

# Galdino · Coelho · Mendes



Flavio Galdino	Diogo Rezende de Almeida	Vanessa F. F. Rodrigues	Isabela Rampini Esteves
Sergio Coelho	Renata Jordão Natacci	Renato Alves	Bruno Duarte Santos
João Mendes de O. Castro	José Eduardo G. Barros	Gabriela Matta Ristow	Luíza Nasser S. Rodrigues
Rodrigo Candido de Oliveira	Danilo Palinkas	Diogo Vinicius Moriki Silva	Tomás de S. G. Martins Costa
Eduardo Takemi Kataoka	Felipe Brandão	Carlos Brantes	Júlia Leal Danziger
Cristina Biancastelli	Adrianna Chambô Eiger	Milene Pimentel Moreno	João Paulo Accioly Novello
Gustavo Salgueiro	Lia Stephanie S. Pompili	Ivana Harter	Flávio de Mello A. Ferreira
Rafael Pimenta	Mauro Teixeira de Faria	Maria Carolina Bichara	Maria Luíza de Souza
Isabel Picot França	André Furquim Werneck	Aline da Silva Gomes	Jacques Felipe A. Rubens
Marcelo Atherino	Wallace Corbo	Fernanda Rocha David	Camila Silva de Almeida
Marta Alves	Isadora A. R. de Almeida	Amanda Torres Hollerbach	Maria Eduarda Gamborgi
Cláudia Maziteli Trindade	Gustavo Klein Soares	Maria Flávia J. F. Macarini	
Pedro C. da Veiga Murgel	Julianne Zanconato	Camilla Carvalho de Oliveira	
Gabriel Rocha Barreto	Rodrigo Saraiva P. Garcia	Marcella Laguna M. Ferreira	

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DE UMA DAS VARAS EMPRESARIAIS DO FORO CENTRAL DA COMARCA DA CAPITAL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

GRERJ Eletrônica nº 30210181942-51

CONSTRUTORA CMDR LTDA., sociedade inscrita no CNPJ sob o nº 09.335.569/0001-82, com endereço na Av. das Américas, nº 500, bloco 4, sala 222 – Barra da Tijuca, Rio de Janeiro, CEP: 22.640-100; CMDR NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA., sociedade inscrita no CNPJ sob o nº 09.335.566/0001-49, com endereço na Av. das Américas, nº 500, bloco 4, sala 222 – Barra da Tijuca, Rio de Janeiro, CEP: 22.640-100; CMDR INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS S.A., sociedade inscrita no CNPJ sob o nº 06.299.134/0001-31, com endereço na Av. das Américas, nº 500, bloco 4, sala 222 – Barra da Tijuca, Rio de Janeiro, CEP: 22.640-100; CMDR PARTICIPAÇÕES S.A., sociedade inscrita no CNPJ sob o nº 09.340.655/0001-83, com endereço na Av. das Américas, nº 500, bloco 4, sala 222 – Barra da Tijuca, Rio de Janeiro, CEP: 22.640-100; LAGOA DOS INGLESES PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA., sociedade inscrita no CNPJ sob o nº 09.336.366/0001-00, com endereço na

**Rio de Janeiro**  
Av. Rio Branco 138 / 11º andar  
20040 002 / Centro  
Rio de Janeiro / RJ  
T +55 21 3195 0240

**São Paulo**  
Av. Brig. Faria Lima 3900 / 11º andar  
04538 132 / Itaim Bibi  
São Paulo / SP  
T +55 11 3041 1500

**Brasília**  
SAUS Sul / quadra 05  
bloco K / nº 17 / salas 501-507  
70070 050 / Brasília / DF  
T +55 61 3323 3865

Av. das Américas, nº 500, bloco 12, salas 303/304 – Barra da Tijuca, Rio de Janeiro, CEP: 22.640-100; VANDERBILT EMPREENDIMENTOS LTDA., sociedade inscrita no CNPJ sob o nº 02.748.565/0001-87, com endereço na Av. Picadilly, nº 150, sala 201 – Alphaville, Nova Lima/MG, CEP: 34000-000; VCM SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., sociedade inscrita no CNPJ sob o nº 09.298.473/0001-91, com endereço na Rua Álvares Penteado, 203, Centro, São Paulo, CEP: 01012-001; CMDR II SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., sociedade inscrita no CNPJ sob o nº 09.298.319/0001-10, com endereço na Av. das Américas, nº 500, bloco 4, sala 222 – Barra da Tijuca, Rio de Janeiro, CEP: 22.640-100; CMDR SPE MASTER EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A., sociedade inscrita no CNPJ sob o nº 12.356.050/0001-95, com endereço na Av. das Américas, nº 500, bloco 4, sala 222 – Barra da Tijuca, Rio de Janeiro, CEP: 22.640-100; CMDR MASTER II PARTICIPAÇÕES S.A., sociedade inscrita no CNPJ sob o nº 12.604.121/0001-21, com endereço na Av. das Américas, nº 500, bloco 4, sala 222 – Barra da Tijuca, Rio de Janeiro, CEP: 22.640-100; CMDR SPE MASTER III EMPREENDIMENTOS PARTICIPACOES S.A., sociedade inscrita no CNPJ sob o nº 13.259.260/0001-28, com endereço na Av. das Américas, nº 500, bloco 4, sala 222 – Barra da Tijuca, Rio de Janeiro, CEP: 22.640-100; CMDR SPE 1 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., sociedade inscrita no CNPJ sob o nº 09.468.973/0001-24, com endereço na Av. das Américas, nº 500, bloco 4, sala 222 – Barra da Tijuca, Rio de Janeiro, CEP: 22.640-100; MUDAR SPE 2 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., sociedade inscrita no CNPJ sob o nº 09.490.951/0001-60, com endereço na Av. Dr. Cardoso de Melo, nº 1855 (parte) – Vila Olímpia, São Paulo/SP, CEP: 04548-903; CMDR SPE 3 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., sociedade inscrita no CNPJ sob o nº 08.835.347/0001-66, com endereço na Av. das Américas, nº 500, bloco 4, sala 222 – Barra da Tijuca, Rio de Janeiro, CEP: 22.640-100; CMDR SPE 4 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., sociedade inscrita no CNPJ sob o nº 10.286.324/0001-91, com endereço na Av. das Américas, nº 500, bloco 4, sala 222 – Barra da Tijuca, Rio de Janeiro, CEP: 22.640-100; CMDR SPE 5 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., sociedade inscrita no CNPJ sob o nº 10.295.670/0001-36, com endereço na

Av. das Américas, nº 500, bloco 4, sala 222 – Barra da Tijuca, Rio de Janeiro, CEP: 22.640-100; CMDR SPE 6 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., sociedade inscrita no CNPJ sob o nº 10.278.135/0001-77, com endereço na Av. das Américas, nº 500, bloco 4, sala 222 – Barra da Tijuca, Rio de Janeiro, CEP: 22.640-100; CMDR SPE 7 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., sociedade inscrita no CNPJ sob o nº 10.359.811/0001-37, com endereço na Av. das Américas, nº 500, bloco 4, sala 222 – Barra da Tijuca, Rio de Janeiro, CEP: 22.640-100; CMDR SPE 8 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., sociedade inscrita no CNPJ sob o nº 10.393.133/0001-29, com endereço na Av. das Américas, nº 500, bloco 4, sala 222 – Barra da Tijuca, Rio de Janeiro, CEP: 22.640-100; CMDR SPE 9 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., sociedade inscrita no CNPJ sob o nº 10.484.870/0001-37, com endereço na Av. das Américas, nº 500, bloco 4, sala 222 – Barra da Tijuca, Rio de Janeiro, CEP: 22.640-100; CMDR SPE 10 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., sociedade inscrita no CNPJ sob o nº 12.211.861/0001-06, com endereço na Av. das Américas, nº 500, bloco 4, sala 222 – Barra da Tijuca, Rio de Janeiro, CEP: 22.640-100; CMDR SPE 12 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., sociedade inscrita no CNPJ sob o nº 12.539.435/0001-98, com endereço na Av. das Américas, nº 500, bloco 4, sala 222 – Barra da Tijuca, Rio de Janeiro, CEP: 22.640-100; CMDR SPE 13 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., sociedade inscrita no CNPJ sob o nº 09.298.478/0001-14, com endereço na Av. das Américas, nº 500, bloco 4, sala 222 – Barra da Tijuca, Rio de Janeiro, CEP: 22.640-100; CMDR SPE 14 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., sociedade inscrita no CNPJ sob o nº 12.209.506/0001-94, com endereço na Av. das Américas, nº 500, bloco 4, sala 222 – Barra da Tijuca, Rio de Janeiro, CEP: 22.640-100; CMDR SPE 15 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., sociedade inscrita no CNPJ sob o nº 12.209.477/0001-60, com endereço na Av. das Américas, nº 500, bloco 4, sala 222 – Barra da Tijuca, Rio de Janeiro, CEP: 22.640-100; CMDR SPE 16 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., sociedade inscrita no CNPJ sob o nº 12.501.141/0001-77, com endereço na Av. das Américas, nº 500, bloco 4, sala 222 – Barra da Tijuca, Rio de Janeiro, CEP: 22.640-100; CMDR SPE 17

EMPREENDEMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., sociedade inscrita no CNPJ sob o nº 12.501.157/0001-80, com endereço na Av. das Américas, nº 500, bloco 4, sala 222 – Barra da Tijuca, Rio de Janeiro, CEP: 22.640-100; CMDR SPE 18 EMPREENDEMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., sociedade inscrita no CNPJ sob o nº 12.501.155/0001-90, com endereço na Av. das Américas, nº 500, bloco 4, sala 222 – Barra da Tijuca, Rio de Janeiro, CEP: 22.640-100; CMDR 19 EMPREENDEMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., sociedade inscrita no CNPJ sob o nº 13.186.030/0001-86, com endereço na Av. das Américas, nº 500, bloco 4, sala 222 – Barra da Tijuca, Rio de Janeiro, CEP: 22.640-100; CMDR SPE 20 EMPREENDEMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 13.186.046/0001-99, com endereço na Av. das Américas, nº 500, bloco 4, sala 222 – Barra da Tijuca, Rio de Janeiro, CEP: 22.640-100; e CMDR SPE 21 EMPREENDEMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 09.295.920/0001-59, com endereço na Av. das Américas, nº 500, bloco 4, sala 222 – Barra da Tijuca, Rio de Janeiro, CEP: 22.640-100 (“Grupo CMDR” ou “Recuperandas”), vêm, por seus advogados abaixo assinados (Doc. 1), com fundamento nos art. 47 e seguintes da Lei nº 11.101/2005 (“LRF”), formular o presente PEDIDO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL, pelas razões a seguir expostas.

### UMA HISTÓRIA DE SUCESSO NO SETOR IMOBILIÁRIO DE BAIXA E MÉDIA RENDA

1. Fundado em dezembro de 2004, o Grupo CMDR foi idealizado com o objetivo de atender à demanda crescente da população brasileira que ansiava por uma casa própria, especialmente nos setores de baixa e média renda.
2. O mercado imobiliário voltado a este público era realmente promissor, notadamente diante do significativo aumento do poder aquisitivo das referidas classes, somado ao sonho de consumo de ser proprietário de seu próprio apartamento.

3. Inicialmente com atuação nos estados do Rio de Janeiro e São Paulo, as Recuperandas logo se destacaram pela alta qualificação dos seus profissionais, bem como pela expertise no setor, sendo certo que a atuação do Grupo CMDR abrange todas as etapas da entrega de um empreendimento imobiliário residencial<sup>1</sup>.

4. A demanda induzida pela Caixa Econômica Federal (“CEF”), instituição financeira que, de acordo com a Lei nº 11.977/2009, possuía exclusividade na concessão de financiamentos a empreendimentos enquadrados no perfil do projeto “Minha Casa Minha Vida” (“MCMV”) fez com que as Recuperandas passassem a se concentrar cada vez mais neste setor.

5. Afinal, a CEF organizava constantemente os conhecidos *Feirões da Caixa*, convidando construtoras cujos empreendimentos já haviam sido enquadrados no MCMV, para que então as unidades fossem comercializadas já com o encaminhamento da concessão de financiamento.

6. Não só isso. No período de dezembro de 2007 a outubro de 2011, as Recuperandas e a CEF mantiveram parceria no quadro “Construindo um Sonho”, no programa “Domingo Legal”, do canal televisivo SBT.

7. Esse quadro televisivo consistia na construção de casas para famílias carentes em apenas 15 dias e foi líder de audiência no Brasil, sendo assistido por cerca de 20 milhões de pessoas por mês. E, enquanto o Grupo CMDR contribuía com sua força de trabalho, expertise no setor e financiamento da mão de obra e material, a CEF era responsável pelo patrocínio do quadro, remunerando o SBT, tendo as gravações ocorrido, inclusive, na própria sede da CEF em Brasília, proporcionando reconhecimento nacional às Recuperandas e propaganda extremamente positiva à

---

<sup>1</sup> As Recuperandas chegaram, inclusive, a receber em 2011 o Prêmio Master Imobiliário, conhecido como o “Oscar do Mercado Imobiliário”. O referido prêmio foi obtido em razão do empreendimento Alphaville Lagoa dos Ingleses, que ainda ensejou menção da construtora na prestigiada revista Urban Land Institute, como o empreendimento imobiliário de maior velocidade de venda a nível mundial. (Doc. 2)

própria CEF.

8. Ocorre que, a despeito da legítima expectativa demonstrada, a burocracia da CEF é tamanha que a concessão do crédito jamais ocorreu, a não ser para algumas pouquíssimas unidades, como será detalhado adiante.

9. A verdade é que nunca foi formalizada recusa de financiamento para os empreendimentos das Recuperandas. E, mesmo depois de terem cumprido todas as etapas necessárias, a CEF jamais concedeu financiamento em qualquer uma de suas modalidades, seja pelo formato Plano Empresário, seja pelo formato Associativo, impossibilitando a conclusão das obras pelas Recuperandas.

10. Com efeito, o modelo de produção do Grupo CMDR contava substancialmente com o prometido financiamento da CEF, que é, de fato, dada as condições de mercado e o desinteresse de outros agentes financeiros, o único meio de financiamento imobiliário para baixa renda.

11. Neste particular, inclusive, ressalta-se que as Recuperandas estudam o ajuizamento de medida judicial própria, visando à responsabilização da referida instituição financeira pelos gigantescos prejuízos causados.

12. A despeito da frustração na obtenção de financiamento, os números da companhia são realmente expressivos e demonstram a capacidade de soerguimento, tendo o Grupo CMDR entregue a seus clientes mais de 1.140 unidades, principalmente pelos monumentais esforços de seus controladores que aportaram milhões de reais de recursos próprios dos sócios para tentar suprir o buraco deixado pela CEF.

13. Contudo, em meados de 2011, o modelo de produção foi perdendo seu fôlego, pois, sem o prometido financiamento da CEF e a necessidade de constante

injeção de capital por seus sócios e acionistas, tornou-se insustentável a continuidade das obras, gerando imensuráveis prejuízos. Os inevitáveis atrasos de obras se seguiram e, com eles, um número incontável de demandas consumeristas que contribuíram para sangrar ainda mais o fluxo de caixa do Grupo CMDR.

14. Como se não fosse suficiente a inexplicável falta de financiamento da CEF, o mercado imobiliário em geral enfrentou considerável período de recessão, reduzindo ainda mais agudamente o já combalido fluxo de vendas do Grupo CMDR. Como resultado, toda a receita da companhia era destinada para suportar os custos de evolução das obras que dependiam de financiamento injustificavelmente postergado pela CEF.

15. O Grupo CMDR apresentava estrutura corporativa complexa, com custos fixos extremamente elevados. Infelizmente, com a paralisação das obras e sem previsão de financiamento, as Recuperandas se viram obrigadas a diminuir expressivamente seus custos operacionais. O Grupo, que no auge de suas operações chegou a contar com mais de mil funcionários diretos e indiretos, foi obrigado a reduzir drasticamente sua força de trabalho.

16. E, em meio a estes fatores, o empreendimento Ônix, localizado na região de Itaquera (na cidade de São Paulo) e já em fase final, foi objeto de sucessivas invasões por moradores de rua, o que agravou ainda mais a situação das Recuperandas.

17. Não obstante, como será demonstrado adiante, a expertise do Grupo CMDR no setor, somada à retomada do mercado de construção civil e imobiliário – especialmente destinado ao público de baixa renda – evidenciam a viabilidade econômico-financeira da companhia.

18. Neste contexto, a concessão da recuperação judicial é a melhor maneira de tutelar os interesses dos clientes, trabalhadores, fornecedores, credores e demais *stakeholders* das Recuperandas, preservando a unidade produtora de emprego, tributos e renda nas comunidades onde atua.

### INEQUÍVOCA COMPETÊNCIA DESTE MM. JUÍZO

19. Como previsto no art. 3º da LRF, é competente para o processamento de pedido de recuperação judicial o foro do local em que se encontra o principal estabelecimento do devedor.

20. A doutrina considera como "principal estabelecimento do devedor" o local onde se encontra o centro de tomada das principais decisões econômicas e administrativas das Recuperandas<sup>2</sup>. Isto é, a fixação da competência territorial utiliza como parâmetro a concentração da atividade econômica do Grupo CMDR que, ao fim e ao cabo, é o que garante a possibilidade de superação da crise financeira.

21. Como não poderia deixar de ser, acompanhando a doutrina e a tese em questão, a jurisprudência pátria identifica o "principal estabelecimento do devedor" como (i) o eixo de administração dos negócios, (ii) o centro das principais decisões estratégicas, financeiras e operacionais e, ainda, (iii) o local de centralização das atividades e influência econômica. Neste sentido, confira-se:

Processual Civil. Recurso Especial. Pedido de Recuperação Judicial ajuizado no Distrito Federal. Declinação da competência para o Rio de Janeiro - RJ. Principal estabelecimento. Arts. 3º e 6º, § 8º, da lei n. 11.101/2005. Violação

---

<sup>2</sup> Nesse sentido, confirmam-se os ensinamentos do i. professor Fabio Ulhoa, *in verbis*: "Por principal estabelecimento entende-se não a sede estatutária ou contratual da sociedade empresária devedora, a que vem mencionada no respectivo ato constitutivo, nem o estabelecimento maior física ou administrativamente falando (cf. Requião, 1975, 1:81). Principal estabelecimento, para fins de definição da competência para o direito falimentar, é aquele em que se encontra concentrado o maior volume de negócios da empresa; é o mais importante do ponto de vista econômico" (COELHO, Fabio Ulhoa. Comentários à Lei de Falências e de Recuperação de Empresas. 10ª Ed. São Paulo: Saraiva, 2014, p. 61.)

não caracterizada.

(...)

2. A qualificação de principal estabelecimento, referido no art. 3º da Lei n. 11.101/2005, revela uma situação fática vinculada à apuração do local onde exercidas as atividades mais importantes da empresa, não se confundindo, necessariamente, com o endereço da sede, formalmente constante do estatuto social e objeto de alteração no presente caso. (...)

(STJ. REsp 1006093/DF. Quarta Turma. Relator: Min. Antonio Carlos Ferreira. Julgamento em 20.05.2014)

\*\*\*

Agravo de Instrumento. (...) A questão acerca da competência do juízo para a homologação do plano de recuperação judicial, deferir a recuperação judicial ou decretar a falência, está prevista no art. 3º, da Lei n. 11.101/2005, mantendo-se como regra o local do principal estabelecimento do devedor ou da filial de empresa que tenha sede fora do Brasil. Segundo a jurisprudência do Egrégio Superior Tribunal de Justiça "a qualificação de principal estabelecimento, referido no art. 3º da Lei n. 11.101/2005, revela uma situação fática vinculada à apuração do local onde exercidas as atividades mais importantes da empresa, não se confundindo, necessariamente, com o endereço da sede, formalmente constante do estatuto social e objeto de alteração no presente caso". Precedentes ainda desta Corte. (...)

(TJRJ. Agravo de Instrumento n. 0061663-23.2015.8.19.0000. 16ª Câmara Cível. Relator: Des. Carlos José Martins Gomes. Julgamento em 04.11.2015)

\*\*\*

Agravo de Instrumento. (...) Conceito de "principal estabelecimento do devedor". Critério econômico. Prova documental pré-constituída, que deixa claro estar no centro da cidade do Rio de Janeiro o eixo de administração dos negócios do Grupo OSX. (...)

(TJRJ. Agravo de Instrumento n. 0064637-04.2013.8.19.0000. 14ª Câmara Cível. Relator: Des. Gilberto Campista Guarino. Julgamento em 12.03.2014)

22. Na hipótese de recuperação judicial de empresas de um mesmo grupo, tanto a doutrina como a jurisprudência consideram como competente para processar o pedido o Juízo do local onde se encontra o centro da tomada das principais decisões econômicas e administrativas do grupo.

23. No presente caso, é do escritório localizado no Rio de Janeiro, no bairro

da Barra da Tijuca, que partem todas as decisões centrais relativas à gestão do Grupo CMDR. Com efeito, os administradores do Grupo CMDR têm seu domicílio profissional, exercem suas atividades e deliberações estratégicas, financeiras e operacionais no escritório situado na Av. das Américas, nº 500, bloco 4, sala 222.

24. Assim, resta demonstrada a competência de uma das Varas Empresariais da Comarca da Capital do Estado do Rio de Janeiro para processar o presente pedido, consoante prevê o art. 50, inciso I, alínea “a”, da Lei Estadual n. 6.956/2015 (LODJRJ).

### LITISCONSÓRCIO ATIVO UNITÁRIO

25. As Recuperandas são sociedades integrantes do Grupo CMDR, exercendo suas atividades de forma coordenada. Para ilustrar a sua estrutura organizacional, vale reproduzir o organograma que compreende as sociedades Recuperandas (Doc. 3).

26. A CMDR Participações é a sociedade *holding* que controla parte substancial das sociedades operacionais do grupo, focada na incorporação e construção imobiliária.

27. A *holding* opera como centralizadora de todas as decisões, analisando e desenvolvendo cada um dos empreendimentos até a sua implementação, suportando as suas próprias operações e de cada uma das sociedades de propósito específico constituídas para o desenvolvimento de cada um dos empreendimentos, sendo responsável pela administração financeira e de todas as questões relacionadas ao Grupo CMDR.

28. A *holding* não gera receitas próprias e todos os ativos por ela detidos são destinados ao desenvolvimento de cada um dos empreendimentos. Na realidade, as

diversas caixas societárias são apenas descentralizações meramente transitórias da própria *holding*, que se extinguem uma vez finalizado o projeto para o qual foram criadas.

29. Isto é, das 31 sociedades Recuperandas 24 configuram sociedades de propósito específico para a execução de empreendimentos imobiliários sob a coordenação da *holding*.

30. Vale dizer, existe uma profunda interligação e interdependência entre as sociedades. Precisamente por isso os passivos das Recuperandas se comunicam em vários pontos.

31. É que existem nos contratos do Grupo CMDR inúmeras garantias recíprocas (as chamadas “garantias cruzadas”), o que mostra o cabal reconhecimento de interligação e interdependência entre as sociedades (Doc. 4).

32. A título de exemplo, a CMDR SPE Master e a CMDR SPE Master III emitiram debêntures que foram adquiridas pela CMDR Master II. Por sua vez, a CMDR Master II emitiu Cédulas de Crédito Imobiliário cuja garantia é a constituição de hipoteca sobre terreno de propriedade da Lagoa dos Ingleses.

33. A atual organização societária, então, em que há controladores comuns, permite que eventuais sucessos obtidos por uma das sociedades do grupo após liquidação de suas obrigações sejam distribuídos para a *holding* para que sejam pagos credores da *holding* ou reinvestidos nas demais. Reflexamente, eventuais insucessos de uma sociedade acabam por impactar as outras e a *holding*. Dito de forma objetiva, o resultado tanto positivo como negativo de cada uma das ora Recuperandas servem ao Grupo CMDR como um todo<sup>3</sup>.

---

<sup>3</sup> Como bem explica Eduardo Secchi Munhoz: “O surgimento dos grupos de sociedades, contudo, afeta a estrutura patrimonial autônoma, na medida em que transforma os patrimônios das diversas sociedades em instrumentos para a realização de um interesse global, distinto daqueles que seria

34. É inequívoco, portanto, que as Recuperandas estão organizadas de forma integrada, possuindo (i) controlador em comum; (ii) objetivos comuns (geração de lucro, desenvolvimento de incorporação imobiliária, etc.); (iii) ativos indistintamente empregados, conforme a necessidade, para permitir a alavancagem inerente às operações desenvolvidas pelas sociedades; e, conseqüentemente, (iv) um passivo com diversas garantias cruzadas.

35. Isto é, as Recuperandas formam um conjunto indissociável, com centro de comando comum (unidade gerencial, patrimonial, executiva e decisória), localizado na capital do Estado do Rio de Janeiro, em clara comunhão patrimonial decorrente de pagamentos de despesas com função comum e necessária a todo o Grupo CMDR, outorga de garantias intragrupo, etc.

36. Ainda, do ponto de vista técnico processual, o processamento desta recuperação em conjunto e mediante a apresentação de um único Plano de Recuperação Judicial, a ser votado pelos credores de todas as sociedades reunidos em um único Quadro de Credores, em Assembleia Geral também unificada, faz-se necessário diante da estrutura de negócios adotada.

37. Por todos esses motivos é indispensável o ajuizamento da presente recuperação judicial em litisconsórcio ativo-unitário.

38. Nesses casos, inclusive, este e. TJRJ já firmou entendimento admitindo o litisconsórcio ativo de grupo empresarial em pedido de recuperação judicial:

#### AGRAVO DE INSTRUMENTO. RECUPERAÇÃO JUDICIAL. LITISCONSÓRCIO

---

*ostentado por cada uma delas, se atuassem de forma isolada. Os ativos e passivos de cada sociedade transformam-se em ativos e passivos de todo o grupo, sendo transferidos e alocados entre seus diversos integrantes, no exclusivo interesse deste, segundo a estratégia empresarial globalmente concebida para enfrentar as exigências econômicas de cada momento” (MUNHOZ, Eduardo Secchi, Empresa Contemporânea e o Direito Societário. São Paulo. Juarez de Oliveira. p. 134).*

ATIVO FACULTATIVO. HOLDING PURA. LEGITIMIDADE. - Pleito de reforma da decisão que admitiu o processamento de requerimento de recuperação judicial de empresas do mesmo grupo econômico, em litisconsórcio ativo. - Requer a extinção do processo, sem resolução de mérito, ao menos em relação à 2ª Agravada, alegando que a mesma não seria elegível à Recuperação Judicial, por tratar-se de holding pura, que não tem outro propósito senão participar de outras sociedades, não desenvolvendo atividade empresária. - Inicialmente, é importante destacar que a lei de regência não faz distinção entre a holding pura (não operacional) e a mista, pois nos termos do art. 1º da Lei 11.101/05 aplica-se a Lei de Recuperação ao empresário e à sociedade empresária, conceito amplo no qual se inserem as duas holdings agravadas, por força do disposto no art. 982, p.u. do Código Civil, visto que se tratam de sociedades por ações. - Ademais, trata-se de pedido de recuperação judicial de um grupo econômico, de modo que a inclusão das holdings no feito, a princípio, decorre do estado de crise que afeta o grupo como um todo, nele se incluindo as sociedades controladoras. - Por fim, as empresas agravadas não se inserem em nenhuma das vedações previstas no art. 2º, da Lei 11.101/05, salientando-se, ainda, que as empresas do grupo que desenvolvem atividade fim, de exploração das linhas de transmissão de energia elétrica, foram excluídas do requerimento de recuperação em razão da vedação legal expressa no art. 18 da Lei nº 12.767/2012, caso contrário também poderiam ter sido incluídas no pedido de recuperação judicial. DESPROVIMENTO DO RECURSO.

(TJRJ. Agravo de Instrumento nº 0020755-84.2016.8.19.0000. 22ª Câmara Cível. Relator: Des. Carlos Santos de Oliveira. Julgamento em 26.07.2016)

\*\*\*

AGRAVO DE INSTRUMENTO. RECUPERAÇÃO JUDICIAL. LITISCONSÓRCIO ATIVO. EMPRESAS PERTENCENTES AO MESMO GRUPO ECONÔMICO (GRUPO BSM). POSSIBILIDADE. COMUNHÃO DE DIREITOS E DE OBRIGAÇÕES (ART. 113, I DO NCPC). COMPETÊNCIA DO JUÍZO EMPRESARIAL DA COMARCA DA CAPITAL PARA PROCESSAR A RECUPERAÇÃO JUDICIAL (ART. 3º DA LEI 11.101/05), VEZ QUE O PRINCIPAL ESTABELECIMENTO DO GRUPO ECONÔMICO ESTÁ LOCALIZADO NA CIDADE DO RIO DE JANEIRO. ACERTO DO DECISUM RECORRIDO. PRECEDENTES JURISPRUDENCIAIS DO TRIBUNAL DE JUSTIÇA E DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. DESPROVIMENTO DO AGRAVO DE INSTRUMENTO.

(TJRJ. Agravo de Instrumento nº 0005927-83.2016.8.19.0000. 1ª Câmara Cível. Relator: Des. Sergio Ricardo de Arruda Fernandes. Julgamento em 26.04.2016)

39. Vale ressaltar que o processo em conjunto da recuperação judicial – mediante apresentação de única lista de credores e único Plano de Recuperação – de sociedades que possuem endividamento entrelaçado e formam um grupo econômico de fato é admitido pelo ordenamento e pelos principais Tribunais do país, conforme se verifica, exemplificativamente, nos casos Varig, Casa & Vídeo, TCI, Delta Construções, Grupo Rede Energia, Hermes, Eneva, OAS, Grão Dourado Indústria e Comércio Ltda., Grupo SIFCO, Grupo Renuka, Grupo Sete, dentre tantos outros.

40. Dessa forma, diante da situação fática das Recuperandas, sem dúvida, o litisconsórcio unitário (i) maximiza o interesse dos próprios credores, por assegurar o respeito ao princípio do *par conditio creditorum*; (ii) privilegia, concretamente, os princípios processuais da efetividade e da economia processual; e, conseqüentemente, (iii) potencializa a eficiência e eficácia do processo de reestruturação como um todo.

41. Por outro lado, impossibilitar o litisconsórcio ativo representa verdadeiro óbice à consecução dos objetivos da LRF, eis que inviabiliza a reestruturação do Grupo CMDR.

#### AS RAZÕES DA CRISE:

*Dificuldade de financiamento pela CEF.  
Ciclo vicioso de inadimplemento pelos adquirentes.*

42. Como já explanado acima, após incentivar ostensivamente o lançamento de empreendimentos dentro do programa MCMV, e inclusive convidar o Grupo CMDR para que comercializasse as unidades nos *Feirões da Caixa*, as Recuperandas, apesar de cumprirem todas as suas obrigações, não tiveram até hoje sucesso na concessão de financiamento.

43. Com efeito, em um universo de mais de 5 mil unidades lançadas, foram financiadas apenas 53 unidades do empreendimento Paineiras (de um total de 178 unidades vendidas) e 20 unidades do empreendimento Amendoeiras (de um total de 58 unidades vendidas). Esse financiamento, obviamente, era absolutamente insuficiente à regular evolução das obras, representando o irrisório percentual de 1,46% de unidades financiadas em relação ao total demandado.

44. O censurável comportamento da CEF atingiu diversos empreendimentos lançados pela CMDR nos feirões. Inclusive, um dos promitentes compradores lesados ingressou em juízo federal contra a CEF, tendo sido proferida sentença de procedência reconhecendo a injustificada quebra da legítima expectativa de financiamento e condenando a instituição financeira a compensar os danos morais experimentados (Doc. 5).

45. É ainda prova inequívoca da legítima expectativa de financiamento a autorização de linha de crédito no valor de R\$ 12.912.215,42, quantia que, apesar de registrada no sistema do BACEN como financiamento concedido em favor das Recuperandas, nunca foi efetivamente liberada em suas contas, impedindo até mesmo a tentativa de financiamento junto a outras instituições financeiras (Doc. 6).

46. Ocorre que o financiamento no setor da construção civil – especialmente no que diz respeito às classes média e baixa – é essencial, pois os adquirentes de unidades do MCMV não dispõem de qualquer valor expressivo de poupança e desembolsam, no máximo, 15% do valor do imóvel até a entrega das chaves.

47. A negativa da CEF fez com que a companhia buscasse recursos para cobrir seus custos junto a outras fontes, todas mais onerosas do que as linhas que a CEF concedeu para inúmeras empresas em situação idêntica, o que comprometeu o cronograma de entrega das chaves, ensejando o inadimplemento dos adquirentes e uma enxurrada de ações consumeristas e trabalhistas.

48. Não é preciso ser nenhum expert financeiro para perceber que a explosiva equação acima empurrou as Recuperandas para uma situação de crise econômico-financeira. Mas não é só.

*A tempestade perfeita que continua a se armar: a história de Ágata e Ônix*

49. O ciclo vicioso de inadimplência acima relatado fez com que as Recuperandas buscassem alternativas para a conclusão dos empreendimentos.

50. O plano original era usar o resultado obtido com a entrega das chaves do Residencial Ágata para concluir as obras do Residencial Ônix. Contudo, tudo deu errado novamente. Ao invés de expressivas receitas, a entrega das chaves causou uma chuva de ações judiciais em razão do inevitável atraso da conclusão das obras, fragilizando ainda mais a situação financeira das Recuperandas.

51. Se tudo isso já não fosse suficiente, a tempestade perfeita se armava: o residencial Ônix foi alvo de seguidas invasões a partir do ano de 2012, o que inclusive foi ampla e ostensivamente divulgado na mídia<sup>4</sup>.

52. As cerca de 600 pessoas que invadiram o local acabaram retiradas por ordem judicial, mas o prejuízo era irreversível: houve um maciço desaparecimento dos materiais de construção essenciais à continuidade das obras.

53. Como consequência das invasões, houve retrocesso de 45% das obras e um prejuízo de R\$ 4 milhões. E, mesmo as obras tendo sido retomadas com recursos injetados pelos sócios das Recuperandas, o fôlego acabou.

---

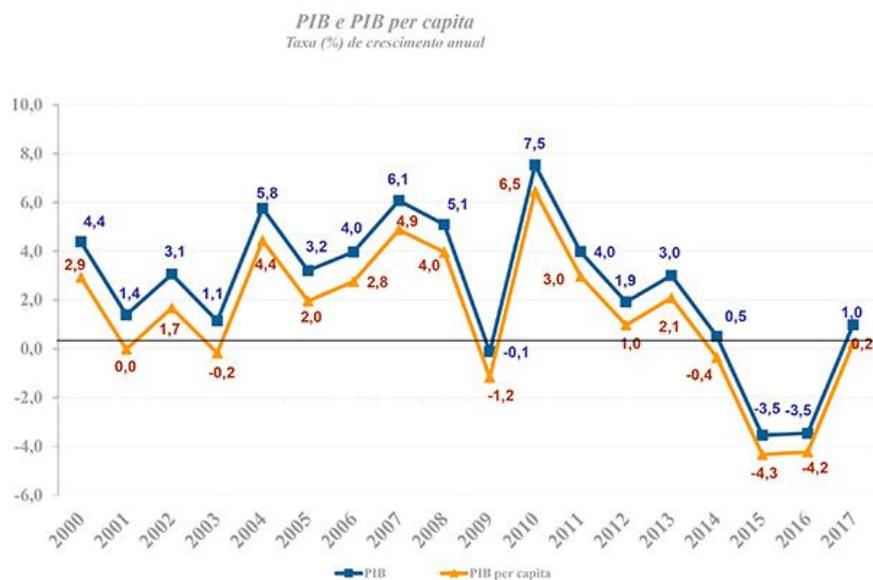
<sup>4</sup> <http://g1.globo.com/sao-paulo/noticia/2012/08/apartamentos-ainda-nao-entregues-sao-invadidos-por-sem-teto-em-sp.html>  
<http://noticias.r7.com/sao-paulo/noticias/reintegracao-de-posse-na-zona-leste-retira-350-pessoas-de-predio-residencial-20120829.html>  
<http://www1.folha.uol.com.br/mercado/2013/10/1361740-cresce-numero-de-reclamacoes-por-atraso-na-entrega-de-obras.shtml>

54. Os trabalhos acabaram paralisados com 95% de execução, sendo, contudo, possível o soerguimento do Grupo CMDR, mediante a adoção das medidas que serão propostas e implementadas no curso do processo recuperacional.

*Crise do setor imobiliário que é notória*

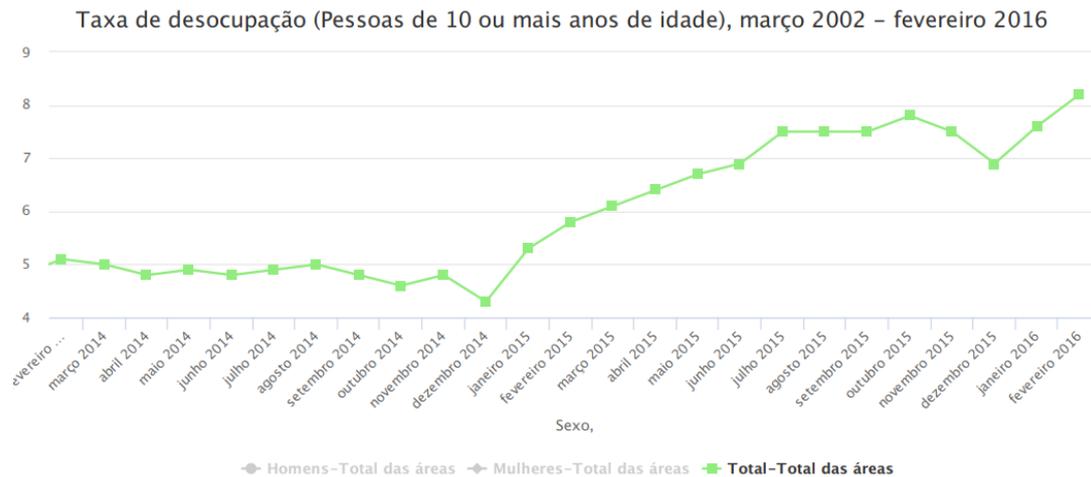
55. Não fossem suficientes os problemas vividos individualmente pelo Grupo CMDR, a intensa recessão econômica, com nefastos reflexos sociais, vivida pelo país desde 2014 impactou diretamente todos os setores da economia.

56. O gráfico abaixo<sup>5</sup> permite visualizar que a taxa de crescimento do PIB sofreu uma queda vertiginosa a partir de 2011, atingindo valores negativos a partir de 2014, com o ingresso do país na maior recessão de sua história, a qual vem sendo recuperada apenas recentemente, senão vejamos:



<sup>5</sup> <https://agenciadenoticias.ibge.gov.br/agencia-noticias/2013-agencia-de-noticias/releases/20166-pib-avanca-1-0-em-2017-e-fecha-ano-em-r-6-6-trilhoes.html>

57. O movimento de recessão acima indicado teve como impacto direto o aumento do desemprego<sup>6</sup> e, no que diz respeito especificamente às atividades do Grupo CMDR, a majoração do inadimplimento<sup>789</sup> e da taxa de desocupação de imóveis:



## INADIMPLÊNCIA Novembro/2015

No trimestre julho-setembro de 2015, a taxa de inadimplência potencial apresentou ligeira alta (0,5 pontos percentuais) frente ao trimestre abril-junho. Na comparação com o período julho-setembro de 2014, o aumento foi de 2,3 pontos percentuais

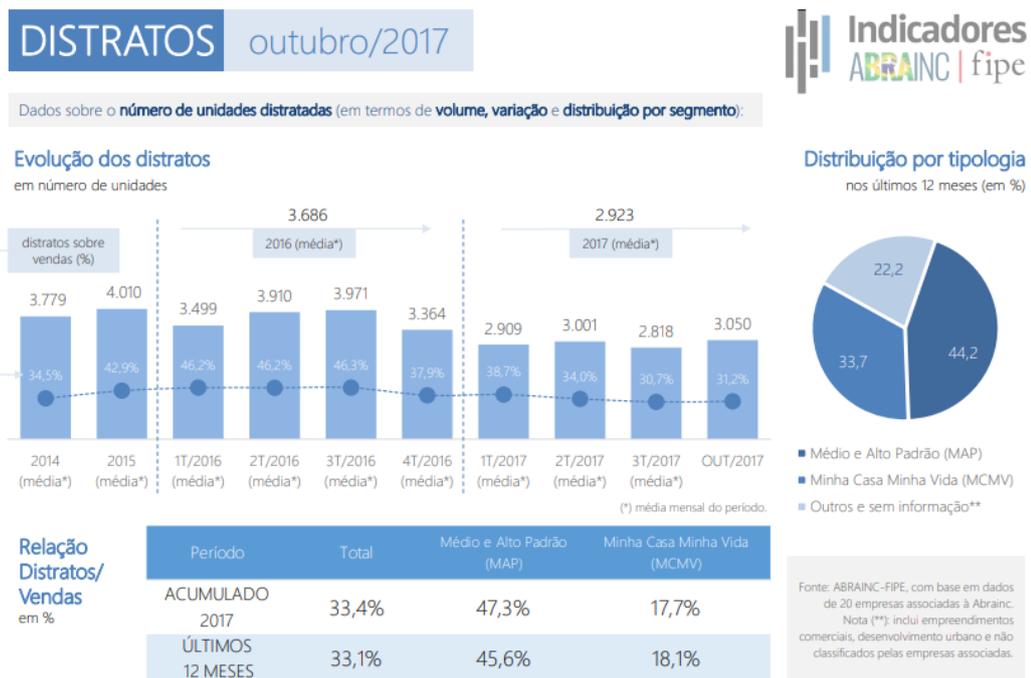


Fonte: ABRAINC-FIPE.  
Notas: (1) Os valores exibidos no gráfico referem-se ao trimestre encerrado no respectivo mês.  
(2) Os dados são relativos a 13 empresas.  
(3) Saldo em atraso potencial é o saldo devedor total por clientes inadimplentes há 90 dias ou mais.  
(4) Taxa de inadimplência potencial = saldo em atraso potencial / saldo credor



<sup>6</sup> <https://www.ibge.gov.br/estatisticas-novoportal/sociais/trabalho/9180-pesquisa-mensal-de-emprego.html?=&t=series-historicas>  
<sup>7</sup> <http://economia.ig.com.br/2016-03-29/inadimplencia-no-mercado-de-credito-segure-no-maior-nivel-de-serie-historica.html>  
<sup>8</sup> <https://g1.globo.com/economia/seu-dinheiro/noticia/numero-de-inadimplentes-bate-recorde-historico-e-atinge-61-milhoes-de-pessoas-diz-serasa.ghtml>  
<sup>9</sup> [https://abrainc.org.br/wp-content/uploads/2015/11/Release-Abrainc\\_201511.pdf](https://abrainc.org.br/wp-content/uploads/2015/11/Release-Abrainc_201511.pdf)

58. O mesmo se observa na análise do índice de distratos no setor imobiliário, que desde 2014 se manteve em patamar superior a 30% sobre os números de unidades vendidas, chegando a mais de 46% em 2016<sup>10</sup>. Vale dizer, para cada duas unidades vendidas, uma era distratada, inviabilizando a saúde econômica e financeira das empresas do setor.



59. Não à toa, nos últimos anos verificou-se o número cada vez maior de pedidos de recuperação judicial de empresas atuantes no setor de construção civil, sendo certo que, apenas em 2015, foram 1.079<sup>11</sup>. Mais: entre as 20 (vinte) maiores recuperações judiciais do país, um quinto é composto por construtoras<sup>12</sup>:

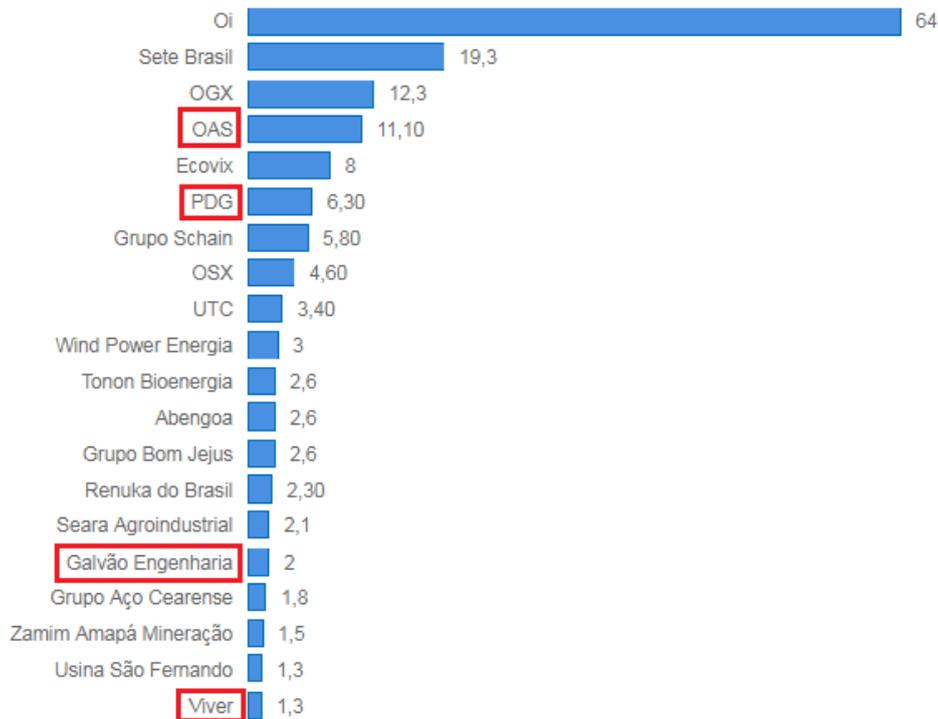
<sup>10</sup> [https://abrainc.org.br/wp-content/uploads/2017/12/release\\_indicadores\\_201712.pdf](https://abrainc.org.br/wp-content/uploads/2017/12/release_indicadores_201712.pdf)

<sup>11</sup> <http://fenacon.org.br/noticias/recuperacao-judicial-e-falencia-em-construtoras-avancam-25-1142/>

<sup>12</sup> <https://oglobo.globo.com/economia/saiba-quais-sao-as-20-maiores-recuperacoes-judiciais-no-pais-21661997>

## As maiores recuperações judiciais do Brasil

Em bilhões

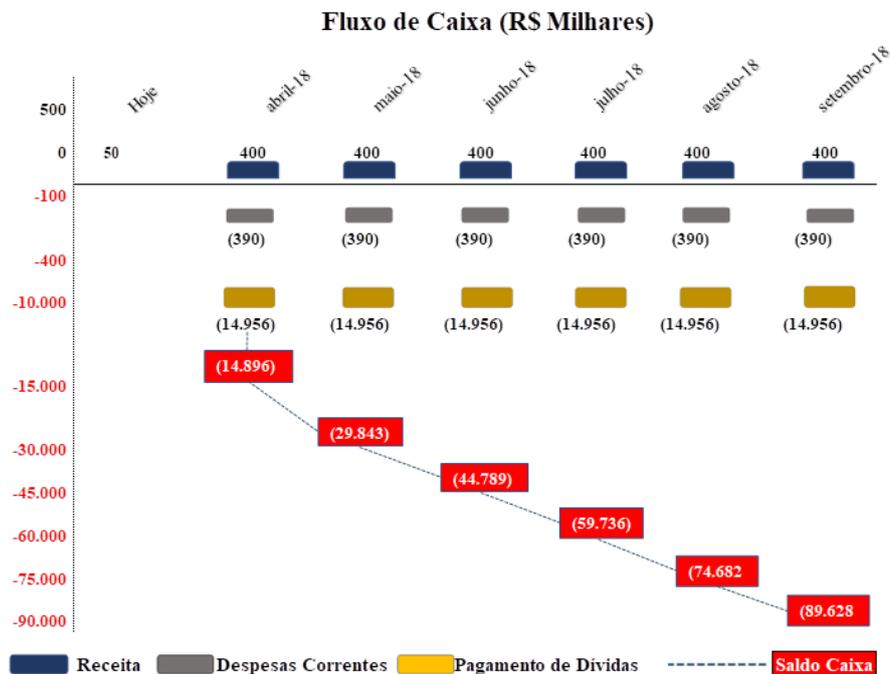


Fonte: Alvarez&Marsal e empresas

O GLOBO

60. É dizer: a realidade atual do Grupo CMDR está longe de ser um caso isolado, tratando-se, na realidade, de mais uma construtora prejudicada pela crise vivenciada pelo país e que busca, com o deferimento do processamento deste pedido de recuperação judicial, acompanhar a retomada do crescimento da economia e obter sua completa reestruturação.

61. Neste sentido, a concessão do pedido de recuperação judicial é a medida mais eficaz não apenas para resguardar os interesses de todos os envolvidos nas atividades das Recuperandas, mas igualmente para reequilibrar seu fluxo de caixa:



62. Dessa forma, o cenário de viabilidade ora narrado depende essencialmente do deferimento do processamento desta recuperação, para que as Recuperandas possam pagar suas dívidas de forma ordenada e estruturada, permitindo uma melhor gestão dos seus ativos, facilitando a venda dos estoques e incrementando, assim, significativamente as suas receitas.

63. Portanto, restou demonstrado que a recuperação judicial é o remédio mais propício para a superação da momentânea crise econômico-financeira, devendo ser imediatamente deferido o processamento.

#### O PASSIVO ATUAL DO GRUPO CMDR

64. Resumidamente, o valor total da dívida do Grupo CMDR alcança, hoje, o montante de R\$ 146.378.152,91, denotando a essencialidade do processamento conjunto de sua recuperação, já que a sorte de uma sociedade afetará invariavelmente a outra.

65. A divisão do passivo nas classes estabelecidas no art. 41 da LRF pode ser observada na listagem de credores contida no doc. 7 e segue de forma resumida no quadro abaixo:

Classe I	R\$ 16.404.073,88
Classe II	R\$ 13.703.135,34
Classe III	R\$ 115.554.091,39
Classe IV	R\$ 716.852,30

#### VIABILIDADE ECONÔMICA E OPERACIONAL

66. Não obstante a momentânea crise econômico-financeira vivenciada pelo Grupo CMDR, as perspectivas do mercado imobiliário, somadas ao potencial de reestruturação das Recuperandas, permitem concluir pela possibilidade de seu soerguimento com a medida recuperacional.

67. Afinal, conforme demonstrado, a situação atual das Recuperandas é resultado, predominantemente, da crise gerada a partir de 2011, com a omissão inesperada da CEF em financiar os empreendimentos lançados sob o seu incentivo, somada à recessão vivenciada no âmbito macroeconômico a partir de 2014. Somou-se ainda a tais fatos, eventos extraordinários e imprevisíveis, como as invasões sofridas no empreendimento Residencial Ônix.

68. Neste contexto, cumpre observar que a economia vem finalmente se recuperando, tendo demonstrado crescimento expressivo em 2017 e o setor imobiliário volta a se expandir, impulsionado pela queda das taxas de juros<sup>13</sup> e pelos empreendimentos do programa MCMV<sup>14</sup>.

<sup>13</sup> <https://economia.uol.com.br/noticias/reuters/2017/08/11/queda-do-juro-esta-trazendo-familias-de-volta-para-o-financiamento-imobiliario-diz-cyrela.htm>

<sup>14</sup> <http://economia.estadao.com.br/noticias/geral,minha-casa-puxa-expansao-do-mercado-imobiliario,70001898630>

69. Só no primeiro semestre de 2017, a venda de imóveis populares – exatamente a área de atuação do Grupo CMDR – cresceu em 22%, o que revela a superação, ainda que tardia, dos entraves conjunturais que resultaram na crise das Recuperandas.

70. Desta forma, tendo em vista o caráter extraordinário das demais razões para sua crise, o deferimento da recuperação judicial é o mecanismo ideal para que o Grupo CMDR consiga concluir as obras pendentes e se reerguer, valendo-se de sua vasta experiência e de seu conhecimento profundo de todos os segmentos do setor imobiliário, como loteamento, incorporação de alto padrão e incorporação de baixa renda.

71. Para isso, no entanto, mostra-se necessária a concessão da recuperação judicial, de forma que as Recuperandas consigam aproveitar o crescimento da economia e as oportunidades de investimento no setor para concluir e expandir seus projetos, se recuperar e, assim, conseguir arcar com o pagamento de seus credores.

72. As medidas necessárias para garantir tal crescimento, assim como os detalhes de sua expansão, serão objeto de seu plano de recuperação judicial, a ser apresentado no prazo legal para ser submetido à apreciação de seus credores.

73. De todo modo, o Grupo CMDR vem, nos meses que precederam a este pedido de recuperação judicial, buscando alternativas para seu soerguimento e recuperação de seu ciclo operacional, principalmente a busca por investidores e agentes financeiros para apoiar a superação da crise econômico-financeira, garantindo fontes de financiamento.

74. Não restam dúvidas, portanto, de que as Recuperandas são absolutamente viáveis tanto do ponto de vista econômico como operacional, não

havendo quaisquer restrições ao deferimento do processamento de recuperação judicial. Além disso, seu balanço social demonstra o impacto positivo nas comunidades onde atua (Doc. 8).

### ATENDIMENTO AOS REQUISITOS OBJETIVOS

75. Tendo sido demonstrada a relevância econômica, financeira e social do Grupo CMDR e a sua viabilidade econômica, passa-se a apresentar a documentação completa e indispensável à apreciação do pedido ora formulado, nos termos do que dispõe os art. 48 e 51 da LRF, o que culminará no deferimento do processamento da recuperação judicial almejada.

76. Com efeito, o Grupo CMDR preenche todos os requisitos objetivos necessários para o processamento da sua recuperação judicial (cf. art. 48 e 51 da LRF).

77. O Grupo CMDR declara, por conseguinte, que (i) as sociedades exercem regularmente as suas atividades há muito mais do que os 2 (dois) anos exigidos por lei (Doc. 9); (ii) jamais foram falidas; (iii) jamais obtiveram a concessão de recuperação judicial; e (iv) seus administradores e sócios controladores jamais foram condenados pela prática de quaisquer crimes falimentares (Doc. 10).

78. Outrossim, e como forma de evitar qualquer questionamento por quem quer que seja, as Recuperandas esclarecem que receberam, na forma da legislação vigente, as autorizações necessárias ao ajuizamento deste pedido de recuperação judicial (Doc. 11).

79. Além de estarem inequivocamente atendidos todos os requisitos objetivos previstos no art. 48 da LRF, o Grupo CMDR informa que este pedido está instruído com todos os documentos exigidos pelo art. 51 da LRF, a saber:

(a) Demonstrações financeiras (Balanços e Demonstrações de Resultado - art. 51, inciso II) relativas aos exercícios de, 2015, 2016 e 2017 (Doc. 12);

(b) Demonstrações financeiras (Balanço Patrimonial, demonstrativo de resultado desde o último exercício social e demonstrativo de resultado acumulado – art. 51, inciso II) levantadas especialmente para instruir o pedido (Doc. 13);

(c) Relatórios gerenciais do fluxo de caixa e de sua projeção de forma consolidada (art. 51, inciso II) (Doc. 14);

(d) Relação de credores (art. 51, inciso III) que engloba lista nominal de todos os credores, com todas as informações, conforme estabelecido pela LRF (Doc. 7);

(e) Relação de empregados (art. 51, inciso IV) com todas as informações, conforme estabelecido pela legislação aplicável, protestando pela juntada em petição separada diante de seu caráter sigiloso, requerendo seja autuada em apartado e acautelada nas dependências da i. serventia deste d. Juízo e somente acessada por V. Exa., pelo Ministério Público e pelo i. Administrador Judicial, e mesmo no caso desses 2 (dois) últimos, apenas mediante requerimento fundamentado (Doc. 15);

(f) Certidão de regularidade no registro público de empresas (art. 48, *caput*, e 51, inciso V) consubstanciadas nas certidões de regularidade, emitidas pela Junta Comercial (Doc. 9);

(g) Relação de bens dos sócios e administradores (art. 51, inciso VI), protestando, também, pela juntada em petição apartada diante de seu caráter sigiloso, requerendo seja autuada em apartado e acautelada nas dependências da i. serventia deste d. Juízo e somente acessada por V. Exa., pelo Ministério Público e pelo Administrador Judicial, e mesmo no caso desses 2 (dois) últimos, apenas mediante requerimento fundamentado (Doc. 16);

(h) Extratos das contas-corrente e aplicações, emitidos em

22.03.2018 (art. 51, inciso VII) (Doc. 17);

(i) Certidões dos cartórios de protesto (art. 51, inciso VIII) competentes (Doc. 18); e

(j) Relação de ações judiciais (art. 51, inciso IX) que contempla todas as ações judiciais de natureza cível, fiscal e trabalhista em que as Recuperandas figuram como parte, subscrita por seus representantes (Doc. 19).

80. Uma vez demonstrado, pelas razões expostas e pelos documentos ora apresentados, que as Recuperandas são empresas em crise, porém recuperáveis, e que todos os requisitos objetivos e formais foram atendidos, impõe-se o deferimento desta recuperação judicial na forma adiante requerida.

#### PEDIDOS

81. Diante do exposto, as Recuperandas requerem seja deferido o processamento da sua recuperação judicial, na forma do art. 52 da LRF, seguindo o seu trâmite regular, inclusive para a oportuna concessão da recuperação judicial, e:

- (i) seja nomeado Administrador Judicial;
- (ii) seja ordenada a suspensão de todas as ações e execuções em curso contra o Grupo CMDR pelo prazo legal;
- (iii) seja intimado o Ministério Público;
- (iv) seja determinada a dispensa da apresentação de certidões negativas para o exercício de suas atividades;
- (v) sejam expedidos ofícios competentes a fim de comunicar as Fazendas Públicas Federal, Estadual e Municipal; e
- (vi) seja publicado o edital a que se refere o §1º do art. 52 da LRF.

82. Com fundamento nas garantias constitucionais de proteção da intimidade e do sigilo fiscal, as Recuperandas requerem que a relação de empregados e as declarações de bens apresentadas em cumprimento ao art. 51, incisos IV e VI, da LRF, a serem entregues em envelopes lacrados, sejam recebidas e devidamente acauteladas nas dependências da i. Serventia deste d. Juízo, sob

segredo de justiça, de modo que o acesso a elas fique restrito apenas a esse d. Juízo, ao Administrador Judicial e ao representante do Ministério Público e, no caso desses dois últimos, apenas mediante requerimento fundamentado.

83. O Grupo CMDR declara-se ciente da necessidade de apresentação de contas mensais e protesta, desde logo, pela apresentação de outros documentos que se façam necessários e pela eventual retificação das informações e declarações constantes desta peça.

84. Além disso, informa que o seu Plano de Recuperação Judicial será apresentado a esse d. Juízo no prazo legal de 60 (sessenta) dias úteis, a ser computado da data da intimação da decisão que deferir o processamento da recuperação judicial.

85. Por fim, requer-se que todas as intimações referentes ao feito sejam realizadas exclusivamente em nome de Eduardo Takemi Kataoka, advogado inscrito na OAB/RJ sob o nº 106.736, com endereço profissional na Avenida Rio Branco, nº 138, 11º andar, Centro, Rio de Janeiro, RJ, sob pena de nulidade.

86. Dá-se à causa o valor de R\$ 146.378.152,91.

Nestes termos,

Pedem deferimento.

Rio de Janeiro, 27 de março de 2018.

  
EDUARDO TAKEMI KATAOKA  
OAB/RJ Nº 106.736

  
JULIANNE ZANCONATO  
OAB/RJ Nº 182.143

  
ISABEL PICOT  
OAB/RJ Nº 142.099

  
JOÃO PAULO NOVELLO  
OAB/RJ Nº 208.598

## RELAÇÃO DE DOCUMENTOS

- Doc. 1 Procurações e atos constitutivos das Recuperandas;
- Doc. 2 Prêmio Master Imobiliário recebido pela Lagoa dos Ingleses;
- Doc. 3 Organograma do Grupo CMDR;
- Doc. 4 Esquema de garantias cruzadas entre as Recuperandas;
- Doc. 5 Sentença condenando a CEF a compensar cliente do Grupo CMDR pela frustração decorrente da ausência do financiamento esperado;
- Doc. 6 Documentos que comprovam a liberação de linha crédito pela CEF e sua posterior exclusão;
- Doc. 7 Quadro Geral de Credores;
- Doc. 8 Balanço Social;
- Doc. 9 Certidões de regularidade nas Juntas Comerciais;
- Doc. 10 Certidões criminais negativas;
- Doc. 11 Autorizações societárias para o ajuizamento do pedido de recuperação judicial;
- Doc. 12 Balanços e Demonstrações de Resultado relativos aos exercícios de, 2015, 2016 e 2017;
- Doc. 13 Balanço Patrimonial, demonstrativo de resultado desde o último exercício social e demonstrativo de resultado acumulado;
- Doc. 14 Relatórios gerenciais do fluxo de caixa e de sua projeção de forma consolidada;
- Doc. 15 Relação de empregados das Recuperandas;
- Doc. 16 Relação de bens dos sócios e administradores;
- Doc. 17 Extratos das contas-corrente e aplicações das Recuperandas, emitidos em 22.03.2018;
- Doc. 18 Certidões dos cartórios de protesto; e
- Doc. 19 Relação de ações judiciais em que as Recuperandas são parte.