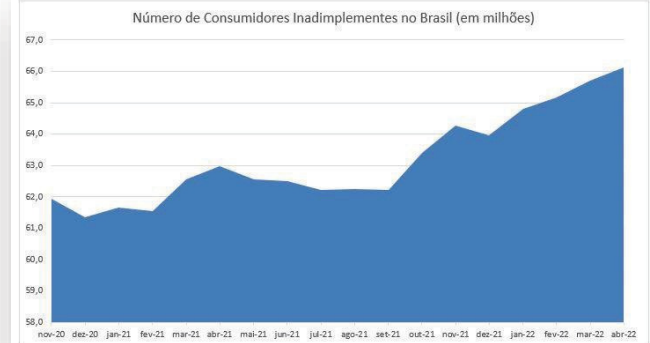
20. A partir de 2021, a NEO IN passou a experimentar diversos pedidos de rescisão de contratos, basicamente fundados na impossibilidade dos

clientes continuarem a honrar os pagamentos, devido ao impacto financeiro da Pandemia. Essa situação se agravou em 2022, onde inicia a crise da NEO IN, que passou a arrastar um passivo de distratos e juros/remunerações que foi se tornando insustentável.

21. Voltando à pandemia de Covid-19, esta trouxe uma estagnação para o mercado imobiliário, em decorrência da *queda abrupta* no poder de compra das famílias brasileiras³ e do aumento no custo dos insumos da construção civil, que é considerado pelo setor como *o maior empecilho para o desenvolvimento de negócios*⁴.

22. Estas consequências drásticas para a renda dos brasileiros, impactaram diretamente as atividades do Grupo NEO IN, seja em razão da diminuição da aquisição de unidades imobiliárias, seja em razão do aumento do número de pedidos de distratos, causando severos descompassos em sua liquidez e fluxo de caixa.

23. A crise gerada pela pandemia também implicou aumento significativo na taxa de desemprego e, consequentemente, *pico de crescimento* na taxa de inadimplência média de pessoas físicas. Confira-se⁵:



³ Fonte: <https://portal.fgv.br/artigos/pandemia-e-queda-poder-aquisitivo-brasileiros>, acesso em 25.07.2022.

⁴ Fonte: [https://www.poder360.com.br/economia/preco-de-materiais-de-construcao-tem-alta-de-quase-33-em-12-meses/#:~:text=Dados%20do%20INCC%2FSinapi%20\(%C3%8Dndice,68%20de%20m%C3%A3o%20de%20obra](https://www.poder360.com.br/economia/preco-de-materiais-de-construcao-tem-alta-de-quase-33-em-12-meses/#:~:text=Dados%20do%20INCC%2FSinapi%20(%C3%8Dndice,68%20de%20m%C3%A3o%20de%20obra), acesso em 25.07.2022.

⁵ Fontes: Estatísticas do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística disponíveis em https://www.ibge.gov.br/estatisticas/sociais/trabalho/9173-pesquisa-nacional-por-amostra-de-domicilios-continua-trimestral.html?&t=series-historicas&utm_source=landing&utm_medium=explica&utm_campaign=desemprego (gráfico da esquerda); Dados fornecidos pela SERASA (<https://www.serasaexperian.com.br/conteudos/indicadores-economicos/>) (gráfico da direita).

24. Esse descasamento entre as receitas e os custos do Grupo NEO IN foi aumentando em progressão geométrica, conforme a crise econômica se agravava, com o aumento da taxa SELIC, as restrições impostas pelos bancos para a concessão de financiamentos imobiliários, impactos que se faziam visíveis em todo o setor, e das contingências cíveis das diversas sociedades integrantes do grupo e da própria NEO IN.

25. Como em uma bola de neve, a falta de recursos para concluir os empreendimentos imobiliários em construção levou ao atraso nas obras, o que, por sua vez, motivou os adquirentes a rescindirem os respectivos contratos de compra e venda e a pleitearem, por meio de ações e execuções judiciais, os valores já pagos majorados por indenizações decorrentes do atraso nas obras. De outro lado, os investidores, reclamavam sua remuneração posto que não recebiam a devolução de seus recursos no prazo acordado.

26. **Tais execuções resultaram na inclusão das Requerentes na Central Nacional de Indisponibilidade de Bens (CNIB), tornando indisponíveis a quase totalidade dos imóveis das Requerentes. Inúmeras penhoras começaram a recair sobre os imóveis, inclusive algumas de forma desproporcional, com o credor bloqueando todo o imóvel do empreendimento.**

27. A comercialização de suas unidades imobiliárias é da *essência* do negócio das Requerentes, de forma que tal indisponibilidade, quando deferida judicialmente, causou **(i) impedimento de comercialização do imóvel indisponível; (ii) impossibilidade de registro de financiamento bancário de outros clientes que já tinham adquirido o imóvel indisponibilizado e, conseqüentemente, mais pedidos de rescisão contratual; (iii) paralização de todas as operações relativas à regularização documental do empreendimento indisponível; e (iv) des controle da programação de pagamentos da sociedade executada, que interrompe seus pagamentos para quitar a dívida executada e liberar a indisponibilidade.**

28. Ou seja, o registro das Requerentes no CNIB e as diversas penhoras resultaram na total **paralisação das vendas, impossibilidade de averbação da obra e registro da individualização das unidades**, ocasionando **mais distratos e cobranças judiciais, gerando um verdadeiro ciclo vicioso.**

29. Como se sabe, em razão do modelo de negócios adotado no mercado imobiliário, a receita das incorporadoras é extremamente impactada pelos distratos⁶. Assim, o Grupo NEO IN, viu-se em um cenário extremamente delicado. De um lado, havia uma exposição financeira relevante junto aos parceiros/investidores, bem como junto aos terrenistas, pois muitos negócios foram celebrados com obrigação de permuta de unidades. De outro, o Grupo NEO IN antevia um aumento relevante nos distratos e nas contingências cíveis e trabalhistas. E, como uma pá de cal, sofreria com uma redução significativa na demanda por unidades imobiliárias.

30. Diante disso, a administração do Grupo NEO IN envidou todos os seus esforços para tentar, primeiro, solucionar a questão na esfera amigável, realizando diversos acordos com postergações de vencimento, devoluções de recursos, etc., junto a clientes, parceiros e investidores, mas isto ocasionou um problema de desencaixe financeiro com o pagamento adicional de juros, remunerações etc.

31. Em outra vertente (i) dispensou funcionários; (ii) reduziu o número de colaboradores; (iii) iniciou um processo de transferência de sua sede do custoso imóvel da Vila Olímpia/São Paulo para Alphaville/Barueri; (iv) voltou com o regime de home-office para reduzir os custos fixos de instalações; além de outras medidas que vieram a reduzir radicalmente seus custos fixos.

32. Apesar de extremamente positivas para a companhia, essas medidas, por si só, não foram suficientes para estancar a crise financeira do Grupo NEO IN e a avalanche de ações judiciais, pois, diante dos bloqueios de bens, teve de se descapitalizar para pagar credores e não perder os bens, bem como acordar em postergar o pagamento dos juros/remuneração acordados por mais tempo.

33. Há centenas de credores espalhados por todas as regiões do país. A pulverização dos credores e a sua agressividade nas negociações dificultaram a negociação bilateral com cada um deles, exigindo, em seu lugar, a adoção de instrumentos jurídicos de negociação coletiva, tal como o processo de recuperação judicial.

⁶ Fonte: Relatório Técnico Final da Associação Brasileira das Incorporadoras Imobiliárias e FGV Projetos (ABRAINC), 30.10.2017 – Análise dos Efeitos Econômicos e Financeiros dos Distratos nas Compras de Imóveis Residenciais na Planta sobre as Empresas Incorporadoras.

34. O aumento da taxa de inadimplência é fatal para as incorporadoras imobiliárias porque causa um descompasso em seu fluxo de caixa e desequilíbrio entre o recebimento de recursos e as obrigações de pagamento.

35. É nesse contexto, de crise e dificuldade para continuar cumprindo suas obrigações a tempo e modo, que o Grupo NEO IN enfrenta hoje aproximadamente **200 ações cíveis e trabalhistas.**

36. Como não poderia ser diferente, **o crescimento no número de execuções veio acompanhado de uma corrida desenfreada pelos ativos das Requerentes.** O Grupo NEO IN tem sofrido sucessivos bloqueios de ativos, com a finalidade de pagamento de créditos trabalhistas e concursais.

37. As retenções do patrimônio do Grupo NEO IN agravam a indisponibilidade de caixa para fazer frente às suas obrigações operacionais, bem como para dar continuidade a seus projetos imobiliários. Como resultado, as Requerentes se veem obrigadas a atrasar novas verbas contratuais ou a romper os vínculos contratuais e/ou empregatícios em curso.

38. Apesar dos esforços das Requerentes para renegociar suas dívidas e manter seu plano de reorganização financeira e operacional, chegou-se a um ponto em que não há alternativa senão o ajuizamento do presente pedido de recuperação judicial. As ações e execuções em curso deverão ser suspensas, por força do art. 6º da LFR e os respectivos créditos serão reestruturados em um ambiente estável, responsável e isonômico e em condições satisfatórias para a coletividade de credores de acordo com o plano de recuperação judicial a ser aprovado oportunamente em sede de assembleia geral de credores.

39. Como se verá, o Grupo NEO IN é titular de ativos de valor relevante e tem plena capacidade de seguir desenvolvendo suas atividades, razão pela qual faz-se necessário o ajuizamento do presente pedido de recuperação judicial.

40. Ainda que a crise do Grupo NEO IN, gerada pela situação atual da economia e do mercado imobiliário brasileiro, seja drástica, as Requerentes se mantêm confiantes quanto à superação desta crise, uma vez que possuem convicção de sua viabilidade financeira e operacional, de modo a garantir a manutenção e preservação de suas atividades. É o que se passa a demonstrar.

5 – DO PREENCHIMENTO DOS REQUISITOS PARA O PROCESSAMENTO DA RECUPERAÇÃO JUDICIAL

41. O Grupo NEO IN preenche todos os requisitos previstos nos artigos 48 e 51 da LFR para o processamento de sua recuperação judicial.

5.1 – Da viabilidade financeira e operacional do Grupo NEO IN

42. Como se demonstrou ao longo desta peça, **as atividades do Grupo NEO IN estão impactadas pelos sucessivos e inúmeros bloqueios judiciais, seja de recursos financeiros, seja dos bens que constituem o seu giro empresarial, em ações propostas por credores.**

43. Essencialmente **2 (dois) empreendimentos estão com as obras concluídas e aptos para venda**⁷. Outros **4 (três) estão em fase final e perspectiva de vendas nos próximos 8 (oito) meses (doc. 15)**⁸. Mas, como ainda não houve a averbação da obra e individualização das matrículas, **as penhoras, ainda que de valores substancialmente inferiores ao valor destes ativos, impedem sejam concluídos os procedimentos documentais para a alienação das unidades.**

44. As Requerentes, mediante **paralisação da sanha desenfreada dos credores para dilapidar com este patrimônio**, que somente prejudica a coletividade de credores e as próprias Requerentes, **tem condições de dar seguimento com as obras e atividades exclusivamente com a venda destes ativos, sem dependerem de recursos bancários ou financiamentos extras.**

45. Some-se a isso o fato de que o Grupo NEO IN possui um **significante número de terrenos com elevado potencial de construção, muitos deles já com investimentos substanciais em demolição e projetos já executados.** O desenvolvimento de projetos no referido conjunto de terrenos é uma oportunidade comercial altamente viável, para monetizar e maximizar o retorno para todos os credores.

46. Por fim, o Grupo NEO IN continua comprometido com a redução de seus custos fixos, como forma de maximizar o retorno a todos os envolvidos.

⁷ Timão Tower e Neo Life Penha I

⁸ Vibes de Itaquera, Tons de Bossa, Casa Gram e Nova Mooca

47. Não há dúvida que, sob o pálio da recuperação judicial, a exemplo de outras empresas do mesmo setor econômico que lograram superar sua crise econômica, como é o caso do Grupo Viver e outras gigantes como Odebrecht Engenharia e o Grupo PDG, o GRUPO NEO IN logrará sucesso em se reestruturar, mantendo os empregos diretos e indiretos que inegavelmente a atividade de construção civil gera para a economia.

5.2 – Dos requisitos do art. 48 da LFR

48. O GRUPO NEO IN, conforme conjunto de certidões⁹ que constitui os docs. 01 e 02, atende todos os requisitos para requerer recuperação judicial, conforme exige o art. 48 da LFR, a saber: (i) exercem regularmente suas atividades há mais de dois anos; (ii) jamais foram falidas; (iii) nunca obtiveram concessão de recuperação judicial; e (iv) seus administradores e controlador não foram condenados pela prática de crimes falimentares.

49. Em atendimento ao disposto no art. 51 da LFR, que estabelece uma série de documentos que deverão instruir o pedido para que se almeje o processamento do pedido, as Requerentes acostam:

- a. **demonstrações contábeis** (balanço patrimonial, demonstrativo de resultado desde o último exercício social e demonstrativo de resultado acumulado – art. 51, inciso II, LFR) relativas aos exercícios de 2022, 2023 e 2024, bem como as levantadas especialmente para instruir o pedido, incluindo os respectivos relatórios gerenciais de fluxo de caixa (doc. 03);
- b. **descrição das sociedades de grupo societário** (art. 51, inciso II, LFR) (doc. 04);
- c. **relação de credores** (art. 51, inciso III, LFR), que engloba lista nominal de todos os credores das Requerentes, individualizada e consolidada por classe de seus créditos³¹, com as informações requeridas pela legislação aplicável (doc. 05);

⁹ Para a comprovação destes requisitos, as Requerentes acostam certidões criminais emitidas em nome do controlador e administrador do Grupo NEO IN e certidões falimentares emitidas em nome das Requerentes.

- d. **certidões de regularidade no registro público de empresas** (art. 48, caput, e 51, inciso V, LFR) consubstanciadas na certidão de regularidade, emitidas pelos órgãos responsáveis (doc. 07);
- e. **atos constitutivos atualizados e atas de nomeação dos atuais administradores** (art. 51, inciso V, LFR) (doc. 07);
- f. **extratos das contas-corrente e aplicações financeiras** (art. 51, inciso VII, LFR) (doc. 09);
- g. **certidões dos cartórios de protesto** (art. 51, inciso VIII, LFR) dos Municípios nos quais as Requerentes estão sediadas ou possuem filiais (doc. 10);
- h. **relação de ações judiciais** (art. 51, inciso IX, LFR) que contempla todos os processos administrativos, judiciais e arbitrais de natureza cível, fiscal e trabalhista em que as Requerentes figuram como parte, incluindo as certidões obtidas junto aos respectivos distribuidores (doc. 11);
- i. **relatório detalhado do passivo fiscal** (art. 51, inciso X, LFR) (doc. 12);
- j. **relação de bens e direitos integrantes do ativo não circulante** (art. 51, inciso XI, LFR), acompanhados dos respectivos negócios jurídicos celebrados com credores de que trata o §3º do art. 49 da LFR (doc. 13);
- k. **relações de empregados** (art. 51, inciso IV, LFR) (doc. 16); e
- l. **relações de bens dos administradores** (art. 51, inciso VI, LFR) (doc. 17).

50. Está, portanto, devidamente demonstrada a satisfação dos requisitos previstos nos artigos 48 e 51, da LFR, para o deferimento da recuperação judicial.

5 – DA CONCESSÃO DE TUTELA DE URGÊNCIA VISANDO SUSPENDER AS AÇÕES E EXECUÇÕES EM FACE DAS REQUERENTES SOB PENA DE DANO IRREVERSÍVEL

51. Dispõe o art. 6º, §12º, da LFR que observado “o disposto no art. 300 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015 (Código de Processo Civil), o juiz poderá antecipar total ou parcialmente os efeitos do deferimento do processamento da recuperação judicial.”.

52. Por sua vez, o art. 300, do CPC¹⁰ demanda sejam demonstrados a verossimilhança das alegações e o perigo ao resultado útil do processo.

53. Daniel Mitidiero¹¹ ensina que:

"No direito anterior a antecipação da tutela estava condicionada à existência de "prova inequívoca" capaz de convencer o juiz a respeito da" verossimilhança da alegação ", expressões que sempre foram alvo de acirrado debate na doutrina (Luiz Guilherme Marinoni, Antecipação da Tutela cit.; Daisson Flach, A Verossimilhança no Processo Civil, Ed. RT; o nosso, Antecipação da Tutela Da Tutela Cautelar à Técnica Antecipatória cit.). Com isso, o legislador procurou autorizar o juiz a conceder "tutelas provisórias" com base em cognição sumária, isto é, ouvindo apenas uma das partes ou então fundado em quadros probatórios incompletos (vale dizer, sem que tenham sido colhidas todas as provas disponíveis para o esclarecimento das alegações de fato, conforme o clássico conceito de cognição sumária de Hans Karl Briegleb, Einleitung in die Theori der summarischen Processe, Bernhard Tauchitz). **A probabilidade que autoriza o emprego da técnica antecipatória para a tutela dos direitos é a probabilidade lógica que é aquela que surge da confrontação das alegações e das provas com os elementos disponíveis nos autos, sendo provável a hipótese que encontra maior grau de confirmação e menor grau de refutação nesses**

¹⁰ CPC: Art. 300. A tutela de urgência será concedida quando houver elementos que evidenciem a probabilidade do direito e o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo.

¹¹ Breves Comentários ao Novo Código de Processo Civil, coordenação de Teresa Arruda Alvim Wambier, Fredie Didier Jr., Eduardo Talamini e Bruno Dantas, Thomsom Reuters RT, página 782, g.n.

elementos. O juiz tem que se convencer de que o direito é provável para conceder a " tutela provisória". " (g.n.)

54. O *periculum in mora*, na concepção de Cândido Rangel Dinamarco¹² consiste:

"Consiste na iminência de um mal ou prejuízo, causado ou favorecido pelo correr do tempo (o tempo-inimigo, de que falava Carnelutti), a ser evitado mediante as providências que o juiz determinará. Embora seja inevitável alguma dose de subjetivismo judicial na apreciação do periculum, sugere-se que o juiz leve em conta o chamado juízo do mal maior, em busca de um legítimo equilíbrio entre as partes indagando, em cada caso, se o autor sofreria mais se nada fosse feito para conter os males do tempo, ou se sofreria mais o réu em virtude da medida que o autor postula." (op. cit., páginas 381/382).

55. A verossimilhança das alegações, conforme doutrina e jurisprudência, emerge da presença dos requisitos previstos no art. 48 da LFR, todos perfeitamente satisfeitos conforme documentação acostada a este processo.

56. O perigo de dano, por sua vez, é iminente e concreto, e decorre, substancialmente, da **expropriação em curso de bens das Requerentes, muitos deles de valores substanciais, em razão dos investimentos já realizados pelas Requerentes**. Estes bens são, ainda, **indispensáveis ao seu soerguimento das Requerentes e pagamento dos credores, e, se levados a praça nas condições postas, implicarão em substancial perda dado o aviltamento de seu valor, em claro prejuízo às Requerentes e à própria coletividade de credores que se busca preservar com esta medida.**

57. As inúmeras constrições existentes nas matrículas dos imóveis (doc. 17) que integram o ativo circulante das Requerentes, por si só, já são suficientes para demonstrar o perigo da demora, pois inviabilizam totalmente sua comercialização e, conseqüentemente, as atividades das Requerentes, que vivem da comercialização de imóveis. Mas, não bastasse, **alguns ativos já se encontram com praça designada e por valores significativamente inferiores ao seu valor de comercialização**, como é o caso daqueles constritos no **processo nº 1102746-**

¹² Vocabulário do processo civil, Malheiros, páginas 381/382

51.2022.8.26.0100, em curso perante a 8ª Vara Cível do Foro Central da Comarca da Capital (doc. 16).

58. Dentre outros efeitos sujeitos a antecipação pelo magistrado, encontra-se o denominado *stay period*, ou seja o prazo legal em que ocorre a suspensão do curso da prescrição das obrigações do devedor; a suspensão das execuções ajuizadas contra o devedor, relativas a créditos ou obrigações sujeitos à recuperação judicial ou à falência, bem como a proibição de qualquer forma de retenção, arresto, penhora, sequestro, busca e apreensão e constrição judicial ou extrajudicial sobre os bens do devedor, oriunda de demandas judiciais ou extrajudiciais cujos créditos ou obrigações sujeitem-se à recuperação judicial ou à falência, conforme artigo 6º, incisos I, II e III, c/c artigo 6º, § 4º, da Lei 11.101/2005.

59. Afora a antecipação do *stay period* imperioso, por força do art. 49, §§ 3º e 4º, da Lei 11.101/2005, bem como do caráter erga omnes da decisão que defere o processamento da recuperação judicial e da competência absoluta do Juízo recuperacional, sejam os credores extraconcursais elencados nos dispositivos mencionados neste item, proibidos de promover a venda, consolidação de propriedade ou a retirada do estabelecimento das Requerentes dos bens de capital essenciais a sua atividade empresarial, durante o prazo de suspensão das ações e execuções contra as Requerentes (art. 6º, § 4º, LFR), sem prévia discussão sobre a essencialidade destes bens para a operação empresarial, ficando suspensos todos e quaisquer atos nestes sentido, pois de acordo com a jurisprudência do Colendo STJ, a competência para declaração da essencialidade de bem das Requerentes, seja de sua esfera patrimonial, seja de bens de propriedade alheia, mas insertos na cadeia de produção da atividade, é do Juízo no qual se processa a recuperação judicial, como se colhe, *exempli gratia*, dos seguintes julgados: (AgRg no CC 143.802/SP, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 13/04/2016, DJe 19/04/2016); (AgRg no RCD no CC 134.655/AL, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 14/10/2015, DJe 03/11/2015); (REsp 1298670/MS, Rel. Ministro.

60. A antecipação do *stay period* e a suspensão de atos de excussão patrimonial de bens essenciais às atividades das Requerentes, longe de simplesmente proteger os interesses das Requerentes, empregados e trabalhadores indiretos com a preservação da atividade empresarial, garante ao universo de mais de 1.800 credores a viabilidade do recebimento de seus créditos, fazendo cessar a corrida desenfreada de alguns por dilapidar os ativos das Requerentes, o que seria extremamente prejudicial a todos eles.

61. O Superior Tribunal de Justiça, no julgamento do REsp 1.840.531/RS, em sede de demandas repetitivas, consolidou o entendimento de que a expressão “crédito existente na data do pedido” deve considerar o fato gerador do crédito em si e não eventual sentença judicial que o reconheça. Confira-se:

RECURSO ESPECIAL REPETITIVO. DIREITO EMPRESARIAL. RECUPERAÇÃO JUDICIAL. CRÉDITO. EXISTÊNCIA. SUJEIÇÃO AOS EFEITOS DA RECUPERAÇÃO JUDICIAL. ART. 49, CAPUT, DA LEI Nº 11.101/2005. DATA DO FATO GERADOR. 1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ). 2. Ação anulatória e de reparação de danos pela inclusão indevida em cadastro restritivo de crédito. Discussão acerca da sujeição do crédito aos efeitos da recuperação judicial. 3. Diante da opção do legislador de excluir determinados credores da recuperação judicial, mostra-se imprescindível definir o que deve ser considerado como crédito existente na data do pedido, ainda que não vencido, para identificar em quais casos estará ou não submetido aos efeitos da recuperação judicial. 4. A existência do crédito está diretamente ligada à relação jurídica que se estabelece entre o devedor e o credor, o liame entre as partes, pois é com base nela que, ocorrido o fato gerador, surge o direito de exigir a prestação (direito de crédito). 5. Os créditos submetidos aos efeitos da recuperação judicial são aqueles decorrentes da atividade do empresário antes do pedido de soerguimento, isto é, de fatos praticados ou de negócios celebrados pelo devedor em momento anterior ao pedido de recuperação judicial, excetuados aqueles expressamente apontados na lei de regência. 6. Em atenção ao disposto no art. 1.040 do CPC/2015, fixa-se a seguinte tese: Para o fim de submissão aos efeitos da recuperação judicial, considera-se que a existência do crédito é determinada pela data em que ocorreu o seu fato gerador. 7. Recurso especial provido. (REsp 1840531/RS, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 09/12/2020, DJe 17/12/2020)

62. A jurisprudência do C. STJ não deixa entrever dúvida de que não há motivo para subsistência de constrições sobre bens das Requerentes, em cujos processos judiciais busca-se a satisfação de créditos sujeitos à recuperação judicial. Nem mesmo a permanência dos bens à disposição do Juízo cível pode funcionar como substrato para manutenção das constrições, uma vez que a própria Lei 11.101/2005 veda essa hipótese (art. 6º, III) além do fato de que haverá a sujeição de tal crédito ao plano futuro, o qual estabelecerá novas condições pelas quais o adimplemento deverá ocorrer.

63. Conforme se infere do doc. 19, **há diversos imóveis das Requerentes constritos por ordem judiciais de penhora ou indisponibilidade, alguns deles inclusive com penhoras oriundas de um mesmo processo, em razão da indisponibilidade irrestrita emitida por Juízos trabalhistas. Da respectiva relação é possível aferir que o montante dos créditos envolvidos nas penhoras não é tão expressivo e pode ser facilmente garantido pelos demais imóveis, o que não justifica a manutenção de tais constrições, que não só prejudicam as Requerentes, como também os adquirentes dos imóveis com entregas pendentes.**

64. Desta forma, para que se viabilize a continuidade das operações empresariais exercidas pelas Requerentes, de rigor **a imediata liberação parcial dos imóveis, em especial daqueles objeto das matrículas nº (i) 261.057, do 9º CRI/SP (Neo Life Itaquera I); (ii) 184.862, do 12º CRI/SP (Neo Life Penha I); (iii) 19.716, do 7º CRI/SP (Neo Life Mooca); e (iv) 123.878, do 9º CRI/SP (Neo Life Carrão), constritos pelos Juízos trabalhistas e cíveis, pois, tais imóveis fazem parte de seu ativo circulante, razão pela qual necessitam estar desembaraçados para comercialização regular,** respeitando-se, conforme o caso concreto demonstrar, a aplicação do art. 85, § 1º, inciso I, do Capítulo III, seção VII, do Tomo I das Normas de Serviços da Corregedoria da Justiça do Estado de São Paulo, para fins de cumprimento do item 41, alínea “e”, do Capítulo XIV, seção IV, subseção I, do Tomo II, das mesmas normas de serviço, cuja aplicação é de competência absoluta do Juízo recuperacional. Cumpre destacar que a antecipação deste pedido **não representa qualquer risco aos credores, posto que há outros ativos suficientes a adimplir seus créditos e, certamente, a baixa destas constrições demandará peticionamento em cada processo para, mediante cooperação judicial, se proceder com a respectiva baixa, prazo que suplantará, sem qualquer dúvida, o prazo para constatação prévia e deliberação deste MM. Juízo acerca do processamento da recuperação judicial. Então, até lá, a medida será plenamente reversível, mas o tempo é crucial para que as Requerentes possam cumprir os prazos previstos nas demais etapas da LFR.**

65. Isto posto, demonstrada a presença de seus requisitos, requer-se seja concedida tutela de urgência com o fim de:

- (i) **suspender todas as execuções ajuizadas contra as Requerentes, oriundas de créditos sujeitos a este procedimento de recuperação judicial, bem como para obstar quaisquer atos de retenção, arresto, penhora, sequestro, busca e apreensão e constrição judicial ou extrajudicial sobre seus bens, oriunda de demandas judiciais ou extrajudiciais cujos créditos ou obrigações sujeitem-se à recuperação judicial, tudo nos termos do art. sobre bens das Requerentes, nos termos do art. 6º, incisos II e III, da LFR;**
- (ii) **suspender a venda, adjudicação, arrematação ou consolidação de propriedade dos bens imóveis discriminados no doc. 14, ou a retirada do estabelecimento das Recuperandas dos bens de capital essenciais a sua atividade empresarial, em razão e negócios jurídicos celebrados com credores extraconcursais, durante o prazo de suspensão das ações e execuções contra as recuperandas (art. 6º, § 4º, LFR); e**
- (iii) **determinar a imediata liberação das constrições que recaem sobre os imóveis objeto das matrículas nº (i) 261.057, do 9º CRI/SP (Neo Life Itaquera I); (ii) 184.862, do 12º CRI/SP (Neo Life Penha I); (iii) 19.716, do 7º CRI/SP (Neo Life Mooca); e (iv) 123.878, do 9º CRI/SP (Neo Life Carrão), constritos pelos Juízos trabalhistas e cíveis, pois, tais imóveis fazem parte do ativo circulante das Recuperandas, razão pela qual necessitam estar desembaraçados para comercialização regular, providência a ser adotada mediante cooperação judicial, através de peticionamento em cada processo em que constrito o bem imóvel.**

6 – DO PARCELAMENTO DAS CUSTAS PROCESSUAIS

66. Em razão do bloqueio/constrrição indiscriminado de seus ativos por credores, como já demonstrado nas razões da crise, as Requerentes estão impossibilitadas de darem seguimento com a averbação das construções e individualização das matrículas dos dois empreendimentos já concluídos – Timão Tower e Neo Life Penha I – de modo a procederem com a venda das unidades disponíveis, ou, ainda, a entrega aos compromissários compradores em relação às unidades já compromissadas, com o recebimento do saldo do preço.

67. O bloqueio da totalidade de seus ativos reduziu sensivelmente as entradas de recursos das Requerentes, pois, em sua grande maioria, estas estão condicionadas à elaboração da escritura de compra e venda das unidades vendidas ou à venda das unidades prontas. A escassez temporária de recursos é comprovada através dos extratos bancários (doc. 09).

68. Dessa forma, com fundamento no art. 98 do CPC, as Requerentes postulam seja-lhes deferido efetuar o recolhimento das custas processuais em 12 (doze) parcelas mensais e sucessivas, como admitido pela jurisprudência:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. RECUPERAÇÃO JUDICIAL. INDEFERIMENTO DA GRATUIDADE JUDICIÁRIA E DO PEDIDO DE DIFERIMENTO DAS CUSTAS. RECURSO PROVIDO EM PARTE. Agravo de instrumento. Recuperação judicial. Indeferimento da gratuidade e do pedido de diferimento das custas. Insurgência da autora. Efeito suspensivo deferido. A concessão da gratuidade judiciária ou do diferimento das custas são incompatíveis com o pedido de recuperação judicial. Parcelamento das custas. Possibilidade. Art. 98, § 6º, do CPC. Autorizado o recolhimento em doze parcelas sucessivas. Princípio da preservação da empresa. Art. 47 da Lei nº 11.101/2005. Indícios de dificuldades econômicas. Jurisprudência. Recurso parcialmente provido. (TJ-SP - Agravo de Instrumento: 22660842820248260000 Campinas, Relator.: J.B. Paula Lima, Data de Julgamento: 23/09/2024, 1ª Câmara Reservada de Direito Empresarial, Data de Publicação: 23/09/2024)

7 – DO PEDIDO

69. Diante do exposto, uma vez comprovado o preenchimento dos requisitos legais ao deferimento do processamento da recuperação judicial, e até que se ultime a constatação prévia nos termos do art. 51-A da LFR, requer-se a **concessão de tutela de urgência, para nos termos do art. 6º, inciso III e §12º da LFR, e dos arts. 294, 300 e 301 do Código de Processo Civil:**

- (i) **determinar a antecipação do *stay period*, de modo a impedir a efetivação de quaisquer novos bloqueios, depósitos elisivos, pedidos de penhora e atos de alienação judicial ou extrajudicial do patrimônio das Requerentes, inclusive, em relação aos créditos oriundos de 49, §§ 3º e 4º, da Lei 11.101/2005, até ulterior deliberação do Juízo, servindo a decisão judicial de ofício a ser apresentado diretamente pelas Requerentes nos respectivos processos e procedimentos;**
- (ii) **suspender a venda, adjudicação, arrematação ou consolidação de propriedade dos bens imóveis discriminados no doc. 14, ou a retirada do estabelecimento das Recuperandas dos bens de capital essenciais a sua atividade empresarial, em razão e negócios jurídicos celebrados com credores extraconcursais, durante o prazo de suspensão das ações e execuções contra as recuperandas (art. 6º, § 4º, LFR), até ulterior deliberação deste MM. Juízo; e**
- (iii) **determinar a imediata liberação das constrições que recaem sobre os imóveis objeto das matrículas nº (i) 261.057, do 9º CRI/SP (Neo Life Itaquera I); (ii) 184.862, do 12º CRI/SP (Neo Life Penha I); (iii) 19.716, do 7º CRI/SP (Neo Life Mooca); e (iv) 123.878, do 9º CRI/SP (Neo Life Carrão), constritos pelos Juízos trabalhistas e cíveis, pois, tais imóveis fazem parte do ativo circulante das Requerentes, razão pela qual necessitam estar desembaraçados para comercialização regular, providência a ser adotada mediante cooperação judicial, através de peticionamento em cada processo em que constricto(s) bens imóveis das Requerentes.**

70. Após a conclusão da constatação prévia, nos termos do art. 51-A da LFR, requer-se a V. Exa., confirmando a tutela de urgência concedida, seja deferido(a):

- (iv) **o processamento da presente recuperação judicial, de forma conjunta em relação a todas as Requerentes**, nos termos do art. 52 da LFR, convalidando a tutela antecipada concedida e determinando a realização dos atos e providências previstos nos incisos I a V e no §1º do mesmo dispositivo, quais sejam (a) nomear o administrador judicial; (b) determinar a dispensa de apresentação de certidões negativas para que as Requerentes exerçam suas atividades; (c) ordenar a suspensão de todas as ações e/ou execuções em curso contra as Requerentes, nos termos do art. 6º, §4º, da LFR; (d) determinar a proibição de qualquer forma de retenção, arresto, penhora, sequestro, busca e apreensão e constrição judicial ou extrajudicial sobre bens das Requerentes, nos termos do art. 6º, inciso III, da LFR; (e) intimar o Ministério Público e comunicar as Fazendas Públicas Federal, Estadual e Municipal;
- (v) **em relação ao previsto no art. 49, §§ 3º e 4º, da Lei 11.101/2005**, determinar a proibição dos credores extraconcursais elencados nestes dispositivos, de promover a venda ou a retirada do estabelecimento dos devedores dos bens de capital essenciais a sua atividade empresarial, durante o prazo de suspensão das ações e execuções contra as recuperandas (art. 6º, § 4º, LFR), sem prévia discussão sobre a essencialidade dos bens para a operação empresarial;
- (vi) **determinar a liberação dos depósitos recursais existentes nas ações trabalhistas**, visto que não há qualquer razão para que tais valores permaneçam à disposição do Juízo trabalhista ou que sejam levantados pelos credores concursais trabalhistas, justamente porque tais créditos estão abarcados pelo regime jurídico da Lei 11.101/2005;
- (vii) **determinar a liberação da totalidade dos imóveis constritos pelos Juízos trabalhistas e cíveis**, pois, tais imóveis fazem

parte do ativo circulante das Recuperandas, razão pela qual necessitam estar desembaraçados para comercialização regular, providência a ser adotada mediante cooperação judicial, através de peticionamento em cada processo em que constricto(s) bens imóveis das Recuperandas.

- (viii) **a publicação do edital a que se refere o §1º do art. 52, no Diário de Justiça Eletrônico e em jornal de grande circulação, em formato sumário**, diante do alto custo envolvido na publicação do edital, que deve fazer referência a mais de 1.600 (um mil e seiscentos) credores, conforme admitido pela jurisprudência;
- (ix) **o regular andamento da presente recuperação judicial**, com a prática dos atos previstos na LFR, até o seu encerramento, por sentença, após a esperada concessão da recuperação (art. 58, LFR), uma vez aprovado o plano, a ser apresentado pelas Requerentes, nos termos do art. 53 da LFR; e

71. Outrossim, tendo em vista a legislação em vigor acerca da Proteção de Dados Pessoais (Lei 13.709/2018 e 14.010/20) as Requerentes requerem que os documentos contendo informações dos seus colaboradores (folha de pagamento) sejam mantidos em segredo de justiça.

72. Quanto as custas processuais, requer seja-lhes deferido efetuar o recolhimento em 12 (doze) parcelas mensais e sucessivas.

73. Requer-se, ainda, que todas as intimações e publicações referentes a este processo sejam feitas, exclusivamente e sob pena de nulidade, em nome de **FERNANDO PEDROSO BARROS**, inscrito na OAB/SP sob o nº 154.719, com endereço profissional na Rua Capivari, nº 153, Pacaembu, São Paulo – SP, CEP 01246-020.

74. Dá-se à causa o valor de R\$ 197.743.887,24 (cento e noventa e sete milhões, setecentos e quarenta e três mil, oitocentos e oitenta e sete reais e vinte e quatro centavos), nos termos do art. 51, §5º, da LFR.

Termos em que,

Pede deferimento.

São Paulo, 17 de setembro de 2025.

FERNANDO PEDROSO BARROS

OAB/SP 154.719