

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA
VARA CÍVEL DA COMARCA DE CABO FRIO DO ESTADO DO
RIO DE JANEIRO**

GRERJ Eletrônica nº: 23833609695-57

CONSTRUTORA VOLENDAM LTDA, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ sob o nº 68.643.725/0001-31, com sede na Av. Júlia Kubitschek, nº 16, Cobertura 01, Edifício Premier Center, Centro, Cabo Frio/RJ, CEP 28905-000, por seus advogados infra-assinados (instrumento de mandato anexo), com endereço profissional constante do timbre desta petição, onde recebem intimações, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, com fulcro nos artigos 47 e seguintes da Lei nº 11.101/2005, formular o presente

PEDIDO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL

expondo e requerendo o quanto segue:

-I-

PARCELAMENTO DAS CUSTAS JUDICIAIS / COROLÁRIO DO PRINCÍPIO DO ACESSO À JUSTIÇA

1. Inicialmente, cumpre destacar que, nesse momento, a sociedade requerente passa por severas dificuldades econômicas e financeiras, que culminaram na necessidade da distribuição do presente pedido de Recuperação Judicial.

2. Como é sabido, conforme disposto no art. 51, §5º da LRF², no caso em comento, o valor atribuído a causa deve corresponder ao valor total dos créditos sujeitos a recuperação judicial, o que corresponde ao montante de R\$ 75.452.170,71 (setenta e cinco milhões quatrocentos e cinquenta e dois mil cento e cinquenta e cinco reais e setenta e um centavos). Conseqüentemente, a taxa judiciária, *in casu*, atinge o valor máximo previsto na tabela de custas em vigor no ano de 2025, importando no valor total de R\$ 80.763,60.

3. Todavia, diante do desequilíbrio econômico ora enfrentado, que será pormenorizado abaixo, a requerente não possui condições de arcar com o pagamento integral, em uma única parcela, das despesas judiciais iniciais. Tal condição, se imposta, pode inviabilizar a apresentação do presente requerimento e/ou prejudicar, ainda mais, a saúde financeira da sociedade, em detrimento direto de seus credores.

4. Nos termos do artigo 5º, LXXIV, da Constituição da República Federativa do Brasil, *“o Estado prestará assistência jurídica integral e gratuita aos que comprovarem insuficiência de recursos”*.

5. Outrossim, dispõe o art. 98 do CPC/2015 que *“A pessoa natural ou jurídica, brasileira ou estrangeira, com insuficiência de recursos para pagar as custas, as despesas processuais e os honorários advocatícios tem direito à gratuidade da justiça, na forma da lei.”*

6. Por seu turno, a norma constante do o art. 98, § 6º, do Código de Processo Civil, autoriza ao magistrado conceder o parcelamento das despesas processuais, em casos como o presente, a fim de garantir o acesso da parte à tutela jurisdicional, *verbis*:

Art. 98, § 6º - Conforme o caso, o juiz poderá conceder direito ao parcelamento de despesas processuais que o beneficiário tiver de adiantar no curso do procedimento.

7. Na mesma toada, o Enunciado 27 do Fundo Especial do Tribunal de Justiça prevê a possibilidade de recolhimento das custas ao final do processo, ou o parcelamento do valor apurado, caso a parte comprove a impossibilidade de antecipar o pagamento, como forma de se prestigiar o princípio do acesso à Justiça.

8. Assim a Jurisprudência desse e. TJERJ firmou-se no sentido de viabilizar o pagamento das custas de forma parcelada, *litteris*:

0034030-85.2025.8.19.0000 - AGRAVO DE INSTRUMENTO
Des(a). CRISTINA TEREZA GAULIA - Julgamento: 26/08/2025
QUARTA CAMARA DE DIREITO PRIVADO (ANTIGA 5ª CÂMARA CÍVEL) Ementa: AGRAVO DE INSTRUMENTO. DIREITO PROCESSUAL CIVIL. EMBARGOS À EXECUÇÃO. INDEFERIMENTO DE PARCELAMENTO DAS CUSTAS PROCESSUAIS. EMPRESA EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL. POSSIBILIDADE DE PARCELAMENTO. ACESSO À JUSTIÇA. RECURSO PROVIDO. I. CASO EM EXAME 1. *Agravo de instrumento interposto por empresa em recuperação judicial, e por seu sócio, contra decisão que, nos autos de embargos à execução, indeferiu o pedido de parcelamento das custas processuais.* II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO 2. *A questão em discussão consiste em definir se, diante da situação econômico-financeira da empresa em recuperação judicial e de seu sócio, é juridicamente possível autorizar o parcelamento do pagamento das custas processuais, em conformidade com o Enunciado nº 27 do FETJ.* III. RAZÕES DE DECIDIR 3. *O deferimento da recuperação judicial não implica automática concessão da gratuidade de justiça, pois pressupõe viabilidade econômica da empresa que continua em atividade, não havendo presunção absoluta de hipossuficiência (CF/1988, art. 5º, LXXIV; CPC, art. 98; Lei nº 11.101/2005, arts. 47 e 53, II).* 4. ***Todavia, as dificuldades financeiras próprias da fase de recuperação***

judicial ensejam a aplicação excepcional da regra de antecipação das despesas (CPC, art. 19), permitindo o parcelamento das custas, em observância ao princípio constitucional do acesso à Justiça (CF/1988, art. 5º, XXXV).

5. O Enunciado nº 27 do FETJ autoriza o recolhimento parcelado das custas e da taxa judiciária, medida adequada para compatibilizar a exigência de despesas processuais com a preservação da atividade empresarial. 6. A jurisprudência do TJRJ reconhece, em hipóteses semelhantes, a possibilidade de deferimento do parcelamento, afastando apenas a gratuidade quando inexistente prova robusta de hipossuficiência. IV. DISPOSITIVO E TESE 7. Recurso provido para autorizar o parcelamento das custas processuais em 6 (seis) parcelas mensais e sucessivas. Tese de julgamento: 1. A recuperação judicial não gera presunção de hipossuficiência absoluta, mas autoriza, em situações justificadas, o parcelamento das custas. 2. O parcelamento das custas processuais encontra fundamento no princípio do acesso à Justiça (CF, art. 5º, XXXV) e no Enunciado nº 27 do FETJ, como exceção ao regime da antecipação das despesas processuais. 3. O benefício do parcelamento é aplicável tanto à pessoa jurídica em recuperação quanto ao sócio, desde que comprovadas dificuldades financeiras momentâneas. Dispositivos relevantes citados: CF/1988, arts. 5º, XXXV e LXXIV; CPC/2015, arts. 19, 98 e 99; Lei nº 11.101/2005, arts. 47, 53, II e 64. Jurisprudência relevante citada: TJRJ, AI nº 0007209-20.2020.8.19.0000, Rel. Des. Cristina Tereza Gaulia, j. 23.06.2020; TJRJ, AI nº 0065846-90.2022.8.19.0000, Rel. Des. Denise Nicoll Simões, j. 29.11.2022; TJRJ, AI nº 0075881-12.2022.8.19.0000, Rel. Des. Cláudia Telles de Menezes, j. 01.11.2022; TJRJ, AI nº 0053088-74.2025.8.19.0000, Rel. Des. Teresa de Andrade Castro Neves, j. 14.08.2025.

9. Assim, com fulcro no §6º do art. 98, do CPC, a requerente informa o pagamento da primeira parcela da GRERJ inicial, a qual é composta pelo total das custas e o parcelamento do valor atribuído a taxa judiciária, pugnando-se a V.Exa. que se digne deferir o parcelamento do saldo da taxa judiciária em 08(oito) parcelas sucessivas, a serem quitadas mensalmente, apresentando-se desde já o comprovante de pagamento da 1ª parcela - **DOC Nº 01-**.

-II-

COMPETÊNCIA ABSOLUTA PARA CONHECER E JULGAR A
PRESENTE DEMANDA

10. Nos termos do artigo 3º, *caput*, da Lei nº 11.101/2005, é competente para o processamento da recuperação judicial, o juízo do local do principal estabelecimento do devedor, ou da filial de empresa estrangeira situada no Brasil, *verbis*:

“Art. 3º É competente para homologar o plano de recuperação extrajudicial, deferir a recuperação judicial ou decretar a falência o juízo do local do principal estabelecimento do devedor ou da filial de empresa que tenha sede fora do Brasil.”

11. O principal estabelecimento é definido como aquele onde está centralizada a atividade econômica, não se confundindo com filiais ou locais secundários de atuação.

12. No caso em apreço, a sede da Construtora Volendam Ltda. está situada na Avenida Júlia Kubitschek, nº 16, Cobertura 01, Edifício Premier Center, Centro, Cabo Frio/RJ, local onde estão centralizadas suas atividades diretivas, operacionais e administrativas, com efetiva gestão empresarial - **DOC Nº 01-**.

13. Assim, estando presente o elemento de fixação territorial previsto em Lei, e inexistindo qualquer hipótese de prorrogação ou modulação de competência, no entender da requerente, a presente ação deve ser processada e julgada perante o Juízo da Comarca de Cabo Frio/RJ, por ser o foro do principal estabelecimento da Requerente, conforme comprovado nos documentos societários e fiscais ora acostados - **DOC Nº01 -**, pelo que pugna-se a V.Exa. que se digne receber o presente requerimento, reconhecendo-se como o competente para conhecer, processar e julgar o pedido, em estrita

observância à norma legal e jurisprudência consolidada sobre o tema.

-III-

ENQUADRAMENTO LEGAL / PREENCHIMENTO DOS REQUISITOS OBJETIVOS E SUBJETIVOS DA LEI 11.101/2005

14. Nos termos do artigo 48 da Lei nº 11.101/2005, o processamento do pedido de recuperação judicial está condicionado ao cumprimento de requisitos objetivos e subjetivos pelo devedor, a saber:

Art. 48. Poderá requerer recuperação judicial o devedor que, no momento do pedido, exerça 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.

15. No caso *sub judice*, verifica-se que a Requerente preenche integralmente os requisitos elencados pelo legislador, uma vez que: **(i)** é sociedade empresária limitada, constituída e registrada há mais de trinta anos, desenvolvendo de forma contínua e ininterrupta atividades no ramo da construção civil e da incorporação imobiliária, conforme comprovam os atos constitutivos e demais documentos societários ora anexados - **DOC N°01 -**; **(ii)** Jamais teve decretada sua falência, não se aplicando, portanto, a hipótese excepcional prevista no inciso I, do artigo 48, da LRF - **DOC N°02 -**; **(iii)** nunca se beneficiou da recuperação judicial, tampouco do

regime especial previsto na Seção V da Lei nº 11.101/2005, inexistindo, por conseguinte, qualquer óbice temporal ao processamento da presente medida - **DOC Nº02 -**; e **(iv)** inexistente, por parte de seus sócios, administradores ou controladores, condenação por quaisquer dos crimes tipificados na legislação falimentar, circunstância esta atestada por certidões negativas que instruem o presente feito - **DOC Nº02 -**.

16. Acresça-se que, em estrita observância ao disposto no artigo 51, da Lei nº 11.101/2005, a Requerente apresenta, nesta oportunidade, todos os documentos exigidos para a regular instrução da presente ação, dentre os quais se destacam: (1) balanços patrimoniais e demonstrações contábeis; (2) relação nominal de credores discriminados por classe e natureza dos créditos; (3) relação de empregados; (4) certidões dos cartórios de protesto e demais elementos comprobatórios de sua situação patrimonial e (4) regularidade societária - **DOC Nº 01 a 14 -**

17. Dessa forma, não subsiste qualquer dúvida quanto à plena legitimidade da Requerente para requerer o processamento da presente recuperação judicial, restando demonstrado o cumprimento dos requisitos legais e a higidez documental necessária ao regular prosseguimento da demanda, em conformidade com o princípio da preservação da empresa, consagrado no artigo 47 da Lei nº 11.101/2005.

-IV-

**HISTÓRICO DA SOCIEDADE E DA ATIVIDADE
EMPRESARIAL/ SOCIEDADE SOLIDA E EMPRESA VIÁVEL /
IMPORTANTE AGENTE ECONÔMICO DA REGIÃO**

18. Nos idos de 1992, foi fundada a Construtora Volendam, fruto da iniciativa empreendedora de seus idealizadores, com o propósito

de atuar no segmento da construção civil e da incorporação imobiliária, proporcionando empreendimentos que unissem qualidade construtiva, conforto, segurança e lazer em um só projeto. Desde a sua constituição, a empresa assumiu compromisso inafastável com a excelência técnica, a ética empresarial e a satisfação plena de seus clientes, valores que lhe permitiram consolidar-se como referência no setor imobiliário da Região dos Lagos.



19. Com sede no município de Cabo Frio, a Requerente expandiu progressivamente sua atuação para municípios vizinhos, notadamente: Armação de Búzios e Arraial do Cabo, locais em que edificou empreendimentos que se tornaram marcos do desenvolvimento urbano e social da região.

20. Em mais de três décadas de atividade ininterrupta, a sociedade empresária edificou e entregou mais de 1.100 (mil e cem) unidades habitacionais e comerciais, totalizando área construída superior a 160.000 m², números que traduzem não apenas crescimento econômico, mas, sobretudo, a materialização do sonho da casa própria e a melhoria da qualidade de vida de milhares de famílias.

21. A trajetória da Requerente é igualmente marcada pela busca permanente de padrões de excelência em seus processos construtivos.



Empreendimento Praia dos Anjos – Arraial do Cabo^{1 2}



3

Empreendimento: Blue Lake - Arraial do Cabo

22. Nesse contexto, implantou um rigoroso Sistema de Gestão da Qualidade (SGQ), sendo pioneira na Região dos Lagos ao obter a

¹ <https://construtoravolendam.com.br/acompanhamento/prai-dos-anjos-bloco-4#Novembro%202024-14>

² <https://www.praiadosanjosresidenceclub.com.br/#leisure-1>

³ https://admin.construtoravolendam.com.br/wp-content/uploads/2025/04/IMG_8948.jpg

certificação ISO 9001:2015 e o nível “A” do Programa Brasileiro da Qualidade e Produtividade do Habitat (PBQP-H), distinções que atestam a conformidade de seus empreendimentos com os mais elevados critérios de qualidade e reforçam sua credibilidade junto a consumidores, fornecedores e instituições financeiras.



Academia - Empreendimento Praia dos Anjos

23. Não se pode olvidar, outrossim, a relevância socioeconômica da atividade exercida pela Requerente. Ao longo de sua história, a Construtora Volendam foi responsável pela geração de milhares de empregos diretos e indiretos, mobilizando mão de obra diversificada composta por engenheiros, arquitetos, mestres de obras, técnicos, operários, prestadores de serviços e fornecedores, fomentando, de maneira expressiva, a economia local. Trata-se, portanto, de empresa cuja atuação transcende a mera esfera privada, constituindo-se em verdadeiro vetor de desenvolvimento regional e de inclusão produtiva, exercendo plenamente sua função social.



24. A solidez institucional e a boa reputação da Requerente também se revelam pela longevidade de sua marca, pela confiança de seus clientes e pela consolidação de relacionamentos duradouros com agentes do mercado imobiliário e do setor financeiro. A empresa sempre pautou sua atividade na estrita observância da legalidade, da boa-fé e da transparência contratual, valores que se refletem em sua imagem perante consumidores, autoridades e a sociedade em geral.

25. Para ilustrar a trajetória da requerente apresentamos em ordem cronológica os empreendimentos Realizados e concluídos, desde os idos de 1995 até os dias atuais:

Empreendimentos Realizados

Obras realizadas ordenadas cronologicamente por ano de conclusão



Praia Grande Residence Club I
Praia Grande, Arraial do Cabo - RJ
3 ou 4 dorm.

1995



Praia Grande Club II
Praia Grande, Arraial do Cabo - RJ
1 ou 2 dorm.

1997



Búzios Forest Residence Club
Manguinhos, Armação dos Búzios - RJ
2, 3 ou 4 dorm.

2000



Praia Grande Club III
Praia Grande, Arraial do Cabo - RJ
1 ou 2 dorm.



Praia Grande Residence Club IV
Praia Grande, Arraial do Cabo - RJ

2002



Condomínio Henrique Lago
Braga, Cabo Frio - RJ
2 dorm.

2004



Praia das Dunas Club
Dunas, Cabo Frio - RJ
2 dorm.

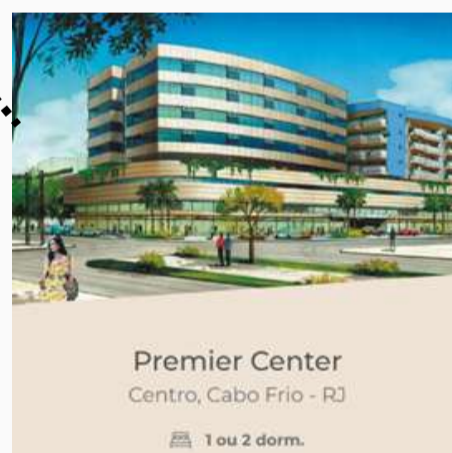


Condomínio Residencial Guilhermina Lago
Braga, Cabo Frio - RJ

2006



Premier Center Residence
Centro, Cabo Frio - RJ
1 ou 2 dorm.



Premier Center
Centro, Cabo Frio - RJ
1 ou 2 dorm.

2008



Mont Blanc Residence
Braga, Cabo Frio - RJ
1 ou 2 dorm.



Palmeiras Lagoon
Palmeiras, Cabo Frio - RJ
3 dorm.

2011



Caio Góis
Braga, Cabo Frio - RJ
2, 3 ou 4 dorm.



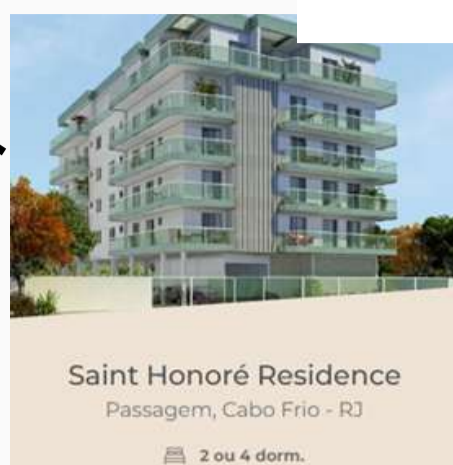
Prainha Residence
Prainha, Arraial do Cabo - RJ
2 ou 3 dorm.

Empreendimentos Realizados

Obras realizadas ordenadas cronologicamente por ano de conclusão



2013



2014



2015



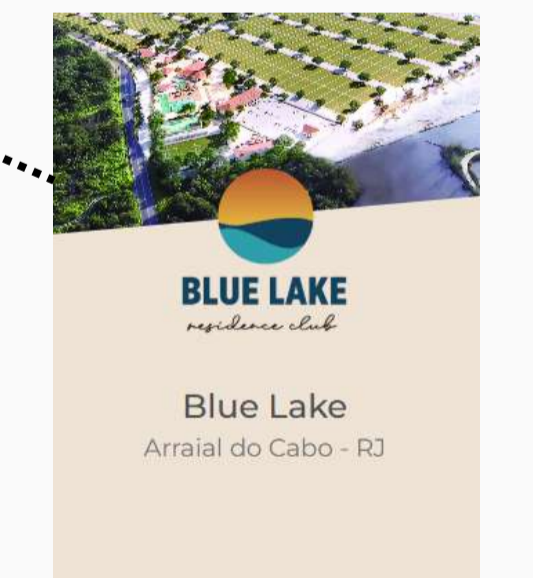
2017



2020



2024



26. Assim, a história da Construtora Volendam demonstra não apenas a sua relevância econômica e social, mas, também, a sua vocação para o soerguimento, motivo pelo qual a preservação de suas atividades empresariais, por meio do instituto da recuperação judicial, revela-se medida necessária e consentânea com o princípio da preservação da empresa, consagrado no artigo 47 da Lei nº 11.101/2005.

27. O compromisso da sociedade com a ética, com a qualidade de suas entregas e com a valorização humana fizeram dela um dos principais agentes de transformação urbana e habitacional da região. Sua longevidade, sua marca consolidada e sua sólida reputação perante os consumidores e a sociedade em geral atestam sua capacidade de superação e sua vocação para o soerguimento, sendo, portanto, plenamente justificável e promissora sua permanência em atividade mediante o instituto da recuperação judicial.

-IV-
RAZÕES DA CRISE

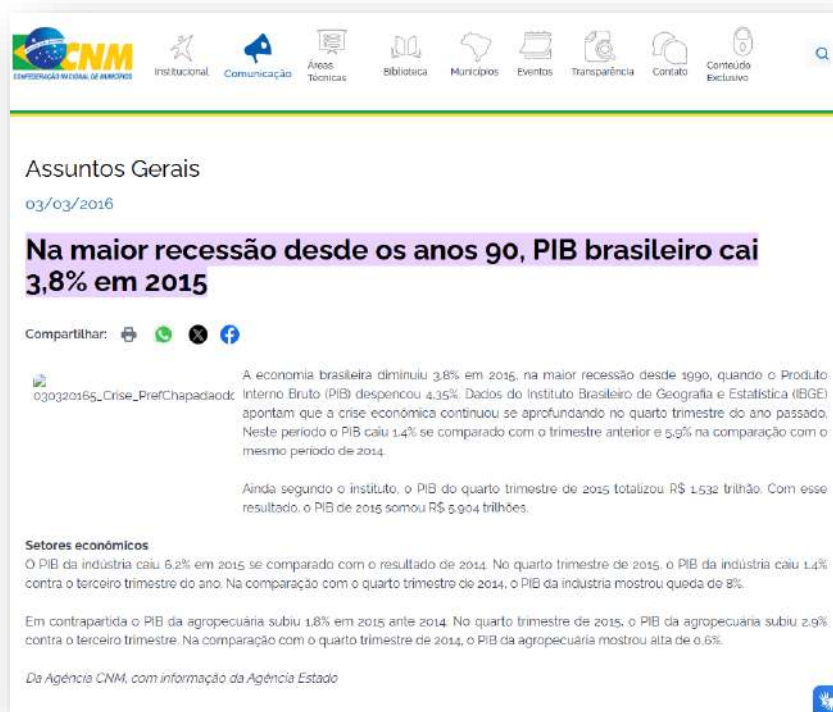
28. A Requerente, CONSTRUTORA VOLENDAM LTDA., é sociedade empresária com mais de três décadas de sólida atuação no setor da construção civil, destacando-se como agente relevante na transformação urbana e social da Região dos Lagos, especialmente nos municípios de Cabo Frio, Armação de Búzios e Arraial do Cabo, onde desenvolveu, entregou e permanece realizando diversos empreendimentos de grande porte.

29. Apesar de sua trajetória bem-sucedida, a Requerente passou a enfrentar, nos últimos anos, uma crise econômico-financeira severa, cujas causas são alheias à sua vontade, não

derivam de má gestão ou decisões temerárias, e tampouco se vinculam à ausência de controle ou de governança interna.


30. Trata-se, em verdade, de um conjunto de fatores exógenos, imprevisíveis e extraordinários, que impactaram fortemente o ambiente macroeconômico e atingiram em cheio o setor da construção civil, expondo a empresa a um cenário de desequilíbrio patrimonial e financeiro que exige reestruturação judicial como medida legítima de superação.

31. O primeiro ciclo de adversidade teve início entre os anos de 2014 e 2017, período marcado por grave recessão econômica nacional, retração expressiva do PIB, contração do crédito e paralisia do mercado imobiliário.



Assuntos Gerais
03/03/2016

Na maior recessão desde os anos 90, PIB brasileiro cai 3,8% em 2015

Compartilhar: 

A economia brasileira diminuiu 3,8% em 2015, na maior recessão desde 1990, quando o Produto Interno Bruto (PIB) despencou 4,35%. Dados do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) apontam que a crise econômica continuou se aprofundando no quarto trimestre do ano passado. Neste período o PIB caiu 1,4% se comparado com o trimestre anterior e 5,9% na comparação com o mesmo período de 2014.

Ainda segundo o instituto, o PIB do quarto trimestre de 2015 totalizou R\$ 1.532 trilhão. Com esse resultado, o PIB de 2015 somou R\$ 5.904 trilhões.

Setores econômicos

O PIB da indústria caiu 6,2% em 2015 se comparado com o resultado de 2014. No quarto trimestre de 2015, o PIB da indústria caiu 1,4% contra o terceiro trimestre do ano. Na comparação com o quarto trimestre de 2014, o PIB da indústria mostrou queda de 8%.

Em contrapartida o PIB da agropecuária subiu 1,8% em 2015 ante 2014. No quarto trimestre de 2015, o PIB da agropecuária subiu 2,9% contra o terceiro trimestre. Na comparação com o quarto trimestre de 2014, o PIB da agropecuária mostrou alta de 0,6%.

Da Agência CNM, com informação da Agência Estado

4

⁴ <https://cnm.org.br/comunicacao/noticias/na-maior-recessao-desde-os-anos-90-pib-brasileiro-cai-38-em-2015>

32. O setor da construção civil foi duramente atingido, vivenciando aumento substancial nos índices de demissões, distratos, decisões judiciais impondo restituições em valores superiores aos contratualmente estabelecidos e drástica redução nos investimentos privados.

Construção civil vive crise sem precedentes no Brasil

Aumento dos juros, restrição no crédito, desemprego, lava-jato. A crise da construção chegou a uma velocidade estonteante. Mas a recuperação, quando vier, terá ritmo bem diferente



Vista de São Paulo: anos de euforia levaram a um excesso de oferta dos imóveis comerciais e residenciais. Agora a recuperação vai ficar para 2017. (Germano Lüders / EXAME)



DR Da Redação
Publicado em 16 de julho de 2015 às 11h19.

São Paulo - Cerca de 600 000 demissões em 12 meses. Recuo de 5,6% nas vendas em 2014. Queda de 98% do lucro para as empresas abertas no primeiro trimestre. Perda de 12 bilhões de reais de valor de mercado na **bolsa** nos últimos 12 meses. Executivos das maiores empreiteiras do Brasil presos. Duas gigantes do setor, a OAS e a Galvão Engenharia, em processo de recuperação judicial.

5

33. Nesse cenário caótico, a Requerente executava o empreendimento Golden Lake Residence Apart Hotel, em Arraial do

⁵ <https://exame.com/revista-exame/a-crise-e-a-crise-da-construcao/>

Cabo⁶, com financiamento do Banco do Brasil. Contudo, os repasses financeiros realizados pela instituição ocorreram de forma irregular e instável, forçando a empresa a buscar capital de giro em linhas de crédito mais onerosas, o que comprometeu de maneira significativa sua liquidez e capacidade de reinvestimento.



Golden Lake Residence Apart Hotel ⁷

34. Após relativo esforço de recomposição, antes que a sociedade pudesse ver recompensado os investimentos realizados durante o período de crise e/ou saldado integralmente suas dívidas, foi surpreendida, já no início de 2020, pela emergência sanitária global decorrente da pandemia da COVID-19.

35. Em janeiro daquele ano de 2020, a pandemia ainda parecia algo distante, afinal não se sabia a dimensão que tomaria. Em março, a Covid-19 “chegou com força” e a maioria dos estados do país entraram em um sistema de quarentena com o fechamento de estabelecimentos voltados para atividades não essenciais. Em maio,

⁶ <https://construtoravolendam.com.br/empreendimentos/golden-lake#galerias>

⁷ <https://construtoravolendam.com.br/empreendimentos/golden-lake#Lazer-5>

algumas cidades intensificaram ainda mais o isolamento determinando o *lockdown*.

36. Muito embora a construção civil tenha sido classificada como um serviço essencial ao país, um levantamento realizado pela Associação Brasileira de Incorporadoras Imobiliárias (Abrainc), efetuada entre os dias 14 e 15 de maio/2020 apontou que o setor foi extremamente impactado pela Covid-19.

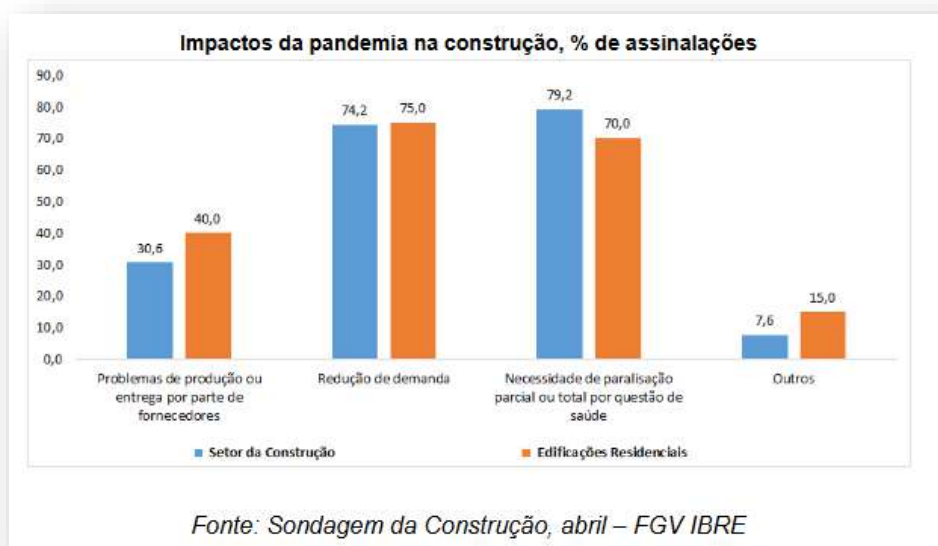
37. Apesar da existência de obras em andamento, o mesmo não se verificou em relação às vendas, que não englobava o rol de atividades essenciais e, via de consequência, manteve os stands fechados. Assim, negócios deixaram de ser realizados o contingente imobiliário sofreu desvalorização e novos projetos foram adiados.

38. Além disso, a disseminação da Covid-19 provocou o fechamento de muitos canteiros de obras. O segmento de serviços especializados, que envolve as obras de preparação de terreno, de instalações elétricas, hidráulicas e obras de acabamento, foi impactado pela paralisação de obras de reformas residenciais e pelo adiamento de novas obras. Outrossim, as áreas administrativas da maioria das empresas entraram em férias, ou adotaram o sistema *home office*, em decorrência das restrições implementadas pelo Poder público⁸.

39. O impacto sobre o setor produtivo foi imediato e devastador: contaminação em massa de funcionários e prestadores de serviços, suspensão de obras, paralisação das cadeias de suprimento, escassez de materiais e aumento vertiginoso no custo dos insumos, com destaque para o aço, cujo preço sofreu elevação superior a 90% (noventa por cento) em curto período.

⁸ <https://blogdoibre.fgv.br/posts/o-impacto-da-covid-19-na-construcao>

40. A Sondagem da Construção da FGV/IBRE realizada em abril de 2020 apontou que as construtoras foram extremamente afetadas pela redução da demanda e paralisação provocadas pela pandemia. Com a deterioração no ambiente de negócios e a retração da demanda, o índice de confiança dos empresários da Construção (ICST) registrou em abril/2020 a maior queda mensal, já considerando os ajustes sazonais, desde que a pesquisa começou a ser realizada (em junho de 2010). Dessa forma, o ICST alcançou novo mínimo histórico, superando o pior resultado da crise de 2014/2018.



9

41. Simultaneamente, as incertezas econômicas aliadas ao aumento de demissões e desligamentos impactaram diretamente a demanda por unidades imobiliárias, que foi severamente reprimida em razão da perda do poder aquisitivo da população, obrigando a Requerente a conceder descontos vultosos para preservar o fluxo mínimo de receitas e garantir a sobrevivência operacional.

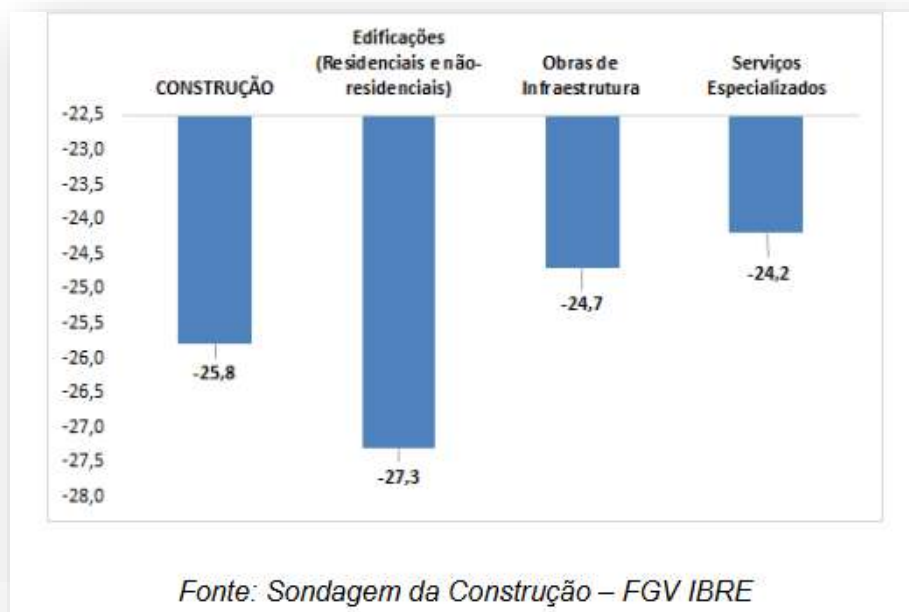
⁹ <https://blogdoibre.fgv.br/posts/o-impacto-da-covid-19-na-construcao>

42. O projeto Praia dos Anjos Residence Club, estava em andamento naquele período, com financiamento pela Caixa Econômica Federal, e sofreu com a morosidade e descontinuidade dos repasses, o que resultou em sua reclassificação contratual como “em prejuízo”, inviabilizando a obtenção de novos financiamentos e gerando significativo impacto sobre a saúde financeira da companhia.



43. Perceba, V.Exa. durante a pandemia de Covid-19, fase de isolamento social, o setor da Construção Civil estava no início de um movimento de retomada, depois de registrar retração de 30% entre o período de 2014 e 2018. Em 2019, houve crescimento de 1,6% e as projeções para o ano de 2020 apontavam uma taxa de expansão da ordem de 3% para o PIB setorial.

44. Todavia, devido aos impactos da Pandemia da COVID-19, a Sondagem da Construção da FGV IBRE mostrou uma mudança brusca do cenário de crescimento para a depreciação, em todos os segmentos da construção, atingindo mais fortemente o segmento de Edificações.



10

Índice de Confiança da Construção, queda em pontos registrada em abril de 2020, com ajuste sazonal

45. A partir de 2023, instaurou-se um terceiro ciclo de instabilidade econômica no mercado da construção civil, agravado pela adoção de uma política monetária altamente restritiva, que elevou as taxas de juros para patamares superiores a 14% (quatorze por cento) ao ano.

46. O crédito imobiliário tornou-se escasso, com instituições financeiras reduzindo os percentuais de financiamento para até 70% do valor dos imóveis, encurtando os prazos de pagamento e exigindo parcelas iniciais elevadas, incompatíveis com a realidade econômica da maior parte da população.

¹⁰ <https://blogdoibre.fgv.br/posts/o-impacto-da-covid-19-na-construcao>

47. Tal conjuntura foi ainda mais tensionada no corrente ano de 2025, pelo aumento da carga tributária, pela ausência de políticas públicas de incentivo habitacional e pela crescente insegurança jurídica que permeia o setor, fatores estes que contribuíram para o retraimento do mercado, o desestímulo ao investimento e a elevação da inadimplência em toda a cadeia produtiva.



11

48. Nesse ambiente econômico hostil e instável, a Requerente passou a enfrentar limitações severas de capital de giro, impossibilitando o adimplemento regular de suas obrigações junto a

¹¹ <https://noticias.portaldaindustria.com.br/noticias/economia/situacao-financeira-piora-e-abala-confianca-da-industria-da-construcao-em-2025/>

fornecedores, instituições financeiras, colaboradores e entes públicos. A inadimplência verificada, no entanto, não configura falência técnica ou insolvência absoluta, mas, sim, desequilíbrio transitório e superável, que demanda tratamento jurídico adequado por meio do regime de recuperação judicial, nos termos do artigo 47 da Lei nº 11.101/2005.

49. Ressalte-se que a crise enfrentada pela Requerente foi agravada por causas externas, imprevisíveis e de impacto sistêmico, não havendo qualquer traço de desvio de finalidade, fraude ou conduta dolosa. Ao revés, a Requerente tem empreendido todos os esforços razoáveis e legítimos para manter suas atividades em funcionamento, preservar os empregos gerados, buscar renegociações com credores e readequar sua estrutura de custos.

50. A recuperação judicial, portanto, revela-se como instrumento jurídico essencial para reorganização de suas obrigações, proteção da atividade econômica e preservação da função social da empresa, permitindo que a Requerente continue a exercer seu papel no mercado e a contribuir com o desenvolvimento regional. A empresa dispõe de ativos relevantes, *know-how* técnico, marca consolidada e capacidade operacional para se reerguer, desde que amparada pelos mecanismos de estabilização conferidos pela LRF.

51. Desse modo, resta plenamente atendido o requisito do artigo 51, inciso IV, da Lei nº 11.101/2005, na medida em que as causas concretas da situação patrimonial da Requerente foram devidamente demonstradas, de forma circunstanciada, com a devida individualização dos fatores adversos e sua repercussão nos empreendimentos em andamento, legitimando o processamento do pedido de recuperação judicial e a concessão da tutela de reestruturação pleiteada.

-VI-

DOCUMENTOS QUE INSTRUEM O PEDIDO / CUMPRIMENTO
AO DISPOSTO NO ART. 51 DA LEI 11.101/2005

52. Nos termos do artigo 51 da Lei nº 11.101/2005, a petição inicial do pedido de recuperação judicial deve ser instruída com documentos indispensáveis, destinados a comprovar a regularidade jurídica, fiscal, contábil e societária da devedora, bem como a dar plena transparência às informações necessárias ao exame do pleito por parte deste Juízo, do Administrador Judicial e dos credores.

53. Atendendo rigorosamente à determinação legal, a Requerente apresenta, nesta oportunidade, os documentos elencados no referido dispositivo, quais sejam:

- i. **DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS RELATIVAS AOS TRÊS ÚLTIMOS EXERCÍCIOS SOCIAIS**, regularmente elaboradas e acompanhadas das devidas notas explicativas, evidenciando a situação patrimonial e financeira da sociedade empresária, bem como sua evolução no período - **DOC nº 03-**;
- ii. **BALANÇO PATRIMONIAL, DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS ACUMULADOS E RELATÓRIO DE FLUXO DE CAIXA**, atualizado até a data do ajuizamento do presente pedido, instrumento indispensável para aferição da real condição econômico-financeira da Requerente - **DOC nº04 -**;
- iii. **RELAÇÃO NOMINAL COMPLETA DOS CREDORES**, devidamente discriminada por classes (Arts. 41 e 83 da LRF), com a indicação da natureza e origem dos créditos, valores atualizados, datas de vencimento, garantias existentes e endereços eletrônicos dos credores, de modo a possibilitar plena comunicação e participação destes no procedimento - **DOC nº 05 -**;

- iv. **RELAÇÃO DETALHADA DOS EMPREGADOS DA EMPRESA**, com indicação da função exercida, valor da remuneração, data de admissão e eventuais créditos trabalhistas em aberto, de modo a assegurar a proteção dos direitos sociais constitucionalmente tutelados - **DOC nº 06-**;
- v. **CERTIDÕES EXPEDIDAS PELOS CARTÓRIOS DE PROTESTO DE TÍTULOS**, da localidade do principal estabelecimento, a fim de conferir transparência quanto à existência de protestos em nome da sociedade empresária - **DOC nº 07-**;
- vi. **RELAÇÃO DOS BENS PARTICULARES DOS SÓCIOS CONTROLADORES E DOS ADMINISTRADORES**, com a descrição de seus respectivos valores e gravames, em conformidade com o inciso VI do art. 51 da LRF - **DOC nº 08-**;
- vii. **EXTRATOS ATUALIZADOS DE CONTAS BANCÁRIAS DA EMPRESA**, incluindo-se eventuais aplicações financeiras - **DOC nº 09 -**;
- viii. **DOCUMENTOS SOCIETÁRIOS ATUALIZADOS**, incluindo contrato social consolidado, bem como certidão expedida pela Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro, comprovando a regularidade cadastral e de representação da sociedade empresária- **DOC nº 10 -**.

54. Cumpre destacar que todos os documentos foram organizados em índices próprios, de modo a facilitar a análise pelo Administrador Judicial e pelos credores, revelando a boa-fé, a transparência e a higidez documental da Requerente.

55. Diante do exposto, resta evidenciado que a presente petição inicial foi instruída em absoluta conformidade com os requisitos

formais previstos no artigo 51 da Lei nº 11.101/2005, mediante a apresentação integral da documentação exigida pelo legislador. Tal providência reafirma a boa-fé processual, a transparência e a higidez documental da Requerente, afastando qualquer vício formal que possa comprometer o regular andamento do feito.

56. Assim, atendidos todos os pressupostos legais e demonstrada a seriedade do pleito, impõe-se o regular processamento da recuperação judicial, garantindo-se à sociedade empresária a oportunidade de soerguimento e preservação de suas atividades, em consonância com o princípio da preservação da empresa.

-VII-

DEMONSTRAÇÃO DA VIABILIDADE ECONÔMICA (ART. 51, II, LRF) - SOERGUIMENTO PLENAMENTE POSSÍVEL / EMPRESA VIÁVEL

57. Nos termos do artigo 51, inciso II, da Lei nº 11.101/2005, constitui requisito essencial da petição inicial de recuperação judicial a apresentação de relatório circunstanciado que exponha as causas da situação patrimonial do devedor, bem como a demonstração concreta da viabilidade econômica de superação da crise. A Requerente observa integralmente esse comando legal, instruindo os autos com documentação idônea, técnica e auditável, apta a evidenciar que a preservação da atividade empresarial é não apenas possível, como altamente recomendável - **DOC Nº 03 e 04** -.

58. Para tanto, foi acostado fluxo de caixa projetado para os próximos trinta e seis meses, elaborado com base em premissas realistas, metodologicamente justificadas e compatíveis com a atual capacidade operacional da empresa. As projeções financeiras foram estruturadas em três cenários (base, otimista e estressado), com

testes de sensibilidade aplicados sobre receitas, custos e giro de estoques, revelando a manutenção do equilíbrio operacional, bem como a capacidade efetiva de cumprimento das obrigações que serão pactuadas no plano de recuperação - **DOC N° 04-**.

59. A robustez da modelagem econômico-financeira é corroborada por Laudo de Viabilidade Econômica subscrito por profissional regularmente habilitado, o qual analisa demonstrativos contábeis recentes, indicadores financeiros clássicos (liquidez corrente, endividamento, EBITDA, rentabilidade e geração de caixa) e as premissas adotadas no fluxo de caixa, concluindo, de forma técnica e objetiva, que a empresa possui condições reais de solvência operacional, desde que implementadas as medidas de reorganização ora pleiteadas - **DOC N° 04 -**. Destaca-se, ainda, que o laudo conclui ser a preservação da empresa superior a qualquer cenário de liquidação, especialmente no que tange ao valor de retorno aos credores e à preservação dos ativos intangíveis envolvidos.

60. Importante sublinhar que a Requerente possui patrimônio ativo superior a R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais), conforme demonstram os documentos contábeis, laudos de avaliação e demais peças instrutórias acostadas. Tal acervo patrimonial abrange imóveis, unidades residenciais em estoque, recebíveis performados, direitos aquisitivos e outros ativos diretamente vinculados à sua atividade-fim, conferindo solidez à estrutura de capital da empresa e lastro concreto às projeções apresentadas - **DOC N° 14 -**.

61. Além disso, a Requerente possui dois empreendimentos em andamento, os quais já se encontram com avanço físico relevante e perspectiva segura de comercialização¹². Combinando-se o estágio de maturação desses empreendimentos com os efeitos estabilizadores da recuperação judicial — tais como a suspensão de atos executivos,

¹² <https://construtoravolendam.com.br/empreendimentos/praiadosanjosbloco5e6>

a preservação de contratos essenciais e a reorganização do passivo – estima-se retorno econômico superior a R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais) ao longo do horizonte do fluxo de caixa. Trata-se de projeção ancorada em receitas de vendas futuras, recebíveis contratados e recomposição das margens operacionais, constituindo importante fonte de recursos para sustentação do plano.

62. O conjunto probatório é complementado por relatórios gerenciais, demonstrações contábeis atualizadas, etc. - elementos que reforçam a credibilidade do plano de reestruturação e afastam qualquer dúvida quanto ao caráter técnico e não especulativo da recuperação pleiteada. O *pipeline* de projetos em curso, aliado à tradição da marca e à base patrimonial acumulada, oferece aos credores e *stakeholders* segurança institucional para o processamento do pedido.

63. Dessa forma, é inequívoco que a crise enfrentada pela Requerente possui natureza conjuntural e reversível, e que a recuperação judicial se apresenta como instrumento jurídico adequado e proporcional para reorganização de sua estrutura financeira, com vistas à manutenção da atividade produtiva, à proteção dos postos de trabalho e à maximização do valor do ativo para satisfação dos credores.

64. Por seu turno, estudos divulgados recentemente demonstram previsões positivas e de crescimento do setor da construção civil para o ano de 2026.

65. Um estudo recente da Federação das Indústrias do Estado do Rio de Janeiro (Firjan) revelou que a indústria da construção terá um impacto significativo na economia brasileira nos próximos anos. De

acordo com a pesquisa, em 2026, esse setor será responsável por adicionar incríveis R\$ 796,4 bilhões ao PIB nacional¹³.

66. O estudo aponta que aproximadamente R\$ 663,6 bilhões serão investidos em habitação e infraestrutura, enquanto R\$ 132,8 bilhões¹⁴ serão destinados à demanda por matérias-primas. Esses dados demonstram a importância da construção civil como motor do desenvolvimento econômico e a importância da preservação da empresa no caso concreto.

67. Por seu turno, as projeções para o setor em 2026 também são positivas. A expectativa é de um crescimento entre **2% e 3% no PIB da construção**, impulsionado principalmente por: (a) **Investimentos em infraestrutura** (rodovias, saneamento e energia); (b) **Expansão do crédito imobiliário**, com taxas mais competitivas; (c) **Avanço da industrialização e automação de obras**; e (d) **Demanda crescente por habitação e retrofit urbano**.

68. A requerente, busca ainda a implantação de medidas de redução de custos, automação e otimização, tais como: (a) a **Digitalização de processos**: o uso de **dashboards integrados** e sistemas conectados entre obras, compras e financeiro, a fim de reduzir retrabalhos e melhorar decisões; (b) **Gestão de dados**: monitoramento de KPIs de custo, produtividade e performance para obter vantagem competitiva; (c) **Automação de compras e controle de fornecedores**: a fim de reduzir desperdícios e aumentar a previsibilidade financeira; (d) Adoção de **Modelos construtivos industrializados (como st**

¹³ <https://www.sinduscon-rio.com.br/wp/noticias/construcao-civil-movimentara-r-800-bilhoes-na-economia-ate-2026-revela-estudo-firjan/#:~:text=De%20acordo%20com%20a%20pesquisa,%C3%A0%20demanda%20por%20mat%C3%A9rias%2Dprimas.>

¹⁴ <https://creci-rj.gov.br/estudo-estima-investimento-de-r-6636-bi-em-construcao-civil-e-habitacao-ate-2026/>

69. eel frame e modulares), quando compatíveis, a fim de diminuir prazos e otimizar recursos; e (e) firmar **Parcerias estratégicas**: a fim acelerar a inovação no setor e conferir maior efetividade aos projetos.

70. Com efeito, à luz do princípio da preservação da empresa, consagrado no artigo 47 da LRF, impõe-se o regular processamento da presente recuperação judicial, permitindo que a Requerente, sob a fiscalização do Juízo e do Administrador Judicial, implemente as medidas de reorganização delineadas no plano e promova, com responsabilidade e transparência, o soerguimento de sua atividade empresarial.

-VII-

TUTELA DE URGÊNCIA / ESSENCIALIDADE DAS ATIVIDADES
/MEDIDAS PARA A MANUTENÇÃO DOS CONTRATOS
ESSENCIAIS À CONTINUIDADE DAS ATIVIDADES E
EMPREENDIMENTOS EM CURSO

71. Cumpre destacar que o processamento da Recuperação Judicial tem como objetivo primordial preservar a atividade empresarial viável, permitindo sua reestruturação sob a supervisão do Poder Judiciário.

72. Para que esse desiderato seja atingido, impõe-se resguardar, desde logo, os elementos indispensáveis ao exercício da atividade, evitando-se qualquer ato que possa comprometer a utilidade do processo e/ou exponenciar o passivo já existente.

VII.1 - PRESERVAÇÃO DE BENS DE CAPITAL / SUSPENSÃO DA EFICÁCIA DE CLÁUSULAS QUE PERMITAM A RESCISÃO CONTRATUAL FUNDADA EXCLUSIVAMENTE NA RECUPERAÇÃO JUDICIAL DA EMPRESA OU O VENCIMENTO ANTECIPADO DA DÍVIDA / MANUTENÇÃO DOS CONTRATOS DE ALIENAÇÃO DE UNIDADES

73. Conforme já demonstrado nos tópicos anteriores, a Requerente exerce atividade essencial à promoção do direito à moradia, à geração de empregos e ao desenvolvimento socioeconômico regional, sendo responsável pela condução de empreendimentos imobiliários relevantes, com centenas de unidades contratadas, obras em andamento e expectativa concreta de entrega.

74. Em virtude da natureza de sua atividade de construção civil e incorporação imobiliária, é inerente ao cotidiano da Requerente a celebração de múltiplos contratos de fornecimento de insumos e serviços, bem como de promessas e/ou contratos de compra e venda das unidades integrantes de seus empreendimentos.

75. Por óbvio, a eventual interrupção de suas operações, seja pela suspensão de serviços essenciais, pela retomada de bens de capital, pela rescisão de contratos fundamentais, ou pelo vencimento antecipado de dívidas (com fundamento exclusivo na distribuição do presente pedido) não acarretaria apenas a inviabilização do soerguimento da empresa, mas também, reflexos sociais e econômicos irreversíveis.

76. Ocorre que muitos contratos firmados com fornecedores de produtos e/ou serviços possuem cláusulas resolutivas expressas (cláusulas *ipso facto*), que preveem a imediata rescisão das avenças, ou o vencimento antecipado de dívidas de pleno direito, a partir da distribuição de pedido de Recuperação Judicial, *ex vi* as CCBs

firmadas com: a CEF (Contrato nº 155553913691 – DOC nº15), com o BMP Sociedade de crédito Direto S/A (CCB nº 019790980 – DOC nº16), com a RED Sociedade de Crédito Direto S/A (CCB nº 488 – DOC nº 17), e com o Araguaia Fundo de Investimento em Direitos Creditórios não Padronizado (CCB nº 26631 488 – DOC nº18).

77. Isto é, sem nenhuma outra razão, os instrumentos firmados preveem que fornecedores de produtos e serviços estariam autorizados a rescindir contratos essenciais com a Requerente, no momento em que for apresentado pedido, ou deferido o processamento da recuperação judicial. A fim de ilustrar o ora exposto, a requerente traz abaixo o *Print* extraído de um dos contratos.

7. DO VENCIMENTO ANTECIPADO

7.1. Além das demais hipóteses estabelecidas em lei e nesta CCB, a dívida aqui contraída pelo EMITENTE, a partir do primeiro dia útil da liberação do Valor do Crédito, reputar-se-á antecipadamente vencida, facultando-se ao credor da CCB exigir a imediata e integral satisfação de seu crédito, independentemente de aviso ou notificação judicial ou extrajudicial de qualquer espécie, na ocorrência de qualquer das hipóteses previstas nos artigos 333 e 1.425 do Código Civil Brasileiro e, ainda, nas seguintes hipóteses:

e) Se o EMITENTE e/ou quaisquer AFILIADAS, inclusive no exterior, tornarem-se insolventes, requerer(em) ou tiver(em), falência, insolvência civil, recuperação judicial ou extrajudicial decretada, sofrer intervenções, regime de administração especial temporária, ou liquidação judicial ou extrajudicial;

15

78. Nesse contexto, como forma de preservar o resultado útil do processo de recuperação judicial e manter hígida a capacidade e a atividade empresarial, é necessário que a eficácia das aludidas

¹⁵ *Print* da Cédula de Crédito Bancário 26631 firmada originariamente com a UY3 SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A. cedida ao Araguaia Fundo de Investimento em Direitos Creditórios não Padronizado - DOC Nº 18-

cláusulas seja suspensa, em atenção ao princípio da preservação da empresa, insculpido no art. 47 da Lei nº 11.101/2005.

79. Destaca-se que tal possibilidade é implementada reiteradas vezes pelos Tribunais pátrios, com o fim de ovacionar o Princípio da Preservação da Empresa e fomentar a continuidade da atividade e preservar a economia local. Isso porque, não se pode admitir que o contrato de adesão limite direito cujos impactos transbordam a mera relação das partes.

80. Nesse mesmo sentido, traz-se à colação aresto que retrata o entendimento já pacificado no TJRJ, *verbis*:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. CAUTELAR ANTECEDENTE. RECURSO CONTRA DECISÃO QUE SUSPENDEU A EFICÁCIA DAS CLÁUSULAS QUE PERMITAM A RESCISÃO CONTRATUAL FUNDADA EXCLUSIVAMENTE NA RECUPERAÇÃO JUDICIAL DA EMPRESA OU O VENCIMENTO ANTECIPADO DA DÍVIDA. RECURSO DESPROVIDO. 1. Trata-se de agravo de instrumento interposto contra a decisão de ID 44532251, ratificada pelo provimento judicial de ID 49913036, do pedido de Tutela Cautelar Antecedente nº 0809863-36.2023.8.19.0001, requerida por Oi S/A e outros, proferidas pelo MM Juízo de Direito da 7ª Vara Empresarial da Comarca da Capital, que determinou a suspensão de toda e qualquer cláusula que, em razão do pedido de recuperação judicial e/ou das circunstâncias inerentes ao seu estado de crise, imponha o vencimento antecipado das dívidas e/ou dos contratos celebrados pelas Requerentes, e/ou autorize a suspensão e/ou a rescisão de contratos com fornecedores de produtos e serviços essenciais para o Grupo Oi. 2. A recuperação judicial tem como escopo principal a preservação da empresa e sua função social, possibilitando a superação de crise econômico-financeira, a fim de permitir a manutenção da fonte produtora, do emprego dos trabalhadores e da circulação de

riquezas . 3. Mais do que recuperar a empresa em crise, a Lei nº 11.101/05 visa atender aos interesses coletivos (sociais e credores) envolvidos nessa relação jurídica. 4. A superação da crise econômico-financeira da sociedade empresária demanda uma confluência de esforços e sacrifícios impostos não somente ao devedor, mas que devem ser repartidos por todos aqueles que nela tenha qualquer interesse, a fim de que se efetivem os princípios informadores da ordem econômica. 5. O sistema brasileiro de recuperação judicial de empresas é orientado no sentido de que devedores e credores alcancem uma solução negociada para a superação da crise da sociedade, preservando-se, assim, a atividade empresarial e sua função social. 6. Destarte, o princípio da preservação da empresa viável e de sua função social devem permear e balizar todo o processo de reestruturação da sociedade empresária em crise. 7. Não há dúvida de que a cláusula contratual que permite a rescisão do contrato escorada no fato, por si só, do ajuizamento de pedido de recuperação judicial ou decretação da falência, ainda que nenhuma obrigação tenha sido inadimplida, não dialoga com o princípio da função social dos contratos, à luz do que dispõe o art. 421 do Código Civil. 8. O exercício dos direitos subjetivos e potestativos devem ser balizados pelos vetores orientadores da função social do contrato, de modo que se observe a boa-fé objetiva e a preservação do pacto. 9. O processo de recuperação judicial se encontra balizado pelos princípios da função social, da boa-fé e da preservação da empresa, cuja manutenção da atividade (interesse coletivo) se sobrepõe ao interesse individual do devedor e dos credores, coibindo, dessa forma, qualquer atuação que comprometa o fim colimado e os objetivos traçados pela Lei nº 11.101/05, que é a superação do estado de crise econômico-financeira da empresa em recuperação. 10. Todos os sujeitos inseridos dentro do processo recuperacional serão atingidos em suas esferas jurídicas e serão obrigados a sacrificar parte de seus interesses em prol de um objetivo comum, que é a recomposição econômico-financeira da empresa devedora. 11. O interesse do credor deve dialogar com o disposto no artigo 47, da Lei nº 11.101/05, a fim de possibilitar o êxito da recuperação e evitar que se estabeleça o pior cenário para todas as partes

envolvidas, que será a decretação de falência da sociedade empresária. 12. Nesse viés, não remanesce dúvidas de que a rescisão unilateral dos contratos firmados pelos credores, por força do ajuizamento da Recuperação Judicial, inviabilizará a atividade econômica das empresas devedoras e, por conseguinte, seu processo de reestruturação, tendo em vista que impedirá a prestação de serviços essenciais e contínuos por estas, agravando a sua crise econômico-financeira. 13. A existência de cláusula resolutiva expressa em caso de requerimento da recuperação conflita, diretamente, com vetores axiológicos encampados pela Lei 11.101/2005, se revelando incompatível com todo o sistema recuperacional, devendo o princípio da preservação da empresa prevalecer em relação ao pacta sunt servanda. 14 . Ademais, o § 2º do art. 49 da LFRE determina que "as obrigações anteriores à recuperação judicial observarão as condições originalmente controladas ou definidas em lei, inclusive no que diz respeito aos encargos, salvo se de modo diverso ficar estabelecido no plano de recuperação judicial", o que evidencia a necessidade de manutenção dos contratos e suas obrigações. 15. Portanto, não se vislumbra qualquer ilegalidade na decisão antecipatória que determinou a sustação dos efeitos de toda e qualquer cláusula que imponha o vencimento antecipado das dívidas e/ou dos contratos celebrados pelas Requerentes, fundada exclusivamente na condição de empresa em recuperação judicial, uma vez que tal providência se coaduna com o princípio da preservação da empresa e sua função social, bem como dialoga com a urgência e utilidade da medida a fim de que não seja inviabilizada a atividade empresarial e ceifada a prestação dos serviços essenciais . 16. Recurso conhecido e desprovido. (TJ-RJ - AGRAVO DE INSTRUMENTO: 0025327-39.2023 .8.19.0000 202300235461, Relator.: Des(a). MÔNICA MARIA COSTA DI PIERO, Data de Julgamento: 21/11/2023, PRIMEIRA CAMARA DE DIREITO PRIVADO (ANTIGA 8ª CÂMARA, Data de Publicação: 24/11/2023)

81. Assim, tanto a legislação de regência, quanto a jurisprudência deste E. Tribunal de Justiça vedam condutas que comprometam a atividade da devedora em Recuperação Judicial.

82. Nessa mesma toada, o artigo 49, § 3º, da LRF impede a retirada de bens de capital essenciais; o artigo 117 veda a rescisão unilateral de contratos em razão de inadimplemento anterior; e o artigo 6º, §§ 4º, 7º-A e 7º-B, assegura a suspensão de atos constrictivos que possam frustrar o resultado útil do processo. Trata-se de comandos normativos que revelam a preocupação do legislador em garantir a efetividade do princípio da preservação da empresa (art. 47 da LRF).

83. Além dos contratos de fornecimento de serviços contínuos, conforme já exposto, a Requerente possui dois empreendimentos em fase de execução, nos quais foram firmados diversos instrumentos de promessa de compra e venda com consumidores/adquirentes.

84. Embora um dos empreendimentos apresente atraso em seu cronograma, decorrência lógica do quadro fático, econômico e financeiro largamente exposto alhures, tais contratos ostentam caráter essencial e indissociável da atividade empresarial desenvolvida, na medida em que estão diretamente vinculados à geração de receitas, ao cumprimento das etapas físico-financeiras das obras e à própria viabilidade do plano de recuperação judicial, a ser oportunamente submetido à apreciação deste Juízo.

85. Permitir a rescisão unilateral desses instrumentos durante o período de processamento da Recuperação Judicial implicaria em um “efeito cascata” que comprometeria gravemente o fluxo de caixa projetado da requerente, desestabilizando a programação financeira da empresa, inviabilizando a continuidade das obras e, via de consequência, a entrega das unidades.

86. Tal cenário, além de frustrar as legítimas expectativas dos adquirentes, colocaria em risco o sucesso do plano de soerguimento, ferindo de morte a finalidade precípua do instituto da Recuperação Judicial, consubstanciada na preservação da empresa viável, manutenção de empregos e continuidade das atividades produtivas. Outrossim, desestimularia a adoção de medidas alternativas de solução de conflitos.

87. Nessa linha, desde já consigna a requerente que, para a solução da questão, pretende estruturar a instauração de mediação, ou de outras medidas alternativas de solução de conflitos, a fim de compor com os credores afetos aos referidos empreendimentos.

VII.2 - OFÍCIO ÀS INSTITUIÇÕES FINANCEIRAS PARA BAIXA NO GRAVAME DE HIPOTECAS QUE RECAEM SOBRE UNIDADES IMOBILIÁRIAS ALIENADAS A TERCEIROS / TEOR DA SÚMULA 308 DO STJ

88. Objetivando a otimização dos ativos e redução do passivo, outra questão merece destaque e intervenção por esse d. Juízo.

89. Parte das unidades imobiliárias construídas e vendidas pela requerente à terceiros, consumidores de boa-fé, encontra-se gravada com hipoteca, registrada em benefício de instituições financeiras, como garantia à tomada de financiamentos para a efetivação dos respectivos empreendimentos, *Ex vi* as CCBs firmadas com a CEF e com o BB.

90. Com a mora no adimplemento de parcelas dos financiamentos pela requerente (consequência do cenário de crise financeira, que o presente procedimento busca superar) as instituições financeiras vem obstaculizando o levantamento do gravame pelos respectivos adquirentes, impondo aos consumidores a necessidade de

judicialização da questão, a fim de viabilizar o registro da propriedade imobiliária adquirida.

91. Com efeito, a requerente vem enfrentando uma verdadeira enxurrada de demandas judiciais, distribuídas em face das Instituições financeiras e da requerente (em litisconsórcio passivo) com a finalidade de compelir ambas a indenização/compensação de supostos danos, bem como ao levantamento do gravame hipotecário, obrigação que só pode ser cumprida com a outorga da respectiva instituição financeira.

92. Tal fato, além de impelir enorme prejuízos aos consumidores adquirentes aumenta sobremaneira o passivo da requerente, com o custeio das despesas processuais e condenações impostas nessas ações.

93. A jurisprudência pátria é firme no sentido de que a hipoteca firmada entre a construtora e o agente financeiro, anterior ou posterior à celebração da promessa de compra e venda, não tem eficácia perante os adquirentes do imóvel, nesse sentido são os seguintes julgados

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. HIPOTECA . IMÓVEL RESIDENCIAL NÃO ADQUIRIDO COM RECURSOS ORIUNDOS DO SFH. SÚMULA N. 308/STJ. APLICABILIDADE . 1. Nos termos da Súmula 308/STJ, a hipoteca firmada entre a construtora e o agente financeiro, anterior ou posterior à celebração da promessa de compra e venda, não tem eficácia perante os adquirentes do imóvel. 2. "O fato de o compromisso de compra e venda de imóvel residencial não ser regulado pelas normas do Sistema Financeiro da Habitação não afasta a incidência da Súmula 308/STJ ." (AgInt no REsp n. 2.119.978/SE, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, DJe de 15/8/2024 .) Agravo interno provido.

(STJ - AgInt nos EDcl no REsp: 1992417 AL 2022/0079795-0, Relator.: Ministro HUMBERTO MARTINS, Data de Julgamento: 21/10/2024, T3 - TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: DJe 25/10/2024)

CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA DE IMÓVEL. BEM ADQUIRIDO DIRETAMENTE DA CONSTRUTORA . SÚMULA 308 DO STJ. INEFICÁCIA DA HIPOTECA GARANTIDORA DE MÚTUO CONTRATADO PELA CONSTRUTORA. TERCEIRO DE BOA-FÉ ADQUIRENTE DO IMÓVEL QUITADO. SENTENÇA MANTIDA . 1. Trata-se de apelação interposta pela Caixa Econômica Federal CEF contra a sentença que julgou procedente o pedido dos autores e condenou as rés, a construtora e a CAIXA, a proceder ao cancelamento da hipoteca registrada no imóvel objeto do litígio e a outorga da sua escritura definitiva. 2. Os autores adquiriram imóvel residencial diretamente da construtora e, depois de tê-lo quitado, não obtiveram a respectiva escritura em razão da existência de hipoteca decorrente do contrato de mútuo celebrado entre a empresa construtora (litisconsorte passiva) e a empresa pública (CAIXA) para a construção do empreendimento . 3. Incide, na hipótese, o enunciado da Súmula 308 do STJ, com a seguinte redação: A hipoteca firmada entre a construtora e o agente financeiro, anterior ou posterior à celebração da promessa de compra e venda, não tem eficácia perante os adquirentes do imóvel. 4. Segundo julgados do STJ proferidos depois do advento da Súmula 308, sua intenção é a de proteger, propriamente, o adquirente de boa-fé que cumpriu o contrato de compra e venda do imóvel e quitou o preço ajustado, até mesmo porque este possui legítima expectativa de que a construtora cumprirá com as suas obrigações perante o financiador, quitando as parcelas do financiamento e, desse modo, tornando livre de ônus o bem negociado (STJ, REsp 1576164/DF, Rel . Ministra NANCY ANDRIGHI, Terceira Turma, julgado em 14/05/2019, DJe 23/05/2019). 5. A jurisprudência desta Corte não diverge, consolidando o entendimento de que os efeitos da hipoteca resultante de financiamento imobiliário são ineficazes em relação ao terceiro, adquirente de boa-fé, que pagou pelo imóvel e não participou da avença firmada entre a instituição

financeira e a construtora. Precedentes declinados no voto . 6. Correta a sentença ao aplicar à controvérsia o enunciado da Súmula 308 do STJ e deferir a adjudicação compulsória do bem. 7. Arbitramento de honorários advocatícios recursais . 8. Apelação da CAIXA desprovida.

(TRF-1 - APELAÇÃO CIVEL: 10140030720214013600, Relator.: DESEMBARGADOR FEDERAL JAMIL ROSA DE JESUS OLIVEIRA, Data de Julgamento: 15/02/2024, SEXTA TURMA, Data de Publicação: PJe 15/02/2024 PAG PJe 15/02/2024 PAG)

*0207026-62.2020.8.19.0001 – APELAÇÃO Des(a). MARIA ISABEL PAES GONÇALVES - Julgamento: 06/10/2025 - NONA CAMARA DE DIREITO PRIVADO (ANTIGA 2ª CÂMARA CÍVEL) Ementa: DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. CANCELAMENTO DE HIPOTECA. REVELIA DO BANCO CREDOR. LEGITIMIDADE PASSIVA CONFIGURADA. RESPONSABILIDADE OBJETIVA DO FORNECEDOR. INCIDÊNCIA DO CDC. PRECLUSÃO DE MATÉRIAS NÃO SUSCITADAS NA CONTESTAÇÃO. RECURSO CONHECIDO, EM PARTE, E DESPROVIDO NA PARTE CONHECIDA.I. CASO EM EXAME 1. *Apelação cível interposta por Banco do Brasil S/A contra sentença que julgou procedente o pedido formulado em ação de adjudicação compulsória, confirmando a antecipação de tutela para determinar o cancelamento de hipoteca incidente sobre o imóvel do autor e condenando o banco ao pagamento das custas e honorários advocatícios fixados em 10% do valor da causa.* II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO 2. *Há duas questões em discussão: (i) definir se o Banco do Brasil possui legitimidade passiva para figurar na demanda; (ii) determinar se a ausência de impugnação tempestiva de determinadas matérias pela parte revel acarreta sua preclusão.* III. RAZÕES DE DECIDIR 3. *A legitimidade passiva do Banco do Brasil resta configurada, pois até o ajuizamento da ação era o credor hipotecário, e a ele foi atribuída a responsabilidade pela não baixa da hipoteca, conferindo-lhe vínculo direto com a controvérsia.*4. *A eventual cessão de crédito a terceiro (Hotel Laghetto) não foi comprovada nos autos, não se desincumbindo o apelante do ônus de demonstrar fato impeditivo, modificativo ou**

extintivo de seu direito, conforme exigido pelo art. 373, II, do CPC. 5.O caso atrai a incidência do Código de Defesa do Consumidor, notadamente do art. 14, que consagra a responsabilidade objetiva do fornecedor de serviços. Presente o dano e o nexo causal, a responsabilidade do banco subsiste, ausente qualquer excludente legal. A revelia do Banco do Brasil foi regularmente decretada, restringindo sua atuação recursal à discussão de matérias de direito e de ordem pública. Matérias de fato ou que exigiriam dilação probatória encontram-se preclusas, por não terem sido oportunamente alegadas na contestação. Aplica-se ao caso, por analogia, o Enunciado nº 308 do STJ, que visa resguardar o adquirente de boa-fé que quitou integralmente o preço pactuado, tornando ineficaz a hipoteca firmada entre a construtora e o agente financeiro em face do promitente comprador.IV. DISPOSITIVO E TESE . Conhecimento, em parte, do recurso, e desprovimento na parte conhecida. Tese de julgamento:1. O credor hipotecário possui legitimidade passiva para responder por pedido de cancelamento da garantia real, quando a ele for imputada a omissão quanto à baixa da hipoteca.2A responsabilidade do banco, enquanto fornecedor de serviços, é objetiva, nos termos do art. 14 do CDC, sendo desnecessária a comprovação de culpa. 3 A revelia limita a atuação recursal às matérias de direito e de ordem pública, implicando preclusão das demais alegações que deveriam ter sido oportunamente suscitadas. 4.Aplica-se por analogia o Enunciado nº 308 do STJ à hipótese de hipoteca firmada em prejuízo de adquirente de imóvel que quitou integralmente o contrato.

94. Diante do exposto, pugna-se a V.Exa. que se digne determinar a expedição de Ofício ao Banco do Brasil, à Caixa Econômica Federal, ao Oficial Único de Arraial do Cabo – RJ determinando o levantamento do gravame de hipoteca registrado sobre a matrícula das unidades adquiridas e quitadas por terceiros consumidores, consoante o disposto na Súmula 308 do STJ, independentemente do em especial as seguintes:

Hipotecas gravadas pelo Banco do Brasil

EMPREENDIMENTO: Golden Lake – Residence Apart Hotel

UNIDADE(S):

Bloco 1 – Unidade 101	Bloco 2 – Unidade 104	Bloco 3 – Unidade 101
Bloco 1 – Unidade 103	Bloco 2 – Unidade 105	Bloco 3 – Unidade 102
Bloco 1 – Unidade 105	Bloco 2 – Unidade 106	Bloco 3 – Unidade 103
Bloco 1 – Unidade 106	Bloco 2 – Unidade 107	Bloco 3 – Unidade 104
Bloco 1 – Unidade 109	Bloco 2 – Unidade 108	Bloco 3 – Unidade 105
Bloco 1 – Unidade 111	Bloco 2 – Unidade 109	Bloco 3 – Unidade 106
Bloco 1 – Unidade 112	Bloco 2 – Unidade 110	Bloco 3 – Unidade 108
Bloco 1 – Unidade 201	Bloco 2 – Unidade 111	Bloco 3 – Unidade 109
Bloco 1 – Unidade 203	Bloco 2 – Unidade 112	Bloco 3 – Unidade 110
Bloco 1 – Unidade 207	Bloco 2 – Unidade 201	Bloco 3 – Unidade 111
Bloco 1 – Unidade 209	Bloco 2 – Unidade 203	Bloco 3 – Unidade 112
Bloco 1 – Unidade 211	Bloco 2 – Unidade 207	Bloco 3 – Unidade 202
Bloco 1 – Unidade 301	Bloco 2 – Unidade 209	Bloco 3 – Unidade 203
Bloco 1 – Unidade 302	Bloco 2 – Unidade 210	Bloco 3 – Unidade 205
Bloco 1 – Unidade 304	Bloco 2 – Unidade 212	Bloco 3 – Unidade 208
Bloco 1 – Unidade 306	Bloco 2 – Unidade 301	Bloco 3 – Unidade 210
Bloco 1 – Unidade 307	Bloco 2 – Unidade 302	Bloco 3 – Unidade 211
Bloco 1 – Unidade 308	Bloco 2 – Unidade 303	Bloco 3 – Unidade 212
Bloco 1 – Unidade 309	Bloco 2 – Unidade 304	Bloco 3 – Unidade 301
Bloco 1 – Unidade 311	Bloco 2 – Unidade 305	Bloco 3 – Unidade 302
Bloco 2 – Unidade 101	Bloco 2 – Unidade 307	Bloco 3 – Unidade 303
Bloco 2 – Unidade 102	Bloco 2 – Unidade 309	Bloco 3 – Unidade 305
Bloco 2 – Unidade 103	Bloco 2 – Unidade 311	Bloco 3 – Unidade 306

Bloco 3 – Unidade 308	Bloco 5 – Unidade 201	Bloco 6 – Unidade 303
Bloco 3 – Unidade 311	Bloco 5 – Unidade 202	Bloco 6 – Unidade 305
Bloco 3 – Unidade 312	Bloco 5 – Unidade 203	Bloco 6 – Unidade 309
Bloco 4 – Unidade 101	Bloco 5 – Unidade 204	Bloco 7 – Unidade 101
Bloco 4 – Unidade 103	Bloco 5 – Unidade 301	Bloco 7 – Unidade 102
Bloco 4 – Unidade 105	Bloco 5 – Unidade 302	Bloco 7 – Unidade 103
Bloco 4 – Unidade 106	Bloco 5 – Unidade 303	Bloco 7 – Unidade 104
Bloco 4 – Unidade 108	Bloco 5 – Unidade 306	Bloco 7 – Unidade 105
Bloco 4 – Unidade 202	Bloco 5 – Unidade 307	Bloco 7 – Unidade 106
Bloco 4 – Unidade 203	Bloco 5 – Unidade 308	Bloco 7 – Unidade 107
Bloco 4 – Unidade 204	Bloco 6 – Unidade 101	Bloco 7 – Unidade 108
Bloco 4 – Unidade 205	Bloco 6 – Unidade 102	Bloco 7 – Unidade 301
Bloco 4 – Unidade 207	Bloco 6 – Unidade 103	Bloco 7 – Unidade 303
Bloco 4 – Unidade 208	Bloco 6 – Unidade 107	Bloco 7 – Unidade 304
Bloco 4 – Unidade 301	Bloco 6 – Unidade 108	Bloco 7 – Unidade 306
Bloco 4 – Unidade 302	Bloco 6 – Unidade 110	Bloco 7 – Unidade 307
Bloco 4 – Unidade 303	Bloco 6 – Unidade 201	Bloco 7 – Unidade 309
Bloco 4 – Unidade 304	Bloco 6 – Unidade 202	Bloco 7 – Unidade 310
Bloco 4 – Unidade 305	Bloco 6 – Unidade 203	Bloco 8 – Unidade 102
Bloco 4 – Unidade 306	Bloco 6 – Unidade 204	Bloco 8 – Unidade 103
Bloco 4 – Unidade 307	Bloco 6 – Unidade 205	Bloco 8 – Unidade 104
Bloco 4 – Unidade 308	Bloco 6 – Unidade 207	Bloco 8 – Unidade 106
Bloco 5 – Unidade 101	Bloco 6 – Unidade 208	Bloco 8 – Unidade 109
Bloco 5 – Unidade 102	Bloco 6 – Unidade 209	Bloco 8 – Unidade 110
Bloco 5 – Unidade 104	Bloco 6 – Unidade 210	Bloco 8 – Unidade 204
Bloco 5 – Unidade 106	Bloco 6 – Unidade 301	Bloco 8 – Unidade 206
Bloco 5 – Unidade 107	Bloco 6 – Unidade 302	Bloco 8 – Unidade 207

Bloco 8 – Unidade 301	Bloco 9 – Unidade 107	Bloco 9 – Unidade 207
Bloco 8 – Unidade 302	Bloco 9 – Unidade 108	Bloco 9 – Unidade 208
Bloco 8 – Unidade 303	Bloco 9 – Unidade 109	Bloco 9 – Unidade 210
Bloco 8 – Unidade 305	Bloco 9 – Unidade 201	Bloco 9 – Unidade 303
Bloco 8 – Unidade 307	Bloco 9 – Unidade 202	Bloco 9 – Unidade 308
Bloco 8 – Unidade 308	Bloco 9 – Unidade 203	
Bloco 8 – Unidade 310	Bloco 9 – Unidade 205	

Hipotecas gravadas pela Caixa Econômica Federal - CEF

EMPREENDIMENTO: Praia dos Anjos Residence Club Modulo I

Bloco 1- 101	Bloco 1 – 306	Bloco 2 – 103
Bloco 1 – 104	Bloco 1 – 307	Bloco 2 – 105
Bloco 1 – 106	Bloco 1 – 401	Bloco 2 – 107
Bloco 1 – 108	Bloco 1 – 403	Bloco 2 – 108
Bloco 1 – 201	Bloco 1 – 405	Bloco 2 – 201
Bloco 1 – 202	Bloco 1 – 406	Bloco 2 – 203
Bloco 1 – 203	Bloco 1 – 501	Bloco 2 – 204
Bloco 1 – 204	Bloco 1 – 502	Bloco 2 – 206
Bloco 1 – 205	Bloco 1 – 503	Bloco 2 – 208
Bloco 1 – 206	Bloco 1 – 508	Bloco 2 – 301
Bloco 1 – 207	Bloco 1 – COB 01	Bloco 2 – 302
Bloco 1 – 301	Bloco 1 – COB 02	Bloco 2 – 303
Bloco 1 – 302	Bloco 1 – COB 03	Bloco 2 – 304
Bloco 1 – 303	Bloco 1 – COB 04	Bloco 2 – 305
Bloco 1 – 305	Bloco 2 – 102	Bloco 2 – 306

Bloco 2 – 307	Bloco 3 – 106	Bloco 3 – 403
Bloco 2 – 308	Bloco 3 – 107	Bloco 3 – 405
Bloco 2 – 401	Bloco 3 – 108	Bloco 3 – 406
Bloco 2 – 402	Bloco 3 – 202	Bloco 3 – 408
Bloco 2 – 403	Bloco 3 – 203	Bloco 3 – 503
Bloco 2 – 404	Bloco 3 – 205	Bloco 3 – 504
Bloco 2 – 405	Bloco 3 – 206	Bloco 3 – 505
Bloco 2 – 406	Bloco 3 – 207	Bloco 3 – 506
Bloco 2 – 408	Bloco 3 – 208	Bloco 3 – 507
Bloco 2 – 502	Bloco 3 – 303	Bloco 3 – 508
Bloco 2 – 503	Bloco 3 – 304	Bloco 3 – COB 01
Bloco 2 – 504	Bloco 3 – 307	Bloco 3 – COB 02
Bloco 2 – 506	Bloco 3 – 308	Bloco 3 – COB 03
Bloco 2 – 508	Bloco 3 – 401	Bloco 3 – COB 04
Bloco 2 – COB 01	Bloco 3 – 402	

VII- EXPEDIÇÃO DE OFÍCIO AO JUÍZO DA 42ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO PAULO / ARRESTO DETERMINADO SOBRE BEM DE CAPITAL / EXECUÇÃO Nº 4009552-38.2025.8.26.0100 / COMPETÊNCIA EXCLUSIVA DESSE JUÍZO PARA CONSTRUÇÃO DE BENS DURANTE A RECUPERAÇÃO JUDICIAL

95. Foi distribuída, perante o Juízo da 42ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo, Execução de Título Extrajudicial pelo credor Araguaia Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Responsabilidade Limitada objetivando o adimplemento do valor total de R\$ 6.212.638,30 em face da ora requerente.

96. O Exequente, sob a alegação de inadimplemento de uma das parcelas contratada, resolveu o contrato, promovendo a execução antecipada do valor integral do financiamento contratado.

97. Por seu turno, o juízo de São Paulo deferiu liminarmente o arresto cautelar de ativos financeiros da requerente por meio de bloqueio *on line*, bem como dos **imóveis** indicados e matriculados sob os números 9.865, 9.888, 10441, 10442, 10443, 10444, 10445, 10446, 10447, 10448, 10449, 10450, 10451, 10452, 10453, 10356, 10359 e 10385, todos do Oficial Único de Arraial do Cabo – RJ e de propriedade da requerente - **DOC nº 19-**:

98. Ocorre que, o **suposto inadimplemento, que fundamentou a propositura da demanda, foi afastado**. A ora requerente comprovou naqueles autos, que o pagamento da parcela se deu de maneira diversa do originalmente pactuado, porém em estrita observância às orientações diretas do gestor daquele fundo –**DOC nº 20-**.

99. Com efeito, em sede de recurso de agravo de instrumento a requerente conseguiu a concessão de efeito suspensivo da decisão de Arresto e conversão em penhora – **Doc nº 21-**.

100. Certo é que, a despeito da comprovação do adimplemento da parcela em litígio –**DOC nº 20-** eventual crédito do Araguaia Fundo de Investimento em Direitos Creditórios não Padronizado, deve ser arrolado dentre aqueles submetidos à Presente Recuperação Judicial, e, uma vez processada, deverá se submeter aos ditames do PRJ que será oportunamente apresentado.

101. Por tanto, pugna-se a V.Exa. que se digne determinar a expedição de ofício ao Juízo da 42ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo, dirigido aos autos da execução nº 4009552-38.2025.8.26.0100, informando a distribuição do presente requerimento e posterior deferimento do processamento da

recuperação judicial da Construtora Volendam Ltda, bem como reiterando a competência absoluta desse d. juízo para análise, ponderação e efetivação de penhoras e constringções sobre o patrimônio da Recuperanda, em especial sobre bens de capital da sociedade, à luz das normas previstas na Lei 11.101/2005, em especial nos art. 3º, 6º e 47 do referido Diploma Legal.

102. À luz desse contexto normativo e fático exposto à V. Exa., mostra-se imperiosa a concessão de **TUTELA DE URGÊNCIA** para que sejam asseguradas as seguintes medidas abaixo:

- i. **A preservação da posse e utilização de bens de capital e equipamentos diretamente ligados à atividade empresarial**, obstando qualquer tentativa de retomada ou busca e apreensão por credores e centralizando atos de constringção no Juízo da Recuperação, reiterando sua Competência Absoluta para análise do tema.
- ii. **A manutenção dos contratos essenciais à continuidade das obras e empreendimentos em curso**, vedando-se rescisões unilaterais baseadas em inadimplementos pretéritos;
- iii. **A garantia de fornecimento ininterrupto de serviços públicos indispensáveis**, tais como energia elétrica, abastecimento de água, telefonia e *internet*, desde que adimplidas as faturas vincendas, considerando que as vencidas estão arroladas dentre os créditos submetidos ao presente requerimento e às estritas hipóteses de pagamento previstas na Lei nº 11.101/05;
- iv. **A suspensão de protestos e da inclusão da devedora em cadastros restritivos de crédito, durante o prazo do *stay period***, resguardando-se o direito de informação dos credores sem, contudo, inviabilizar a operação empresarial;

- v. **A autorização para pagamento regular de despesas extraconcursais e obrigações pós-concursais**, nos termos do artigo 67 da LRF, assegurando a manutenção das atividades e a preservação do caixa operacional.
- vi. **A autorização para continuidade da atividade empresarial regular mediante a alienação de unidades autônomas**, assegurando a manutenção das atividades e a preservação do caixa operacional.
- vii. a expedição de Ofício ao Banco do Brasil, à Caixa Econômica Federal, ao Oficial Único de Arraial do Cabo – RJ determinando o levantamento do gravame de hipoteca registrado sobre a matrícula das seguintes unidades adquiridas e quitadas por terceiros consumidores, consoante o disposto na Súmula 308 do STJ:

Hipotecas gravadas pelo Banco do Brasil - EMPREENDIMENTO:
Golden Lake – Residence Apart Hotel

UNIDADE(S):

Bloco 1 – Unidade 101	Bloco 1 – Unidade 209	Bloco 2 – Unidade 101
Bloco 1 – Unidade 103	Bloco 1 – Unidade 211	Bloco 2 – Unidade 102
Bloco 1 – Unidade 105	Bloco 1 – Unidade 301	Bloco 2 – Unidade 103
Bloco 1 – Unidade 106	Bloco 1 – Unidade 302	Bloco 2 – Unidade 104
Bloco 1 – Unidade 109	Bloco 1 – Unidade 304	Bloco 2 – Unidade 105
Bloco 1 – Unidade 111	Bloco 1 – Unidade 306	Bloco 2 – Unidade 106
Bloco 1 – Unidade 112	Bloco 1 – Unidade 307	Bloco 2 – Unidade 107
Bloco 1 – Unidade 201	Bloco 1 – Unidade 308	Bloco 2 – Unidade 108
Bloco 1 – Unidade 203	Bloco 1 – Unidade 309	Bloco 2 – Unidade 109
Bloco 1 – Unidade 207	Bloco 1 – Unidade 311	Bloco 2 – Unidade 110

Bloco 2 – Unidade 111	Bloco 3 – Unidade 202	Bloco 4 – Unidade 302
Bloco 2 – Unidade 112	Bloco 3 – Unidade 203	Bloco 4 – Unidade 303
Bloco 2 – Unidade 201	Bloco 3 – Unidade 205	Bloco 4 – Unidade 304
Bloco 2 – Unidade 203	Bloco 3 – Unidade 208	Bloco 4 – Unidade 305
Bloco 2 – Unidade 207	Bloco 3 – Unidade 210	Bloco 4 – Unidade 306
Bloco 2 – Unidade 209	Bloco 3 – Unidade 211	Bloco 4 – Unidade 307
Bloco 2 – Unidade 210	Bloco 3 – Unidade 212	Bloco 4 – Unidade 308
Bloco 2 – Unidade 212	Bloco 3 – Unidade 301	Bloco 5 – Unidade 101
Bloco 2 – Unidade 301	Bloco 3 – Unidade 302	Bloco 5 – Unidade 102
Bloco 2 – Unidade 302	Bloco 3 – Unidade 303	Bloco 5 – Unidade 104
Bloco 2 – Unidade 303	Bloco 3 – Unidade 305	Bloco 5 – Unidade 106
Bloco 2 – Unidade 304	Bloco 3 – Unidade 306	Bloco 5 – Unidade 107
Bloco 2 – Unidade 305	Bloco 3 – Unidade 308	Bloco 5 – Unidade 201
Bloco 2 – Unidade 307	Bloco 3 – Unidade 311	Bloco 5 – Unidade 202
Bloco 2 – Unidade 309	Bloco 3 – Unidade 312	Bloco 5 – Unidade 203
Bloco 2 – Unidade 311	Bloco 4 – Unidade 101	Bloco 5 – Unidade 204
Bloco 3 – Unidade 101	Bloco 4 – Unidade 103	Bloco 5 – Unidade 301
Bloco 3 – Unidade 102	Bloco 4 – Unidade 105	Bloco 5 – Unidade 302
Bloco 3 – Unidade 103	Bloco 4 – Unidade 106	Bloco 5 – Unidade 303
Bloco 3 – Unidade 104	Bloco 4 – Unidade 108	Bloco 5 – Unidade 306
Bloco 3 – Unidade 105	Bloco 4 – Unidade 202	Bloco 5 – Unidade 307
Bloco 3 – Unidade 106	Bloco 4 – Unidade 203	Bloco 5 – Unidade 308
Bloco 3 – Unidade 108	Bloco 4 – Unidade 204	Bloco 6 – Unidade 101
Bloco 3 – Unidade 109	Bloco 4 – Unidade 205	Bloco 6 – Unidade 102
Bloco 3 – Unidade 110	Bloco 4 – Unidade 207	Bloco 6 – Unidade 103
Bloco 3 – Unidade 111	Bloco 4 – Unidade 208	Bloco 6 – Unidade 107
Bloco 3 – Unidade 112	Bloco 4 – Unidade 301	Bloco 6 – Unidade 108

Bloco 6 – Unidade 110	Bloco 7 – Unidade 106	Bloco 8 – Unidade 302
Bloco 6 – Unidade 201	Bloco 7 – Unidade 107	Bloco 8 – Unidade 303
Bloco 6 – Unidade 202	Bloco 7 – Unidade 108	Bloco 8 – Unidade 305
Bloco 6 – Unidade 203	Bloco 7 – Unidade 301	Bloco 8 – Unidade 307
Bloco 6 – Unidade 204	Bloco 7 – Unidade 303	Bloco 8 – Unidade 308
Bloco 6 – Unidade 205	Bloco 7 – Unidade 304	Bloco 8 – Unidade 310
Bloco 6 – Unidade 207	Bloco 7 – Unidade 306	Bloco 9 – Unidade 107
Bloco 6 – Unidade 208	Bloco 7 – Unidade 307	Bloco 9 – Unidade 108
Bloco 6 – Unidade 209	Bloco 7 – Unidade 309	Bloco 9 – Unidade 109
Bloco 6 – Unidade 210	Bloco 7 – Unidade 310	Bloco 9 – Unidade 201
Bloco 6 – Unidade 301	Bloco 8 – Unidade 102	Bloco 9 – Unidade 202
Bloco 6 – Unidade 302	Bloco 8 – Unidade 103	Bloco 9 – Unidade 203
Bloco 6 – Unidade 303	Bloco 8 – Unidade 104	Bloco 9 – Unidade 205
Bloco 6 – Unidade 305	Bloco 8 – Unidade 106	Bloco 9 – Unidade 207
Bloco 6 – Unidade 309	Bloco 8 – Unidade 109	Bloco 9 – Unidade 208
Bloco 7 – Unidade 101	Bloco 8 – Unidade 110	Bloco 9 – Unidade 210
Bloco 7 – Unidade 102	Bloco 8 – Unidade 204	Bloco 9 – Unidade 303
Bloco 7 – Unidade 103	Bloco 8 – Unidade 206	Bloco 9 – Unidade 308
Bloco 7 – Unidade 104	Bloco 8 – Unidade 207	
Bloco 7 – Unidade 105	Bloco 8 – Unidade 301	

Hipotecas gravadas pela Caixa Econômica Federal – CEF
EMPREENDIMENTO: Praia dos Anjos Residence Club Modulo I

Bloco 1- 101	Bloco 1 – 108	Bloco 1 – 203
Bloco 1 – 104	Bloco 1 – 201	Bloco 1 – 204
Bloco 1 – 106	Bloco 1 – 202	Bloco 1 – 205

Bloco 1 – 206	Bloco 2 – 204	Bloco 3 – 202
Bloco 1 – 207	Bloco 2 – 206	Bloco 3 – 203
Bloco 1 – 301	Bloco 2 – 208	Bloco 3 – 205
Bloco 1 – 302	Bloco 2 – 301	Bloco 3 – 206
Bloco 1 – 303	Bloco 2 – 302	Bloco 3 – 207
Bloco 1 – 305	Bloco 2 – 303	Bloco 3 – 208
Bloco 1 – 306	Bloco 2 – 304	Bloco 3 – 303
Bloco 1 – 307	Bloco 2 – 305	Bloco 3 – 304
Bloco 1 – 401	Bloco 2 – 306	Bloco 3 – 307
Bloco 1 – 403	Bloco 2 – 307	Bloco 3 – 308
Bloco 1 – 405	Bloco 2 – 308	Bloco 3 – 401
Bloco 1 – 406	Bloco 2 – 401	Bloco 3 – 402
Bloco 1 – 501	Bloco 2 – 402	Bloco 3 – 403
Bloco 1 – 502	Bloco 2 – 403	Bloco 3 – 405
Bloco 1 – 503	Bloco 2 – 404	Bloco 3 – 406
Bloco 1 – 508	Bloco 2 – 405	Bloco 3 – 408
Bloco 1 – COB 01	Bloco 2 – 406	Bloco 3 – 503
Bloco 1 – COB 02	Bloco 2 – 408	Bloco 3 – 504
Bloco 1 – COB 03	Bloco 2 – 502	Bloco 3 – 505
Bloco 1 – COB 04	Bloco 2 – 503	Bloco 3 – 506
Bloco 2 – 102	Bloco 2 – 504	Bloco 3 – 507
Bloco 2 – 103	Bloco 2 – 506	Bloco 3 – 508
Bloco 2 – 105	Bloco 2 – 508	Bloco 3 – COB 01
Bloco 2 – 107	Bloco 2 – COB 01	Bloco 3 – COB 02
Bloco 2 – 108	Bloco 3 – 106	Bloco 3 – COB 03
Bloco 2 – 201	Bloco 3 – 107	Bloco 3 – COB 04
Bloco 2 – 203	Bloco 3 – 108	

- viii. determinar às instituições financeiras do Banco do Brasil S/A, Caixa Econômica Federal – CEF, BMP Sociedade de crédito Direto S/A, e Araguaia Fundo de Investimento em Direitos Creditórios não Padronizado que se abstenham de fazer qualquer retenção de valores, títulos, depósitos e direitos para fins de auto pagamento decorrentes dos instrumentos CCB e/ou de cessão fiduciária de direitos creditórios, sob pena de multa diária a ser arbitrada por este MM. Juízo, em razão da natureza concursal da garantia da cessão fiduciária de crédito, devendo ainda serem restituídos às Requerentes os valores depositados nas contas vinculadas, por compreender a essencialidade dos recebíveis para a preservação da atividade empresária desenvolvida;
- ix. a expedição de ofício ao Juízo da 42^a Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo, dirigido aos autos da execução nº 4009552-38.2025.8.26.0100, informando a distribuição do presente requerimento e posterior deferimento do processamento da recuperação judicial da Construtora Voledam, bem como a competência absoluta desse d. juízo para análise, ponderação e efetivação de penhoras e constrições sobre o patrimônio da Recuperanda, a luz das normas previstas na Lei 11.101/2005, em especial nos art. 3º, 6º e 47 do referido Diploma Legal.

103. A adoção dessas medidas revela-se indispensável para assegurar a eficácia do processo recuperacional. Sem elas, haveria risco concreto de paralisação das atividades da empresa, tornando inócuo o instituto da recuperação judicial e impondo, em última análise, a falência da devedora, cenário este que contraria frontalmente a finalidade da Lei nº 11.101/2005.

104. No caso em tela, estão presentes os requisitos autorizadores do art. 300 do Código de Processo Civil. A probabilidade do direito decorre do atendimento ao disposto nos arts. 48 e 51 da LRF e da viabilidade econômica demonstrada por fluxo de caixa projetado e laudo técnico. O perigo de dano é manifesto, pois a interrupção de serviços essenciais, a retomada de bens de capital e a rescisão de contratos indispensáveis inviabilizam a continuidade das operações e frustram a utilidade do processo recuperacional condenando a requerente à abrupta e peremptória falência.

105. Ante o exposto e fundamentado, demonstrada a presença cumulativa dos requisitos do art. 300 do Código de Processo Civil (probabilidade do direito e perigo de dano irreparável ou de difícil reparação), pugna-se a V.Exa que se **DIGNE DEFERIR A TUTELA DE URGÊNCIA**, nos termos acima especificados, como providência imprescindível à continuidade de suas atividades empresariais. A medida é condição de efetividade do processo de Recuperação Judicial, pois resguarda a preservação da empresa e sua função social, bem como o interesse público subjacente: manutenção de empregos, estabilidade das relações com credores, consumidores e fornecedores e viabilização do adimplemento das obrigações assumidas no plano.

-VIII-
PASSIVO CONCURSAL

106. Atualmente, o passivo concursal da Construtora Volendam LTDA. é de R\$ 75.452.170,71 (setenta e cinco milhões, quatrocentos e cinquenta e dois mil cento e setenta reais e setenta e um centavos), sendo este passivo composto de R\$ 324.275,20 (trezentos e vinte e quatro mil, duzentos e setenta e cinco reais e vinte centavos) na Classe I, R\$73.129.994 (setenta e três milhões cento e vinte e nove mil novecentos e noventa e quatro reais) na Classe II, R\$1.997.901,31 (um milhão

novecentos e noventa e sete mil novecentos e um reais e trinta e um centavos) na Classe III. Abaixo, segue o quadro resumo do passivo concursal da Construtora Volendam LTDA:

CLASSE	VALOR
CLASSE I (TRABALHISTA)	R\$324.275,20
CLASSE II (COM GARANTIA REAL)	R\$73.129.994,00
CLASSE III (QUIROGRAFÁRIO)	R\$1.997.901,31
CLASSE IV (ME e EPP)	R\$0,00
TOTAL	R\$75.452.170,71

-IX-
DOS PEDIDOS

107. Diante de todo o exposto, pugna-se a V.Exa. que se digne:

- I. **DEFERIR A TUTELA DE URGÊNCIA** requerida, como providência imprescindível à continuidade de suas atividades empresariais e condição de efetividade do processo de Recuperação Judicial, pois resguarda a preservação da empresa e sua função social, bem como o interesse público subjacente (manutenção de empregos, estabilidade das relações com credores, consumidores e fornecedores e viabilização do adimplemento das obrigações assumidas no plano), determinando:

- a. **A preservação da posse e utilização de bens de capital e equipamentos diretamente ligados à atividade empresarial, obstando qualquer tentativa de retomada ou busca e apreensão por credores e centralizando atos de constrição no Juízo da Recuperação, reiterando sua Competência Absoluta para análise do tema.**
- b. **A manutenção dos contratos essenciais à continuidade das obras e empreendimentos em curso, vedando-se rescisões unilaterais baseadas em inadimplementos pretéritos;**
- c. **A garantia de fornecimento ininterrupto de serviços públicos indispensáveis, tais como energia elétrica, abastecimento de água, telefonia e *internet*, desde que adimplidas as faturas vincendas, considerando que as vencidas estão arroladas dentre os créditos submetidos ao presente requerimento e às estritas hipóteses de pagamento previstas na Lei 11.101/05;**
- d. **A suspensão de protestos e da inclusão da devedora em cadastros restritivos de crédito, durante o prazo do *stay period*, resguardando-se o direito de informação dos credores sem, contudo, inviabilizar a operação empresarial;**
- e. **A autorização para pagamento regular de despesas extraconcursais e obrigações pós-concursais, nos termos do artigo 67 da LRF, assegurando a manutenção das atividades e a preservação do caixa operacional.**
- f. **A autorização para continuidade da atividade empresarial regular mediante a alienação de unidades autônomas,**

assegurando a manutenção das atividades e a preservação do caixa operacional

- g. a expedição de Ofício ao Banco do Brasil, à Caixa Econômica Federal, ao Oficial Único de Arraial do Cabo – RJ determinando o levantamento do gravame de hipoteca registrado sobre a matrícula das seguintes unidades adquiridas e quitadas por terceiros consumidores, consoante o disposto na Súmula 308 do STJ:

Hipotecas gravadas pelo Banco do Brasil –
EMPREENDIMENTO: Golden Lake – Residence Apart Hotel

UNIDADE(S):

Bloco 1 – Unidade 101	Bloco 1 – Unidade 306	Bloco 2 – Unidade 111
Bloco 1 – Unidade 103	Bloco 1 – Unidade 307	Bloco 2 – Unidade 112
Bloco 1 – Unidade 105	Bloco 1 – Unidade 308	Bloco 2 – Unidade 201
Bloco 1 – Unidade 106	Bloco 1 – Unidade 309	Bloco 2 – Unidade 203
Bloco 1 – Unidade 109	Bloco 1 – Unidade 311	Bloco 2 – Unidade 207
Bloco 1 – Unidade 111	Bloco 2 – Unidade 101	Bloco 2 – Unidade 209
Bloco 1 – Unidade 112	Bloco 2 – Unidade 102	Bloco 2 – Unidade 210
Bloco 1 – Unidade 201	Bloco 2 – Unidade 103	Bloco 2 – Unidade 212
Bloco 1 – Unidade 203	Bloco 2 – Unidade 104	Bloco 2 – Unidade 301
Bloco 1 – Unidade 207	Bloco 2 – Unidade 105	Bloco 2 – Unidade 302
Bloco 1 – Unidade 209	Bloco 2 – Unidade 106	Bloco 2 – Unidade 303
Bloco 1 – Unidade 211	Bloco 2 – Unidade 107	Bloco 2 – Unidade 304
Bloco 1 – Unidade 301	Bloco 2 – Unidade 108	Bloco 2 – Unidade 305
Bloco 1 – Unidade 302	Bloco 2 – Unidade 109	Bloco 2 – Unidade 307
Bloco 1 – Unidade 304	Bloco 2 – Unidade 110	Bloco 2 – Unidade 309

Bloco 2 – Unidade 311	Bloco 3 – Unidade 312	Bloco 5 – Unidade 202
Bloco 3 – Unidade 101	Bloco 4 – Unidade 101	Bloco 5 – Unidade 203
Bloco 3 – Unidade 102	Bloco 4 – Unidade 103	Bloco 5 – Unidade 204
Bloco 3 – Unidade 103	Bloco 4 – Unidade 105	Bloco 5 – Unidade 301
Bloco 3 – Unidade 104	Bloco 4 – Unidade 106	Bloco 5 – Unidade 302
Bloco 3 – Unidade 105	Bloco 4 – Unidade 108	Bloco 5 – Unidade 303
Bloco 3 – Unidade 106	Bloco 4 – Unidade 202	Bloco 5 – Unidade 306
Bloco 3 – Unidade 108	Bloco 4 – Unidade 203	Bloco 5 – Unidade 307
Bloco 3 – Unidade 109	Bloco 4 – Unidade 204	Bloco 5 – Unidade 308
Bloco 3 – Unidade 110	Bloco 4 – Unidade 205	Bloco 6 – Unidade 101
Bloco 3 – Unidade 111	Bloco 4 – Unidade 207	Bloco 6 – Unidade 102
Bloco 3 – Unidade 112	Bloco 4 – Unidade 208	Bloco 6 – Unidade 103
Bloco 3 – Unidade 202	Bloco 4 – Unidade 301	Bloco 6 – Unidade 107
Bloco 3 – Unidade 203	Bloco 4 – Unidade 302	Bloco 6 – Unidade 108
Bloco 3 – Unidade 205	Bloco 4 – Unidade 303	Bloco 6 – Unidade 110
Bloco 3 – Unidade 208	Bloco 4 – Unidade 304	Bloco 6 – Unidade 201
Bloco 3 – Unidade 210	Bloco 4 – Unidade 305	Bloco 6 – Unidade 202
Bloco 3 – Unidade 211	Bloco 4 – Unidade 306	Bloco 6 – Unidade 203
Bloco 3 – Unidade 212	Bloco 4 – Unidade 307	Bloco 6 – Unidade 204
Bloco 3 – Unidade 301	Bloco 4 – Unidade 308	Bloco 6 – Unidade 205
Bloco 3 – Unidade 302	Bloco 5 – Unidade 101	Bloco 6 – Unidade 207
Bloco 3 – Unidade 303	Bloco 5 – Unidade 102	Bloco 6 – Unidade 208
Bloco 3 – Unidade 305	Bloco 5 – Unidade 104	Bloco 6 – Unidade 209
Bloco 3 – Unidade 306	Bloco 5 – Unidade 106	Bloco 6 – Unidade 210
Bloco 3 – Unidade 308	Bloco 5 – Unidade 107	Bloco 6 – Unidade 301
Bloco 3 – Unidade 311	Bloco 5 – Unidade 201	Bloco 6 – Unidade 302

Bloco 6 – Unidade 303	Bloco 7 – Unidade 309	Bloco 8 – Unidade 308
Bloco 6 – Unidade 305	Bloco 7 – Unidade 310	Bloco 8 – Unidade 310
Bloco 6 – Unidade 309	Bloco 8 – Unidade 102	Bloco 9 – Unidade 107
Bloco 7 – Unidade 101	Bloco 8 – Unidade 103	Bloco 9 – Unidade 108
Bloco 7 – Unidade 102	Bloco 8 – Unidade 104	Bloco 9 – Unidade 109
Bloco 7 – Unidade 103	Bloco 8 – Unidade 106	Bloco 9 – Unidade 201
Bloco 7 – Unidade 104	Bloco 8 – Unidade 109	Bloco 9 – Unidade 202
Bloco 7 – Unidade 105	Bloco 8 – Unidade 110	Bloco 9 – Unidade 203
Bloco 7 – Unidade 106	Bloco 8 – Unidade 204	Bloco 9 – Unidade 205
Bloco 7 – Unidade 107	Bloco 8 – Unidade 206	Bloco 9 – Unidade 207
Bloco 7 – Unidade 108	Bloco 8 – Unidade 207	Bloco 9 – Unidade 208
Bloco 7 – Unidade 301	Bloco 8 – Unidade 301	Bloco 9 – Unidade 210
Bloco 7 – Unidade 303	Bloco 8 – Unidade 302	Bloco 9 – Unidade 303
Bloco 7 – Unidade 304	Bloco 8 – Unidade 303	Bloco 9 – Unidade 308
Bloco 7 – Unidade 306	Bloco 8 – Unidade 305	
Bloco 7 – Unidade 307	Bloco 8 – Unidade 307	

Hipotecas gravadas pela Caixa Econômica Federal - CEF

EMPREENDIMENTO: Praia dos Anjos Residence Club Modulo I

Bloco 1- 101	Bloco 1 – 203	Bloco 1 – 302
Bloco 1 – 104	Bloco 1 – 204	Bloco 1 – 303
Bloco 1 – 106	Bloco 1 – 205	Bloco 1 – 305
Bloco 1 – 108	Bloco 1 – 206	Bloco 1 – 306
Bloco 1 – 201	Bloco 1 – 207	Bloco 1 – 307
Bloco 1 – 202	Bloco 1 – 301	Bloco 1 – 401

Bloco 1 – 403	Bloco 2 – 304	Bloco 3 – 206
Bloco 1 – 405	Bloco 2 – 305	Bloco 3 – 207
Bloco 1 – 406	Bloco 2 – 306	Bloco 3 – 208
Bloco 1 – 501	Bloco 2 – 307	Bloco 3 – 303
Bloco 1 – 502	Bloco 2 – 308	Bloco 3 – 304
Bloco 1 – 503	Bloco 2 – 401	Bloco 3 – 307
Bloco 1 – 508	Bloco 2 – 402	Bloco 3 – 308
Bloco 1 – COB 01	Bloco 2 – 403	Bloco 3 – 401
Bloco 1 – COB 02	Bloco 2 – 404	Bloco 3 – 402
Bloco 1 – COB 03	Bloco 2 – 405	Bloco 3 – 403
Bloco 1 – COB 04	Bloco 2 – 406	Bloco 3 – 405
Bloco 2 – 102	Bloco 2 – 408	Bloco 3 – 406
Bloco 2 – 103	Bloco 2 – 502	Bloco 3 – 408
Bloco 2 – 105	Bloco 2 – 503	Bloco 3 – 503
Bloco 2 – 107	Bloco 2 – 504	Bloco 3 – 504
Bloco 2 – 108	Bloco 2 – 506	Bloco 3 – 505
Bloco 2 – 201	Bloco 2 – 508	Bloco 3 – 506
Bloco 2 – 203	Bloco 2 – COB 01	Bloco 3 – 507
Bloco 2 – 204	Bloco 3 – 106	Bloco 3 – 508
Bloco 2 – 206	Bloco 3 – 107	Bloco 3 – COB 01
Bloco 2 – 208	Bloco 3 – 108	Bloco 3 – COB 02
Bloco 2 – 301	Bloco 3 – 202	Bloco 3 – COB 03
Bloco 2 – 302	Bloco 3 – 203	Bloco 3 – COB 04
Bloco 2 – 303	Bloco 3 – 205	

- h. determinar às instituições financeiras do Banco do Brasil S/A, Caixa Econômica Federal – CEF, BMP Sociedade de crédito Direto S/A, e Araguaia Fundo de Investimento em Direitos Creditórios não Padronizado que se abstenham de fazer qualquer retenção de valores, títulos, depósitos e direitos para fins de auto pagamento decorrentes dos instrumentos CCB e/ou de cessão fiduciária de direitos creditórios, sob pena de multa diária a ser arbitrada por este MM. Juízo, em razão da natureza concursal da garantia da cessão fiduciária de crédito, devendo ainda serem restituídos às Requerentes os valores depositados nas contas vinculadas, **por compreender a essencialidade dos recebíveis para a preservação da atividade empresária desenvolvida;**
- i. a expedição de ofício ao Juízo da 42ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo, dirigido aos autos da execução nº 4009552-38.2025.8.26.0100, informando a distribuição do presente requerimento e posterior deferimento do processamento da recuperação judicial da Construtora Voledam, bem como a competência absoluta desse d. juízo para análise, ponderação e efetivação de penhoras e constrições sobre o patrimônio da Recuperanda, a luz das normas previstas na Lei 11.101/2005, em especial nos art. 3º, 6º e 47 do referido Diploma Legal.
- j. **A suspensão dos efeitos dos protestos dos títulos emitidos e/ou sacados contra a Sociedade Requerente, bem como a determinação de não divulgação das anotações dos nomes das empresas pelos cartórios de protestos de títulos e pelos órgãos de restrição de crédito, relativo aos títulos e créditos constituídos em momento anterior ao pedido de recuperação judicial, vencidos e vincendos e que, portanto, estão sujeitos ao plano de recuperação judicial, resguardando-se o direito de informação dos credores sem, contudo, inviabilizar a operação empresarial;**

- II. **RECEBER E DETERMINAR O PROCESSAMENTO da presente recuperação judicial**, com fundamento no artigo 47 da Lei n. 11.101/2005, bem como diante do cumprimento de todos os requisitos exigidos no artigo 51 do mesmo diploma legal, na salvaguarda dos direitos e interesses dos próprios credores e, mais, objetivando a defesa de seu patrimônio com o conseqüente **deferimento do pedido recuperacional**, nos termos do artigo 52 da Lei nº 11.101/2005;
- III. Deferir o recolhimento de forma parcelada do valor referente a taxa judicial, decorrente das custas iniciais, mediante depósito judicial, em conta vinculada ao juízo, sendo o saldo da referida taxa em 08 (oito) parcelas mensais e consecutivas, requerendo, dessa forma, a juntada da comprovação do recolhimento da primeira parcela das despesas processuais no valor de R\$ 11.647,08 (onze mil seiscentos e quarenta e sete reais e oito centavos).
- IV. **NOMEAR administrador judicial**, na forma da legislação aplicável;
- V. **DETERMINAR a suspensão de todas as ações e execuções** contra a Requerente, pelo prazo legal de 180 (cento e oitenta) dias, nos termos do artigo 6º da LRF;
- VI. **DETERMINAR a intimação do Ministério Público** para acompanhamento do feito, bem como a comunicação por carta às Fazendas Públicas Federal, Estadual e Municipal, para que tomem ciência da presente ação de Recuperação Judicial;
- VII. **AUTORIZAR** que as empresas Requerentes apresentem as contas demonstrativas mensais enquanto perdurar a presente ação de Recuperação Judicial.

- VIII. A expedição de competente edital a ser publicado no diário de justiça, contendo todas as informações previstas no parágrafo 1º, do artigo 52, da Lei n. 11.101/2005;
- IX. Seja determinada a dispensa da exigência de apresentação de certidões negativas para atos que visem o pleno exercício e continuidade das atividades das empresas Requerentes, bem como para viabilizar a presente ação de Recuperação Judicial;
- X. Seja conferido o caráter sigiloso às relações de empregados, à relação de bens dos sócios e administradores, bem como os extratos bancários das contas correntes de titularidade das empresas Requerentes, em razão da confidencialidade que deve ser conferida a tais documentos;
- XI. não sendo possível o bloqueio de tais documentos, requer-se a exclusão dos documentos do processo eletrônico e a concessão de prazo para depósito em cartório de ditas informações;
- XII. Subsidiariamente, caso não seja deferido de forma imediata o processamento da recuperação judicial, requer o deferimento liminar para antecipar os efeitos do stay period e, conseqüentemente, a suspensão das execuções; bloqueios; penhoras e outras modalidades de contrições e restrições em face da empresa requerente em conformidade com o art 6º § 12 da Lei 11.101/05;
- XIII. Seja determinado a expedição de ofícios para cada um dos juízos e tribunais trabalhistas em que a empresa requerente figura como reclamada, com intuito de dar ciência aos juízos, suspender os bloqueios e execuções em face da empresa; e

- XIV. Para fins de cumprimento do disposto no art. 51, inciso IV da LRJF, requer seja deferido o protocolo da relação completa de empregados, contendo salários e discriminação dos valores pendentes, de forma organizada e consolidada seja realizado sob sigilo ou seu acautelamento no cartório desta serventia, com acesso limitado ao d. juízo, ao i. Administrador Judicial a ser nomeado e ao i. representante do Ministério Público.
- XV. Ao final, a homologação do plano de recuperação judicial, a ser oportunamente apresentado, com a concessão da recuperação judicial nos termos do artigo 58 da LRF.
- XVI. Por fim, pugna-se que todas as futuras intimações e publicações **sejam realizadas exclusivamente em nome da advogada MANON WEBER RODRIGUES (OAB/RJ 117.837)**, conforme instrumento de mandato já acostado/ora juntado, sob pena de nulidade, nos termos do art. 272, §§ 5º e 8º, do CPC, informando a Requerente que o seu advogado recebe as intimações, no Município do Rio de Janeiro, no endereço constante do timbre da primeira folha desta petição e no endereço eletrônico contato@mweberadvogados.com.br.

108. Protesta provar o alegado por todos os meios de prova admitidos em direito, inclusive pericial e documental suplementar.

109. Dá-se à causa o valor de R\$ 75.452.170,71.

Nestes termos,
Pede Deferimento.

Rio de Janeiro, 02 dezembro de 2025

MANON WEBER
OAB/RJ 117.837