



Número: **0928454-54.2023.8.19.0001**

Classe: **RECUPERAÇÃO JUDICIAL**

Órgão julgador: **3ª Vara Empresarial da Comarca da Capital**

Última distribuição : **25/09/2023**

Valor da causa: **R\$ 97.011.549,07**

Assuntos: **Concurso de Credores, Classificação de créditos, Recuperação Judicial**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **NÃO**

Pedido de liminar ou antecipação de tutela? **NÃO**

Partes	Procurador/Terceiro vinculado
CONCAL CONSTRUTORA CONDE CALDAS LTDA (AUTOR)	CAMILLA SILVA AGUIAR (ADVOGADO) JULYANA IUNES PINHO (ADVOGADO) YAMBA SOUZA LANNA (ADVOGADO) CECILIA ALMEIDA COSTA BRAGA (ADVOGADO)
PRS INCORPORADORA LTDA (AUTOR)	CAMILLA SILVA AGUIAR (ADVOGADO) JULYANA IUNES PINHO (ADVOGADO) YAMBA SOUZA LANNA (ADVOGADO) CECILIA ALMEIDA COSTA BRAGA (ADVOGADO)
HABITAT MAIS PARTICIPACOES S.A (AUTOR)	CAMILLA SILVA AGUIAR (ADVOGADO) JULYANA IUNES PINHO (ADVOGADO) YAMBA SOUZA LANNA (ADVOGADO) CECILIA ALMEIDA COSTA BRAGA (ADVOGADO)
CONCAL 6 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA (AUTOR)	CAMILLA SILVA AGUIAR (ADVOGADO) JULYANA IUNES PINHO (ADVOGADO) YAMBA SOUZA LANNA (ADVOGADO) CECILIA ALMEIDA COSTA BRAGA (ADVOGADO)
CONCAL XI EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA (AUTOR)	CAMILLA SILVA AGUIAR (ADVOGADO) JULYANA IUNES PINHO (ADVOGADO) YAMBA SOUZA LANNA (ADVOGADO) CECILIA ALMEIDA COSTA BRAGA (ADVOGADO)
CONCAL XIX EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA (AUTOR)	CAMILLA SILVA AGUIAR (ADVOGADO) JULYANA IUNES PINHO (ADVOGADO) YAMBA SOUZA LANNA (ADVOGADO) CECILIA ALMEIDA COSTA BRAGA (ADVOGADO)
CONDE DE BRAGANCA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SP (AUTOR)	CAMILLA SILVA AGUIAR (ADVOGADO) JULYANA IUNES PINHO (ADVOGADO) YAMBA SOUZA LANNA (ADVOGADO) CECILIA ALMEIDA COSTA BRAGA (ADVOGADO)
HABITAT + AM LTDA (AUTOR)	CAMILLA SILVA AGUIAR (ADVOGADO) JULYANA IUNES PINHO (ADVOGADO) YAMBA SOUZA LANNA (ADVOGADO) CECILIA ALMEIDA COSTA BRAGA (ADVOGADO)
PRS 161 INCORPORADORA SPE LTDA (AUTOR)	CAMILLA SILVA AGUIAR (ADVOGADO) JULYANA IUNES PINHO (ADVOGADO) YAMBA SOUZA LANNA (ADVOGADO) CECILIA ALMEIDA COSTA BRAGA (ADVOGADO)

PRS BARRA INCORPORADORA SPE LTDA (AUTOR)	CAMILLA SILVA AGUIAR (ADVOGADO) JULYANA IUNES PINHO (ADVOGADO) YAMBA SOUZA LANNA (ADVOGADO) CECILIA ALMEIDA COSTA BRAGA (ADVOGADO)
PRS COPACABANA INCORPORADORA LTDA (AUTOR)	CAMILLA SILVA AGUIAR (ADVOGADO) JULYANA IUNES PINHO (ADVOGADO) YAMBA SOUZA LANNA (ADVOGADO) CECILIA ALMEIDA COSTA BRAGA (ADVOGADO)
PRS NITEROI INCORPORADORA SPE LTDA (AUTOR)	CAMILLA SILVA AGUIAR (ADVOGADO) JULYANA IUNES PINHO (ADVOGADO) YAMBA SOUZA LANNA (ADVOGADO) CECILIA ALMEIDA COSTA BRAGA (ADVOGADO)
PRS X INCORPORADORA SPE LTDA (AUTOR)	CAMILLA SILVA AGUIAR (ADVOGADO) JULYANA IUNES PINHO (ADVOGADO) YAMBA SOUZA LANNA (ADVOGADO) CECILIA ALMEIDA COSTA BRAGA (ADVOGADO)
PRS XI INCORPORADORA LTDA (AUTOR)	CAMILLA SILVA AGUIAR (ADVOGADO) JULYANA IUNES PINHO (ADVOGADO) YAMBA SOUZA LANNA (ADVOGADO) CECILIA ALMEIDA COSTA BRAGA (ADVOGADO)
PRS XIV INCORPORADORA S A (AUTOR)	CAMILLA SILVA AGUIAR (ADVOGADO) JULYANA IUNES PINHO (ADVOGADO) YAMBA SOUZA LANNA (ADVOGADO) CECILIA ALMEIDA COSTA BRAGA (ADVOGADO)
PRS XVI INCORPORADORA LTDA (AUTOR)	CAMILLA SILVA AGUIAR (ADVOGADO) JULYANA IUNES PINHO (ADVOGADO) YAMBA SOUZA LANNA (ADVOGADO) CECILIA ALMEIDA COSTA BRAGA (ADVOGADO)
PRS XVII INCORPORADORA LTDA (AUTOR)	CAMILLA SILVA AGUIAR (ADVOGADO) JULYANA IUNES PINHO (ADVOGADO) YAMBA SOUZA LANNA (ADVOGADO) CECILIA ALMEIDA COSTA BRAGA (ADVOGADO)
PRS XVIII INCORPORADORA LTDA (AUTOR)	CAMILLA SILVA AGUIAR (ADVOGADO) JULYANA IUNES PINHO (ADVOGADO) YAMBA SOUZA LANNA (ADVOGADO) CECILIA ALMEIDA COSTA BRAGA (ADVOGADO)
PRS XX INCORPORADORA S A (AUTOR)	CAMILLA SILVA AGUIAR (ADVOGADO) JULYANA IUNES PINHO (ADVOGADO) YAMBA SOUZA LANNA (ADVOGADO) CECILIA ALMEIDA COSTA BRAGA (ADVOGADO)
PRS XXII INCORPORADORA LTDA (AUTOR)	CAMILLA SILVA AGUIAR (ADVOGADO) JULYANA IUNES PINHO (ADVOGADO) YAMBA SOUZA LANNA (ADVOGADO) CECILIA ALMEIDA COSTA BRAGA (ADVOGADO)
R C C 5 INCORPORADORA LTDA (AUTOR)	CAMILLA SILVA AGUIAR (ADVOGADO) JULYANA IUNES PINHO (ADVOGADO) YAMBA SOUZA LANNA (ADVOGADO) CECILIA ALMEIDA COSTA BRAGA (ADVOGADO)
R C C 10 INCORPORADORA LTDA (AUTOR)	CAMILLA SILVA AGUIAR (ADVOGADO) JULYANA IUNES PINHO (ADVOGADO) YAMBA SOUZA LANNA (ADVOGADO) CECILIA ALMEIDA COSTA BRAGA (ADVOGADO)

NUBES EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. (AUTOR)	CAMILLA SILVA AGUIAR (ADVOGADO) JULYANA IUNES PINHO (ADVOGADO) YAMBA SOUZA LANNA (ADVOGADO) CECILIA ALMEIDA COSTA BRAGA (ADVOGADO)
YACHT FLAT HOTELARIA DIVERSOES E PARTICIPACOES LT (AUTOR)	JULYANA IUNES PINHO (ADVOGADO) YAMBA SOUZA LANNA (ADVOGADO) CECILIA ALMEIDA COSTA BRAGA (ADVOGADO)
ZC2 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA. (AUTOR)	JULYANA IUNES PINHO (ADVOGADO) YAMBA SOUZA LANNA (ADVOGADO) CECILIA ALMEIDA COSTA BRAGA (ADVOGADO)
CONCAL XX INCORPORADORA LTDA. (AUTOR)	JULYANA IUNES PINHO (ADVOGADO) YAMBA SOUZA LANNA (ADVOGADO) CECILIA ALMEIDA COSTA BRAGA (ADVOGADO)
PRS TIJUCA INCORPORADORA LTDA (AUTOR)	JULYANA IUNES PINHO (ADVOGADO) YAMBA SOUZA LANNA (ADVOGADO) CECILIA ALMEIDA COSTA BRAGA (ADVOGADO)
PRS TIJUCA INCORPORADORA LTDA (REQUERIDO)	

Documentos			
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
78403 405	25/09/2023 16:03	<a href="#">Petição Inicial</a>	Petição Inicial

Eduardo Antônio Kalache  
Luiz Sérgio Chame  
Manoel M. da Costa Braga Neto

Ana Claudia Ferreira França Correa  
Rodrigo A. Kalache de Paiva  
Rafaela Faroni Ganem  
Yamba Souza Lanna  
André Alves de Almeida Chame  
Juliana Dinis da Costa Braga  
André Dinis Angelo  
Rodrigo Barbosa Leite  
André R. SalamondePinho  
Fernando M. Kalache  
Rafael Rodrigues Giraud  
Marcelo Dinis da Costa Braga  
Gustavo S. Almeida  
Carlos Fernando Figueiras M. da Silva  
Fernanda Trindade S. Almeida  
JulyanalunesPinho  
Lys Miranda Alves  
Felipe de Souza Aviz  
Luciana Ferreira Cuquejo  
PollyannaSerrão B. Almeida  
Maria Julia CecchiSoares  
Camilla Viana de Freitas  
Paloma Azevedo Correa  
Natalia WakedFurtado  
Cíntia M. N. de Melo  
Eduardo M. Kalache

Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da Vara Empresarial da Comarca da Capital do Estado do Rio de Janeiro.

**GRERJ Nº 02631308583-23**

**CONCAL CONSTRUTORA CONDE DE CALDAS S/A**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº 34.271.940/0001-37, com sede na Av. das Américas nº 500/bloco 14/sala 205, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro, e **OUTRAS**, devidamente qualificadas no **Anexo I**<sup>1</sup> (em conjunto “CONCAL” ou “Requerentes”), por seus advogados abaixo assinados, vêm, com fundamento nas disposições dos artigos 47 e 48 da Lei 11.101/05 (“LFRE”), requerer a V. Exa. a sua **RECUPERAÇÃO JUDICIAL**, nos seguintes termos:

<sup>1</sup> Considerando que figuram no polo ativo do presente requerimento de Recuperação Judicial o total de 27 (vinte e sete) empresas do Grupo CONCAL, a fim de otimizar esta manifestação, a relação completa das Requerentes e suas correspondentes qualificações encontram-se devidamente indicadas no **Anexo I**, ao final do petítório.



### **DA REUNIÃO OBRIGATÓRIA**

1. Primeiramente, impõe destacar que as Requerentes são sociedades inteiramente coligadas, constituídas para prestarem serviços de incorporação, desenvolvimento de projetos imobiliários, construção civil e vendas de unidades imobiliárias do Grupo CONCAL.
2. Além disso, conforme se depreende do organograma incluso e correspondentes atos constitutivos, possuem identidade de composição societária, com subordinação ao mesmo centro de controle para atuar de forma conjunta no mercado, com sede em endereços comuns, coincidência de fornecedores, operadores financeiros e credores, inclusive com obrigações solidárias entre si.
3. Com efeito, compartilham, ainda, toda a estrutura administrativa e respondem sempre à mesma liderança e centro de comando, tal como a maior parte dos grupos empresariais que atuam no ramo de incorporações imobiliárias, que contam com a criação de sociedades de propósito específico para melhor gestão de seus empreendimentos, as quais, atualmente, não mais possuem qualquer patrimônio de afetação e atuam como meros braços comerciais para administração e venda dos estoques remanescentes e desenvolvimento de novos projetos, respondendo à gestão centralizada de tais receitas e despesas por sua controladora.
4. Assim, certo é que as Requerentes comungam das mesmas razões de fato e de direito para pleitear a presente recuperação, pelo que absolutamente necessária se afigura a reunião destas no polo ativo da demanda, processual e substancialmente, na forma dos arts. 69-G e art. 69-J da Lei 11.101/05.



### DO PRINCÍPIO LEGAL

5. De início, destaca-se que, assim como as mais avançadas leis contemporâneas que cuidam do tratamento e da solução de episódios de crise nas empresas, enxergando e buscando preservar nestas a sua utilidade social e econômica, a Lei 11.101/05, chamada de Lei de Recuperação de Empresas, dispõe expressamente em seu artigo 47 o princípio e o objetivo fundamentais que devem nortear o nobre julgador na sua aplicação, senão vejamos:

“Art. 47 – A recuperação judicial tem por objetivo viabilizar a superação de crise econômico-financeira do devedor, a fim de permitir a manutenção da fonte produtora, do emprego dos trabalhadores e do interesse dos credores, promovendo, assim, a preservação da empresa, sua função social e o estímulo à atividade econômica.”

(Grifamos)

6. Inegável é, portanto, a intenção e a necessidade de se dar no tratamento dos casos tais quais o presente a devida racionalidade econômico-social ao sopesar-se os elementos da crise e o que a empresa tem a oferecer à sociedade, sendo igualmente inegável a viabilidade das ora Requerentes e a capacidade de recuperar-se das suas, sem dúvida, graves, porém transponíveis dificuldades, pelo que cumprem os seus gestores o dever de apresentar o presente pleito.

7. Importante destacar, outrossim, que, a despeito dos incansáveis esforços despendidos ao longo dos últimos anos, o atual cenário mostra-se insuficiente para permitir a plena readequação financeira dos negócios da sociedade e a necessária segurança jurídica à composição dos passivos que se afiguram indispensáveis, sendo que a atual Lei de Recuperação de Empresas inegavelmente oferece os mecanismos e as ferramentas mais adequados para conferir tal segurança às medidas capazes de efetiva e definitivamente reorganizar as atividades das Requerentes e solucionar os impasses criados junto a seus credores.



**DO BREVE HISTÓRICO E DA ATUAL SITUAÇÃO**  
CONCAL – REFERÊNCIA NO RAMO DE CONSTRUÇÃO CIVIL

8. Em 26/08/1971, a CONCAL nasceu da visão pioneira de seu fundador, Sr. JOSÉ CONDE CALDAS, renomado arquiteto, em perceber a demanda crescente no Rio de Janeiro por empreendimentos imobiliários autênticos, personalizados, modernos e com altíssima qualidade, tornando-se referência no mercado imobiliário com a consolidação de sua respeitada marca:



9. Ao longo de seus 52 (cinquenta e dois) anos de trajetória, mais de 170 (cento e setenta) empreendimentos foram entregues pelas Requerentes, o que representa cerca de 1.700.000 m<sup>2</sup> construídos e 12.000 clientes atendidos com sucesso.

10. O brilhantismo da CONCAL é reflexo da paixão de seu fundador, Sr. JOSÉ CONDE CALDAS, pela construção civil, demonstrada desde a infância, quando ainda morador da pequena cidade de Ilhéus, na Bahia, já se inclinava para o mundo da arquitetura e da construção. Como gosta de recordar, *“gostava de erguer pontes e cidades de areia quando era criança em um sítio da família, na praia de Itapuã”*.

11. Aos 19 anos de idade, o Sr. JOSÉ CONDE CALDAS ingressou na faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade Nacional do Rio de Janeiro (“UFRJ”) e, em seguida, passou no concorrido concurso público para a empresa estatal ELETROBRÁS, onde começou a trabalhar



como desenhista-projetista. À época, a empresa contava com os melhores profissionais do ramo, a nata da engenharia nacional.

12. Mesmo antes de obter o seu diploma em 1967, diante da excepcionalidade dos serviços prestados pelo fundador, o Sr. JOSÉ CONDE CALDAS recebeu atraentes propostas de emprego, fruto, sem sombra de dúvidas, de sua seriedade e dedicação ao trabalho.

13. A ideia de fundar a CONCAL, trocando a segurança de um emprego público por um negócio próprio e, conseqüentemente, os riscos inerentes, surgiu quando um cliente pediu ao Sr. JOSÉ CONDE CALDAS uma consultoria para compra de um imóvel e, após visitar dezenas de apartamentos no Rio de Janeiro, ter percebido que o lugar com o qual o cliente sonhava não existia. Segundo suas próprias palavras: *“os projetos naquela época eram básicos e repetitivos, e ele procurava um apartamento amplo, repleto de particularidades como, por exemplo, a opção de sair do vestíbulo e deslocar-se tanto para a sala de estar quanto para a área íntima”*.

14. Foi assim que, ainda tão jovem, o Sr. JOSÉ CONDE CALDAS decidiu abraçar um novo desafio. O primeiro passo, inovador, foi reunir um grupo de compradores, propondo convertê-los em autênticos incorporadores dos próprios prédios, criando o sistema chamado de “Grupo Fechado”, algo que se tornou marca registrada da CONCAL ao longo dos anos e desde então orientou centenas de outros empreendimentos e empreendedores em nossa cidade.

15. Juntos, esses compradores poderiam adquirir o terreno, personalizar as plantas dos imóveis e acompanhar as obras, de acordo com os seus recursos. Com a ajuda de um financiamento da ELETROBRÁS e da COMPANHIA PROGRESSO DO ESTADO DA GUANABARA (“Copeg”), o Sr. JOSÉ CONDE CALDAS fez o projeto sair do papel e iniciou a construção de seu primeiro edifício, batizado de **Conde dos Arcos**, na Rua General Urquiza, nº 155, no festejado bairro do Leblon, no Rio de Janeiro.







Conde dos Arcos - Rua General Urquiza 155 - Leblon (1973)

16. No ano seguinte, diante dos inovadores diferenciais propostos, a CONCAL já havia conseguido mais três grupos de compradores e quatro novos prédios já estavam em andamento na mesma rua. Poucos meses depois, o Sr. JOSÉ CONDE CALDAS decidiu se desligar em definitivo da estatal para dedicar-se exclusivamente à CONCAL, criando a marca “GRUPO FECHADO”, o qual realizava obras no regime de administração.

17. Com efeito, a CONCAL sempre se destacou no mercado imobiliário, notadamente porque, ao contrário de muitas construtoras que aproveitam projetos de arquitetura já existentes, a Impetrante sempre considerou cada empreendimento único e esse é, até hoje, um dos grandes diferenciais do grupo, que tem como pilar a utilização de materiais nobres, a



qualidade no acabamento e a valorização dos detalhes arquitetônicos. Essas são as marcas indeléveis de sua trajetória.

18. A CONCAL é a empresa que mais construiu na Zona Sul do Rio de Janeiro, com 110 (cento e dez) prédios de alto padrão na região mais valorizada do Brasil. No entanto, a sua atuação não se restringiu à Zona Sul do Rio de Janeiro, tendo expandido as suas atividades para os bairros da Zona Norte, Zona Oeste e Baixada Fluminense e, inclusive, para o Estado da Bahia, em Salvador.

19. Esta história se iniciou em uma modesta sala na Av. Presidente Vargas, no Centro da Cidade e, pouco tempo depois, a empresa se mudou para uma sala na Rua Visconde de Pirajá, em Ipanema, e, já em 1975, a sua expansão e destaque foram tão significantes que a empresa veio a se instalar em sua icônica sede na Rua General Urquiza, no Leblon, local que ocupou até outubro de 2022.

20. Após esse longo período, considerando a expansão do comércio para a Zona Oeste da cidade, a CONCAL instalou seus escritórios também no bairro da Barra da Tijuca, onde se encontram as maiores imobiliárias do setor, bem como a maioria das demais incorporadoras do mercado.

21. Muitas das construções da CONCAL, por conta de seus impecáveis acabamentos e sofisticado design, são referência no Rio de Janeiro, não passando despercebidas pelos transeuntes da cidade, como o **Belle Vue**, na praia de Boa Viagem, em Niterói, verdadeiro ícone da arquitetura moderna, que conta com varandas balanceadas e piscinas; o **Conde du Lac**, no bairro da Lagoa; e o **Parc du Conde**, exemplo de Condomínio Clube na Zona Sul, senão vejamos a título ilustrativo:





Conde de Belle Vue - Rua Benjamin Sodré 370 - Praia do Inga - Niterói



Conde du Lac - Av. Epitácio Pessoa 1700 - Lagoa (2005)



Av. Almirante Barroso, 52 / 25º andar | Centro  
Rio de Janeiro | RJ | Brasil | Tel: (21) 2217-1200

[www.kcbadvogados.com.br](http://www.kcbadvogados.com.br)



22. Os empreendimentos no bairro nobre do Jardim Botânico também se sobressaem na região, como o **Empreendimento Empresarial Jardim Botânico**, com a sua imponente fachada de alumínio; o **Ponte de Tábuas**, cujo edifício comercial foi projetado para complementar a paisagem do Jockey Club e do Jardim Botânico, e **Parque Monjope**, destacado empreendimento residencial em frente ao famoso Parque Lage:



Parque Monjope - Rua General Tasso Fragoso 33 - Jardim Botânico (1991)



Botanic Executive Center - Ponte de Tábuas - Rua General Garzon 22 - Jardim Botânico (1996)





Empresarial Jardim Botânico - Rua Jardim Botânico 674 (1999)

23. De interesse comentar que, como demonstração inequívoca de sua personalidade inovadora e de busca por soluções urbanas, o fundador da CONCAL, Sr. JOSÉ CONDE DE CALDAS, cuja atuação no setor já deixou um incontestável legado, foi responsável direto pela elaboração da chamada “Lei das Varandas”, em 1975, que prevê a possibilidade da criação de áreas destinadas às varandas das unidades sem que esta metragem fosse contabilizada na Área Total Edificável (“ATE”) dos edifícios, consideradas, portanto, como um bônus ou benefício ao proprietário, estimulando a melhora da qualidade das residências em nossa cidade.

24. O Sr. JOSÉ CONDE CALDAS, por sua relevância e influência, integrou a Associação dos Dirigentes do Mercado Imobiliário Carioca (“Ademi”), entidade mais representativa do setor no Rio de Janeiro, sendo presidente por 2 mandatos (1999 a 2001) e (2011 a 2013) e hoje Membro Nato.



25. Não é demais comentar que o Prêmio Destaque Ademi – Prêmio Master Imobiliário foi criado pelo Sr. JOSÉ CONDE CALDAS durante um de seus mandatos, sendo até hoje a maior premiação do mercado carioca, o que confirma a sua força e visão. São várias as categorias abrangidas pela premiação além das tradicionais, como sustentabilidade, *marketing*, *retrofit*, inovação, e empreendimentos de pequeno, médio e grande porte, estimulando a permanente modernização do setor.

26. Ao longo de sua trajetória de meio século, a CONCAL recebeu diversas premiações, em diversas categorias, entre elas: *Empresa do Ano - no Prêmio Master Imobiliário Destaque Ademi - 2012/2013*, tendo o Sr. JOSÉ CONDE CALDAS, por sua vez, recebido também o *Prêmio Master Imobiliário Destaque Ademi de empresário do ano*.

27. A filosofia e a disposição que inspiram a todos na CONCAL a manter as atividades de construção no patamar em que por anos se encontra e soerguer sua atuação está vividamente representada na fala de seu fundador Sr. JOSÉ CONDE CALDAS, que costuma dizer: *“Ainda tenho muitos sonhos. Um deles é presenciar uma maior profissionalização do modelo construtivo brasileiro. Pretendo trabalhar por mais alguns anos”*.

28. Outrossim, apesar das recentes dificuldades em equilibrar suas contas, a CONCAL ainda segue mantendo um significativo volume de negócios, tendo no ano de 2022 gerado um **faturamento de R\$ 58.675.000,00 (cinquenta e oito milhões seiscentos e setenta e cinco mil reais)**.

29. Todavia, em que pesem todos os esforços de seguida adequação às atuais oscilantes condições do mercado e severa crise econômica enfrentada nos últimos anos, a trajetória de sucesso e pleno equilíbrio financeiro das Requerentes foi significativamente prejudicada pela recente sucessão de crises político-econômico-financeiras, que, mais agudamente a partir do ano de 2015, vieram deteriorando o ambiente econômico nacional com impacto em diversos segmentos, o que foi agravado pelos efeitos da Pandemia do



Coronavírus (COVID-19), especialmente no segmento de incorporação imobiliária, conforme repetidamente noticiado pela mídia especializada<sup>2</sup>:

### **Incorporadoras têm quarto ano consecutivo de queda**

Por Chiara Quintão, De São Paulo — Valor  
29/01/2016 05h00 - Atualizado há 7 anos

30. A desaceleração da economia brasileira nos últimos anos entrou em uma significativa curva de agravamento.

31. Isso porque, no período pós-crise de 2008, o Brasil viveu uma euforia econômica com uma valorização imobiliária de 121% (cento e vinte e um por cento) só naquele ano, o que foi acompanhado também da expansão significativa do crédito para aquisição de imóveis.

32. No ano de 2014, a Copa do Mundo criou um holofote no País, dando ensejo à realização de diversas novas obras de infraestrutura nas cidades-sede, o que acarretou uma supervalorização dos preços dos imóveis, em particular na cidade do Rio de Janeiro.

33. Sucede que, no ano seguinte, com a economia nacional instável e enfraquecida, agravada pelas incertezas políticas, a situação do mercado imobiliário começou a mudar, passando a população a enfrentar uma crescente pressão inflacionária, juros em alta e crédito escasso, além do aumento do desemprego<sup>3</sup>:

01/04/2016 09h26 - Atualizado em 01/04/2016 09h26

### ***O auge e a queda do mercado imobiliário em uma década***

Setor vive incerteza da economia, mas existe perspectivas de melhoras

<sup>2</sup> Neste sentido: <https://valor.globo.com/empresas/noticia/2016/01/29/incorporadoras-tem-quarto-ano-consecutivo-de-queda.ghtml>. Acesso em 28/07/2023.

<sup>3</sup> Neste sentido: <https://g1.globo.com/especial-publicitario/zap/imoveis/noticia/2016/04/o-auge-e-queda-do-mercado-imobiliario-em-uma-decada.html>. Acesso em 28/07/2023.



34. Os nefastos efeitos da aludida crise afetaram diretamente as ora Requerentes, que tiveram inevitavelmente uma retração de suas atividades.

35. Com a queda abrupta (e até então imprevisível) de suas receitas, as empresas, tais como as ora Requerentes, não tiveram forças para arcar sozinhas com os custos das construções dos empreendimentos e o pagamento das despesas financeiras assumidas.

36. Em verdade, a reversão do mercado afetou significativamente todo o setor imobiliário, aumentando exponencialmente os pedidos de distrato por seus clientes e as ações judiciais decorrentes das dificuldades em obter um consenso na solução dos impasses criados.

37. Gerou-se, assim, um ambiente nocivo aos negócios, aumentando os custos ao mesmo tempo em que se perdiam as receitas. Apesar disto, importante frisar, a CONCAL não deixou de concluir nenhuma das obras em andamento.

38. No caso específico da CONCAL, dois empreendimentos comerciais foram brutalmente afetados: ALFA CORPORATE (São Cristóvão) e PLENUS EMPRESARIAL (Tijuca).

39. A título ilustrativo, convém destacar o caso do empreendimento ALFA, com 512 (quinhentos e doze) salas comerciais, 100% (cem por cento) custeado pela CONCAL (custo de obra, terreno, financiamento bancário etc.):



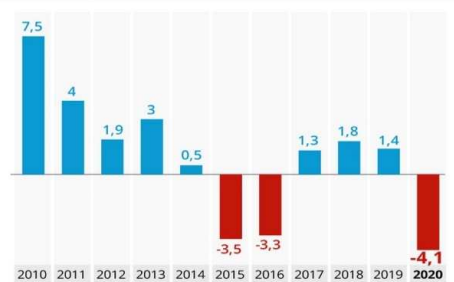


40. Logrou-se atingir à época um volume de 90% (noventa por cento) de unidades vendidas, um indiscutível sucesso.

41. Ocorre que, no momento chave dos repasses dos empreendimentos, a CONCAL se deparou com o fenômeno do distrato, entre os anos de 2016 e 2017, exatamente no auge da recessão, em que o País já havia enfrentado dois anos seguidos de queda do PIB, de 3,5% e 3,3%, tendo os compradores, em sua maior parte investidores, ante à alteração do cenário macroeconômico, simplesmente desistido das aquisições.

#### **Evolução do PIB**

Ano a ano, em %



Fonte: FGV e IBGE

Infográfico elaborado em: 03/03/2021



42. Ou seja, repentinamente as vendas dadas como certas se transformaram em estoque forçado, que atualmente é de cerca de 160 (cento e sessenta) salas, ou seja, aproximadamente 20% (vinte por cento) do empreendimento.

43. Esse desequilíbrio trazido pelas rescisões/distratos acarretou uma queda abrupta da receita advinda do repasse dos empreendimentos, desaguando, conseqüentemente, em uma maior dificuldade para quitação dos contratos de financiamento da produção junto às instituições financeiras.

44. No entanto, em que pese todo esse cenário de crise, a CONCAL envidou todos os seus esforços para renegociar as suas dívidas e buscar adimplir com os seus compromissos, tendo que recorrer, inclusive, a refinanciamentos e aditamentos de contratos de empréstimos perante os bancos para se manter em dia com suas obrigações.



45. Em paralelo, a crise político-econômica do país seguia, e segue, influenciando, ainda, o setor financeiro, que, receoso com o futuro do país a curto prazo, enxugou radicalmente o crédito no passado recente, não tendo renovado boa parte das linhas que estavam disponibilizadas em favor das Requerentes.

46. Com isso, os efeitos da crise sobre o negócio se tornaram ainda mais severos, aumentando a **necessidade de preservar seu capital de giro**.

47. Além disto, parte das linhas que vieram sendo renovadas o foram mediante elevado aumento das taxas de juros e, de maneira draconiana, das condições gerais contratadas.

48. Como se tudo isso não bastasse, quando a CONCAL acreditava estar enfim conseguindo equalizar o seu passivo, o País e o mundo foram surpreendidos com a Pandemia do Coronavírus (COVID-19), instaurando uma crise sanitária e econômica jamais presenciada.

49. O setor imobiliário foi brutalmente afetado, especialmente por conta da paralisação forçada das atividades laborais e centros comerciais, eis que se mostrava à época como medida necessária para contenção da contaminação do vírus, bem como pela queda do poder de compra da população e do aumento exponencial dos insumos da construção civil<sup>4</sup>.

50. Assim, certo é que a rápida evolução negativa do PIB brasileiro em geral e do Estado do Rio de Janeiro em particular, agravado pelas incertezas com os rumos da economia e pelos inquestionáveis efeitos da Pandemia do Coronavírus, vieram impactando diretamente as empresas, entre elas a CONCAL, já confrontada desde 2015 com os efeitos da reversão do mercado.

<sup>4</sup> <https://agenciabrasil.ebc.com.br/economia/noticia/2021-02/alta-no-preco-de-insumos-para-construcao-civil-preocupa-cbic> - Acessado em 28.07.2023.



51. Esta grave situação exigiu uma remodelagem de seu negócio, comprometendo significativamente o resultado do negócio, minando sua capacidade de manter no curto prazo o necessário equilíbrio financeiro entre a geração de caixa e o financiamento do custeio de seu ciclo natural de negócios e das medidas de reestruturação que vinha implementando.

52. Finalmente, é conveniente pontuar que recentemente um ex-funcionário da companhia vazou em uma ação trabalhista informações sigilosas das Recuperandas, inclusive antecipando a informação de que as Requerentes iriam pleitear sua recuperação judicial.

53. O Sr. Eduardo Azevedo dos Santos, inscrito na OAB/RJ sob o nº 105.437 e que ocupava cargo de absoluta confiança na Concal<sup>5</sup>, deliberadamente divulgou aos advogados que o representam na sua ação trabalhista <sup>6</sup> que as Requerentes distribuiriam pedido recuperacional, gerando uma série de questionamentos no mercado que acabaram por antecipar o período preparatório pré-recuperação judicial.

54. Em decorrência de tais fatos, em que pese o caráter economicamente rentável da operação em um ambiente de negócios minimamente normalizado, instalou-se um quadro de instabilidade no fluxo financeiro das Requerentes, gerando um acúmulo de dívidas frente a seus credores em geral, que, por sua vez, vêm se mostrando insensíveis ao quadro de dificuldades gerado não por uma ação da CONCAL, que até recentemente manteve-se adimplente por décadas, mas sim por uma nefasta combinação de circunstâncias mercadológicas.

<sup>5</sup> É evidente que a divulgação de informações privilegiadas pode caracterizar eventual quebra do dever profissional de sigilo do advogado, elencado no art. 34 VII, do Estatuto de Ética da OAB, sem prejuízo de eventual apuração do crime previsto no art. 169 da Lei nº 11.101/2005, eis que o Sr. Eduardo aparentemente explorou, sem justa causa, dados confidenciais como forma de alcançar objetivo individual.

<sup>6</sup> Processo nº 0100801-27.2023.5.01.0013, em trâmite perante o Juízo da 13ª Vara do Trabalho do Rio de Janeiro.



55. É igualmente fato, entretanto, que a posição de destaque da CONCAL, com a **força de sua marca** e correspondente **marketshare** consolidado por canais estratégicos de seu mercado, a **qualificação de seus serviços** e o **know-how** acumulado, combinados à consolidada base de relacionamento com centenas de clientes, além de outras diversas vantagens, conferem-lhe notável **singularidade** em seu segmento, o que, uma vez reequilibrado no plano financeiro, nos dá a certeza da viabilidade do projeto de recuperação que ora se inicia.

#### **DA VIABILIDADE ECONÔMICO-OPERACIONAL**

56. Do que visto acima é fácil perceber que, aliado à **posição de referência** já consolidada em seu mercado e à **força de sua marca**, com as correspondentes vantagens comerciais daí advindas, a CONCAL já conta com um **significativo marketshare** e uma **rede consolidada de clientes**, tudo **destacando-a em seu setor**, e, ainda, o fato de já vir colocando em prática um relevante **processo de reestruturação** para enxugamento de seus custos fixos e adequação de suas estratégias aos atuais desafios de seu mercado, o que indubitavelmente possibilita, uma vez ultrapassado o cenário de crise, vislumbrar um futuro próspero a médio e longo prazos.

57. Em 2022, mesmo com as dificuldades ora relatadas, a CONCAL captou, estruturou, lançou e vendeu o importante empreendimento CASA GABIZO, no bairro da Tijuca.

58. Composto por 94 (noventa e quatro) apartamentos e valor geral de vendas de R\$ 59.800.000,00 (cinquenta e nove milhões oitocentos mil reais), o lançamento do empreendimento foi um sucesso.

59. Em fevereiro deste ano, o empreendimento CONDE DE CASCAIS, situado na Rua Aristides Espínola, no bairro do Leblon (obra considerada de pequeno porte), contou com **cerca de 120 (cento e vinte) colaboradores diretos** para ser finalizado e já obteve o seu “habite-se”.



60. Há de se observar que em uma obra um pouco maior, como por exemplo o caso da **Reserva do Conde**, na Rua Ibituruna, no bairro da Tijuca, a CONCAL contou com mais de **500 (quinhentos) colaboradores diretos e diversos outros indiretos** para a sua entrega em novembro de 2020, ainda na pandemia, patamar médio de postos de trabalho gerado a cada novo empreendimento.

61. Além disso, as Requerentes vêm diversificando o seu modelo de negócio para, aproveitando o seu inquestionável *know-how* e renome no mercado, participar de novos empreendimentos, como o GREEN, na Rua Anibal Moreira, no bairro da Tijuca, como prestadora de serviço, onde há 27 (vinte e sete) unidades residenciais com o valor de venda de R\$ 34.580.000,00 (trinta e quatro milhões quinhentos e oitenta mil reais) e outros dois breves lançamentos no bairro de Ipanema, situados na Rua Teixeira de Melo e outro na Rua Vinícius de Moraes, com valor geral de vendas de R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais) e R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais), respectivamente.

62. Há em curso, ainda, novos projetos de empreendimentos da marca “Habitat +”, dentro do modelo de negócio de obra por administração, que contam com pelo menos 03 (três) lançamentos previstos para o ano de 2024, em que as unidades são marcadas pela modernidade e forte avanço tecnológico, voltadas para o público jovem e de investidores.

63. A perspectiva firme é de que tais imóveis tenham grande rentabilidade e liquidez, considerando tratar-se de unidades compactas, bem localizadas, próximas ao metrô, com baixo valor de condomínio e IPTU, além de uma série de facilidades e diferenciais, como lavanderia, armários clique e retire, serviços de *uber* e *ifood*, entre outros.

64. Tem-se, portanto, que, tão logo superadas as instabilidades econômicas e reacomodado o mercado, em especial o setor de incorporações e construção civil, diante do novo contexto, hoje severamente desfigurado, as características e os projetos das Requerentes **as posicionam de forma absolutamente favorável em seu segmento, de modo a assegurar-**



**lhes as melhores perspectivas para seus negócios com vias a recuperar e ampliar o patamar em que estavam antes da crise.**

65. Não é demais frisar que a operação jamais deixou de se mostrar operacionalmente rentável, mas sim fragilizou-se financeiramente por conta e culpa sobretudo da sistemática e atípica sequência de distratos, alteração dos custos de insumos por conta da Pandemia e da rigidez das fontes habituais de crédito e financiamento, quadro este que não pode e não deve perdurar indefinidamente.

66. Frise-se, mais uma vez, que a reestruturação e preservação do viés de expansão dos serviços das Requerentes somente se fará possível através da utilização dos mecanismos e da segurança jurídica oferecidos pelo instituto da recuperação judicial, estando certa a CONCAL de que, assegurada a normalidade de suas operações, terá plenas condições de arcar com as despesas novas de seu dia-a-dia e oferecer a seus credores a melhor forma de compor as dívidas velhas.

#### **DOS REQUISITOS LEGAIS**

67. A perfeita coadunação do caso ao regime especial pleiteado resta plenamente caracterizada não apenas pelos fatos e fundamentos acima expostos mas também pelo adequado preenchimento dos requisitos formais e objetivos postos na LFRE, como se infere da documentação inclusa, restando certo que, uma vez aliviada das pressões hoje sofridas e implementado o projeto de reestruturação, a CONCAL resgatará a sua plena capacidade de pagamento e de geração de riquezas e novos postos de trabalho.

68. Atendendo ao que requer o artigo 48 da Lei 11.101/05, as empresas do Grupo CONCAL declaram:



- a) que exercem regularmente sua atividade há mais de dois anos;
- b) não serem falidas;
- c) não terem estas, seus administradores ou controladores, sido condenados por crimes previstos na referida Lei.

69. As Requerentes instruem o seu pedido com documentação contábil e financeira que informa e comprova a este digno Juízo o pleno atendimento a todos os requisitos postos no artigo 51 e seus incisos da legislação de regência, de modo a permitir o imediato deferimento da Recuperação Judicial (cf. **Anexo II**), cabendo observar que, de modo a preservar a privacidade das informações pessoais de seus funcionários e gestores e em observância às regras legais de sigilo e proteção de dados<sup>7</sup>, as relações de que tratam os incisos IV e VI do citado artigo 51 é apresentada em caráter de sigilo, o que requer-se seja determinado manter.

#### **DAS INTIMAÇÕES ELETRÔNICAS**

70. Por fim, requer-se a V. Exa. sejam todas as comunicações processuais expedidas aos Dr. **YAMBA SOUZA LANNA** e Dra. **JULYANA IUNES PINHO DE QUEIROZ**, inscritos na OAB/RJ sob o nº 93.039 e nº 149.932, respectivamente, com escritório na Av. Almirante Barroso, nº 52, 25º Andar, Rio de Janeiro – RJ, em conjunto e exclusivamente, na forma da lei, sob pena de nulidade.

#### **DO PEDIDO**

71. Em razão do exposto, as Requerentes confiam em que este digno Juízo defira o processamento da Recuperação Judicial aqui pleiteada, determinando as providências previstas no artigo 52 da Lei 11.101/05, com a publicação dos editais e comunicações de estilo.

<sup>7</sup> Art. 198 da Lei nº 5.172/66 (CTN) c/c Art. 46 e afins da Lei 13.709/18 (LGPD).



Termos em que, protestando pela apresentação de novos documentos que se façam necessários e dando à causa, para efeitos legais e fiscais, o valor de R\$ 97.011.549,07 (noventa e sete milhões onze mil quinhentos e quarenta e nove reais e sete centavos).

Pedem deferimento.

Rio de Janeiro, 19 de setembro de 2023.



ANDRÉ CHAME  
OAB/RJ 93.240



YAMBA SOUZA LANNA  
OAB/RJ 93.039



CECILIA A. COSTA BRAGA  
OAB/RJ 217.683



JULYANA IUNES PINHO QUEIROZ  
OAB/RJ 149.932

ANDRÉ LUIZ DE OLIVEIRA MORAES  
OAB/RJ 134.498

RUAN CARVALHO BUARQUE DE HOLANDA  
OAB/RJ 186.561

FABIANA MARQUES LIMA  
OAB/RJ 169.829





**ANEXO 01**

**RELAÇÃO DE REQUERENTES – ORGANOGAMA**

- PRS INCORPORADORA LTDA
- PRS BARRA INCORPORADORA SPE LTDA
- PRS COPACABANA INCORPORADORA LTDA
- PRS NITEROI INCORPORADORA SPE LTDA
- ZC2 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.
- CONDE DE BRAGANÇA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA.
- PRS X INCORPORADORA SPE LTDA.
- PRS XI INCORPORADORA LTDA.
- PRS XIV INCORPORADORA S/A.
- PRS XVI INCORPORADORA LTDA.
- PRS XVII INCORPORADORA LTDA.
- PRS XVIII INCORPORADORA LTDA.
- PRS XX INCORPORADORA S/A.
- PRS XXII INCORPORADORA S/A.
- PRS 161 INCORPORADORA SPE LTDA
- CONCAL 6 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
- CONCAL XI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.
- CONCAL XIX EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
- CONCAL XX INCORPORADORA LTDA
- RCC 5 INCORPORADORA LTDA.
- RCC 10 INCORPORADORA LTDA.
- NUBES EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
- HABITAT MAIS PARTICIPAÇÕES S A
- HABITAT AM AS
- YACHT FLAT HOTELARIA DIVERSOES E PARTICIPACOES LTDA
- PRS TIJUCA INCORPORADORA S/A.



KALACHE, CHAME, COSTA BRAGA

**ORGANOGRAMA GRUPO CONCAL**

PRS INCORPORADORA LTDA CNPJ: 05.220.411.0001-06			
SÓCIOS	CPF/CNPJ	PARTICIPAÇÃO	DATA DE INGRESSO DOS SÓCIOS
CONCAL CONST. CONDE CALDAS	34.271.940/0001-37	100,00%	10/07/2002

PRS BARRA INCORPORADORA SPE LTDA CNPJ: 09.034.456/0001-47			
SÓCIOS	CPF/CNPJ	PARTICIPAÇÃO	DATA DE INGRESSO
PRS INCORPORADORA LTDA	05.220.411.0001-06	80,00%	13/08/2007
ZM EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA	08.610.411.0001-00	20,00%	14/08/2008

PRS COPACABANA INCORPORADORA LTDA CNPJ: 09.513.131/0001-47			
SÓCIOS	CPF/CNPJ	PARTICIPAÇÃO	DATA DE INGRESSO
JOSÉ CONDE CALDAS	219.999.887/87	5,00%	26/03/2008
PRS INCORPORADORA LTDA	05.220.411.0001-06	95,00%	26/03/2008

PRS NITERÓI INCORPORADORA SPE LTDA CNPJ: 09.034.341/0001-02			
SÓCIOS	CPF/CNPJ	PARTICIPAÇÃO	DATA DE INGRESSO
PRS INCORPORADORA LTDA	05.220.411.0001-06	80,00%	13/08/2007
ZM EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA	08.610.411.0001-00	20,00%	14/04/2011

ZCZ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA CNPJ: 09.531.703/0001-10			
SÓCIOS	CPF/CNPJ	PARTICIPAÇÃO	DATA DE INGRESSO
PRS INCORPORADORA LTDA	05.220.411.0001-06	70,00%	11/08/2008
ZM EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA	08.610.411.0001-00	30,00%	11/08/2008

CONDE DE BRAGA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA CNPJ: 33.391.854/0001-21			
SÓCIOS	CPF/CNPJ	PARTICIPAÇÃO	DATA DE INGRESSO
PRS INCORPORADORA LTDA	05.220.411.0001-06	99,00%	08/10/2009
JOSÉ CONDE CALDAS	219.999.887/87	1,00%	06/10/2009

PRS X INCORPORADORA SPE LTDA CNPJ: 10.921.101/0001-59			
SÓCIOS	CPF/CNPJ	PARTICIPAÇÃO	DATA DE INGRESSO
PRS INCORPORADORA LTDA	05.220.411.0001-06	80,00%	08/05/2009
ZM EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA	08.610.411.0001-00	20,00%	30/09/2010

PRS XI INCORPORADORA LTDA CNPJ: 10.920.921/0001-06			
SÓCIOS	CPF/CNPJ	PARTICIPAÇÃO	DATA DE INGRESSO
PRS INCORPORADORA LTDA	05.220.411.0001-06	80,00%	09/09/2009
ZM EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA	08.610.411.0001-00	40,00%	08/10/2009

PRS XIV INCORPORADORA S/A CNPJ: 11.062.420/0001-19			
SÓCIOS	CPF/CNPJ	PARTICIPAÇÃO	DATA DE INGRESSO
Sege Investimentos e Participações Ltda	26.878.188/000103	5,00%	15/02/2003
PRS INCORPORADORA LTDA	05.220.411.0001-06	95,00%	11/08/2009

PRS XVI INCORPORADORA LTDA CNPJ: 11.963.321/0001-51			
SÓCIOS	CPF/CNPJ	PARTICIPAÇÃO	DATA DE INGRESSO
PRS INCORPORADORA LTDA	05.220.411.0001-06	70,00%	11/08/2009
ZM EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA	08.610.411.0001-00	30,00%	26/10/2011

PRS XVII INCORPORADORA LTDA CNPJ: 11.958.283/0001-03			
SÓCIOS	CPF/CNPJ	PARTICIPAÇÃO	DATA DE INGRESSO
PRS INCORPORADORA LTDA	05.220.411.0001-06	70,00%	10/05/2010
ZM EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA	08.610.411.0001-00	30,00%	22/08/2011

PRS XVIII INCORPORADORA LTDA CNPJ: 11.958.515/0001-15			
SÓCIOS	CPF/CNPJ	PARTICIPAÇÃO	DATA DE INGRESSO
PRS INCORPORADORA LTDA	05.220.411.0001-06	60,00%	10/05/2010
ZM EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA	08.610.411.0001-00	30,00%	08/10/2011
SFI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	28.175.813/0001-89	10,00%	08/10/2011

PRS XX INCORPORADORA S/A CNPJ: 11.962.650/0001-34			
SÓCIOS	CPF/CNPJ	PARTICIPAÇÃO	DATA DE INGRESSO
SEGER INVESTIMENTO E PARTICIPAÇÕES Ltda	26.878.188/000103	5,00%	15/02/2003
PRS INCORPORADORA LTDA	05.220.411.0001-06	100,00%	10/05/2010

PRS XXII INCORPORADORA S.A. CNPJ: 13.334.666/0001-28			
SÓCIOS	CPF/CNPJ	PARTICIPAÇÃO	DATA DE INGRESSO
PRS INCORPORADORA LTDA	05.220.411.0001-06	100,00%	10/05/2010

PRS 161 INCORPORADORA SPE LTDA CNPJ: 13.445.759/0001-20			
SÓCIOS	CPF/CNPJ	PARTICIPAÇÃO	DATA DE INGRESSO
PRS INCORPORADORA LTDA	05.220.411.0001-06	70,00%	01/03/2011
ZM EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA	08.610.411.0001-00	30,00%	02/05/2011

CONCAL 6 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA CNPJ: 14.792.298/0001-24			
SÓCIOS	CPF/CNPJ	PARTICIPAÇÃO	DATA DE INGRESSO
ZM EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA	08.610.411.0001-00	50,00%	16/11/2011
PRS INCORPORADORA LTDA	05.220.411.0001-06	50,00%	12/11/2014

CONCAL XI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA CNPJ: 15.156.600/0001-10			
SÓCIOS	CPF/CNPJ	PARTICIPAÇÃO	DATA DE INGRESSO
JOSÉ CONDE CALDAS	219.999.887/87	5,00%	06/02/2012
PRS INCORPORADORA LTDA	05.220.411.0001-06	95,00%	06/02/2012

CONCAL XIX EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA CNPJ: 11.962.918/0001-71			
SÓCIOS	CPF/CNPJ	PARTICIPAÇÃO	DATA DE INGRESSO
PRS INCORPORADORA LTDA	05.220.411.0001-06	70,00%	10/05/2010
ZM EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA	08.610.411.0001-00	30,00%	31/01/2013

RCC 5 INCORPORADORA LTDA CNPJ: 13.636.051/0001-56			
SÓCIOS	CPF/CNPJ	PARTICIPAÇÃO	DATA DE INGRESSO
PRS INCORPORADORA LTDA	05.220.411.0001-06	70,00%	05/03/2009
ZM EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA	08.610.411.0001-00	30,00%	

RCC 10 INCORPORADORA LTDA CNPJ: 16.607.168/0001-08			
SÓCIOS	CPF/CNPJ	PARTICIPAÇÃO	DATA DE INGRESSO
PRS INCORPORADORA LTDA	05.220.411.0001-06	50,00%	08/05/2019
ZM EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA	08.610.411.0001-00	50,00%	10/07/2019

NUBES EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA CNPJ: 15.153.827/02			
SÓCIOS	CPF/CNPJ	PARTICIPAÇÃO	DATA DE INGRESSO
PRS INCORPORADORA LTDA	05.220.411.0001-06	100,00%	01/07/2022

HABITAT MAIS PARTICIPAÇÕES S A CNPJ: 42.999.814/0001-34			
SÓCIOS	CPF/CNPJ	PARTICIPAÇÃO	DATA DE INGRESSO
GEIA	39.758.570/0001-80	100,00%	27/01/2021

HABITAT AM AS CNPJ: 33.682.526/0001-58			
SÓCIOS	CPF/CNPJ	PARTICIPAÇÃO	DATA DE INGRESSO
HABITAT MAIS PARTICIPAÇÕES	42.999.814/0001-34	100,00%	06/05/2019

YACHT FLAT HOTELARIA DIVERSOS E PARTICIPAÇÕES LTDA CNPJ: 29.555.760/0001-47			
SÓCIOS	CPF/CNPJ	PARTICIPAÇÃO	DATA DE INGRESSO
CONCAL CONST. CONDE CALDAS	34.271.940/0001-37	99,34%	
JOSÉ CONDE CALDAS	219.999.887/87	0,66%	

PRS TIJUCA INCORPORADORA S.A. CNPJ: 15.338.771/0001-67			
SÓCIOS	CPF/CNPJ	PARTICIPAÇÃO	DATA DE INGRESSO
PRS INCORPORADORA LTDA	05.220.411.0001-06	70,00%	05/03/2009
ZM EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA	08.610.411.0001-00	30,00%	10/05/2010

CONCAL XX INCORPORADORA LTDA CNPJ: 15.338.771/0001-67			
SÓCIOS	CPF/CNPJ	PARTICIPAÇÃO	DATA DE INGRESSO
ZM EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA	08.610.411.0001-00	30,00%	
PRS INCORPORADORA LTDA	05.220.411.0001-06	70,00%	

Av. Almirante Barroso, 52 / 25º andar | Centro  
Rio de Janeiro | RJ | Brasil | Tel: (21) 2217-1200

www.kcbadvogados.com.br



**ANEXO 02**  
**ÍNDICE INSTRUÇÃO**

- **DOC. 01** – PROCURAÇÃO
- **DOC. 02** – ATOS CONSTITUTIVOS, CERTIDÃO REGISTRO PÚBLICO DE EMPRESAS, ATAS E CARTÃO CNPJ – **ART. 51, V, DA LRF**
- **DOC. 03** – DECLARAÇÃO DO **ART. 48 DA LRF** E CERTIDÕES DE DISTRIBUIDORES
- **DOC. 04** – DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS – **ART. 51, II, ALÍNEAS A, B, C, e D, DA LRF**
- **DOC. 05** – RELAÇÃO DE CREDORES – **ART. 51, III, DA LRF**
- **DOC. 06** – RELAÇÃO DE EMPREGADOS ATIVOS – **ART. 51, IV, DA LRF**
- **DOC. 07** – RELAÇÃO DE BENS DOS ADMINISTRADORES – **ART. 51, VI, DA LRF**
- **DOC. 08** – EXTRATOS BANCÁRIOS – **ART. 51, VII, DA LRF**
- **DOC. 09** – CERTIDÃO DE PROTESTO – **ART. 51, VIII, DA LRF**
- **DOC. 10** – RELAÇÃO DE AÇÕES - **ART. 51, IX, DA LRF**
- **DOC. 11** – RELATÓRIO PASSIVO FISCAL – **ART. 51, X, DA LRF**
- **DOC. 12** – RELAÇÃO DE BENS E DIREITOS DO ATIVO NÃO CIRCULANTE – **ART. 51, XI, DA LRF**
- **DOC. 13** – LAUDO DE CONSTATAÇÃO PRÉVIA

\*\*\*

