



Número: **5094046-44.2024.8.13.0024**

Classe: **[CÍVEL] RECUPERAÇÃO JUDICIAL**

Órgão julgador: **2ª Vara Empresarial da Comarca de Belo Horizonte**

Última distribuição : **17/04/2024**

Valor da causa: **R\$ 5.999.666,19**

Assuntos: **Administração judicial**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **NÃO**

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

Partes	Advogados
CONSTRUTORA FERRI & FRAIHA LTDA (AUTOR)	
	CAMILA AMIR CIFUENTES OLIVEIRA ARAGAO DUTRA (ADVOGADO) FAICAL ASSRAUY (ADVOGADO)
CONSTRUTORA FERRI & FRAIHA LTDA (RÉU/RÉ)	
	EDUARDO MOREIRA REIS (ADVOGADO)

Outros participantes	
CREDORES (TERCEIRO INTERESSADO)	
	VITOR MARCIO FONSECA DINIZ (ADVOGADO)
COSTA PAIVA E SANTIAGO ADMINISTRACAO JUDICIAL LTDA. (ADMINISTRADOR(A) JUDICIAL)	
	JOSE MAURICIO COSTA DE MELLO PAIVA (ADVOGADO) ERIKA SANTIAGO SILVA (ADVOGADO)
MUNICIPIO DE BELO HORIZONTE (TERCEIRO INTERESSADO)	
ESTADO DE MINAS GERAIS (TERCEIRO INTERESSADO)	
UNIÃO FEDERAL- (PFN) (TERCEIRO INTERESSADO)	
Ministério Público - MPMG (FISCAL DA LEI)	
VALDOMIRO MENDES PEREIRA (PERITO(A))	

Documentos			
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
10209395873	17/04/2024 17:34	<a href="#">Petição Inicial</a>	Petição Inicial



**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DA \_\_\_\_\_ VARA EMPRESARIAL  
DA COMARCA DE BELO HORIZONTE/MG**

**CONSTRUTORA FERRI FRAIHA LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado inscrita no CNPJ sob o nº 06.996.849/0001-43, situada à Rua Tereza Mota Valadares, nº 837, sala 409, Buritis, Belo Horizonte/MG – CEP 30575-160, neste ato, devidamente representada conforme determina seu contrato social, vem respeitosamente à presença de Vossa Excelência, por seus procuradores (mandato anexo), com fulcro nos arts. 47 e 48 da Lei 11.101/05 (LFR), requerer **RECUPERAÇÃO JUDICIAL**, pelas razões de fato e de direito que se seguem:

**I. DOS FATOS**

A empresa foi fundada em 2006 constituído visando a gestão imobiliária, com o objetivo de receber, aluguéis de outras empresas e venda de imóveis.

Diante das dificuldades econômicas e comerciais, ocasionadas por diversas crises no setor imobiliário iniciada no final do primeiro semestre de 2015, agravada em 2016 pelo Impeachment da Presidente da República, posteriormente quando começou-se a vislumbrar a possibilidade de melhora no setor imobiliários, o mundo foi acometido pela Pandemia de COVID-19, cenário este que vem sendo superado, mas ocasionou à empresa em sérias dificuldades financeiras.





Frente a tal cenário, a empresa objetiva a superação desta situação de crise econômica-financeira, a fim de permitir a sua manutenção de modo a preservar a empresa, sua função social e o estímulo à atividade econômica.

## II. DA COMPETÊNCIA

O artigo 3º da LFR estabelece que compete ao juízo do local do "principal estabelecimento do devedor" o processamento e julgamento da recuperação judicial.

O il. doutrinador Luiz Roberto Ayoub e Cassio Cavalli, com apoio na jurisprudência, ensina que: "A determinação do principal estabelecimento é orientada por um critério econômico."<sup>1</sup>

A Recuperanda está sediada em Belo Horizonte/MG, local em que exerce suas principais atividades, além de sediar o centro de decisões.

É uniforme a jurisprudência no sentido de que a competência para processamento e julgamento da recuperação judicial se verifica pelo local do principal centro administrativo e de decisões, especialmente quando este se confunde com o local das principais atividades da Recuperanda, senão vejamos o que entende o C. STJ:

"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 NÃO CARACTERIZADA. INDISPONIBILIDADE DE BENS E INATIVIDADE DA EMPRESA.

<sup>1</sup> A Construção jurisprudencial da recuperação judicial de empresas. Editora Forense, 2ª Edição, pág. 89.





POSTERIOR MODIFICAÇÃO DA SEDE NO CONTRATO SOCIAL. QUADRO FÁTICO IMUTÁVEL NA INSTÂNCIA ESPECIAL. ENUNCIADO N. 7 DA SÚMULA DO STJ. (...) 2. A qualificação de principal estabelecimento, referido no art. 3º da Lei n. 11.101/2005, 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, Quarta Turma, REsp 1006093/DF, Rel. Min. Antonio Carlos Ferreira, julgado em 20.5.2014)<sup>2</sup>

Logo, resta demonstrada a competência de um dos juízos de vara empresarial desta Comarca de Belo Horizonte/MG para o processamento e julgamento do presente feito.

### III. RAZÕES DA CRISE E DA VIABILIDADE ECONÔMICA

A atual crise financeira da Recuperanda é fruto da combinação de inúmeros fatores que ao longo dos últimos anos foram agravando sua situação.

A empresa foi fundada em 2006, momento em que o mercado imobiliário se encontrava aquecido. Esse cenário perdurou até cerca de 2015, quando após a crise econômica e mercadológica, o setor imobiliário passou a apresentar queda expressiva.

---

<sup>2</sup>No mesmo sentido: STJ, Quarta Turma, RESP 439965/RS, Rel. Raul Araújo, DJ 20.6.2013; STJ, Segunda Seção, CC 116743/MG, Rel. Raul Araújo, Rel. p/ acórdão Luis Felipe Salomão, DJ 10.10.2012; STJ, Corte Especial, SEC 1735/EX, Rel. Arnaldo Esteves Lima, DJ 12.5.2011; STJ, Corte Especial, SEC 1734/PT, Rel. Fernando Gonçalves, Rel. p/ acórdão Felix Fischer, DJ 15.9.2010; STJ, Segunda Seção, CC 37736/SP, Rel. Ministra Nancy Andrighi, DJ 11.6.2003





Esta crise econômica foi intensificada pelo processo de Impeachment da, então, Presidente Dilma Rousseff, que foi afastada do cargo em agosto de 2016, iniciando-se outra crise no mercado imobiliário da região, que perdurou até 2019.

Em 2020, registrou-se um aumento significativo nos preços dos imóveis, impulsionado por estratégias adotadas pelo governo como resposta a uma iminente crise econômica. Essas medidas foram desenhadas para tornar o mercado imobiliário mais atrativo, destacando-se em um cenário de taxas de juros historicamente baixas.

No entanto, como a empresa se encontrava excessivamente endividada o início da recuperação da economia e aumento de investimento em diversos setores não foi suficiente para geração de um fluxo de caixa positivo na empresa.

O caixa gerado foi o suficiente para realizar os pagamentos de alguns empréstimos e financiamentos que já haviam sido diversas vezes renegociados junto à CAIXA ECONOMICA FEDERAL, BANCO DO BRASIL, BANCO BRADESCO e BANCO INTER, com a intenção de liberarem novas linhas de crédito com taxas mais atrativas, o que não ocorreu, além de também limitaram o crédito.

Dessa forma, torna-se claro que, embora haja uma recuperação gradual no atual cenário do mercado imobiliário brasileiro, a empresa ainda experimenta os efeitos remanescentes dos desafios enfrentados no período entre 2016 e 2019, a partir de 2021 é possível notar pequenas melhorias no quadro econômico-financeiro da empresa, sugerindo uma recuperação progressiva após desafios financeiros anteriores.





O aquecimento do mercado imobiliário no Brasil em 2023 reflete um cenário promissor para o setor, impulsionado pelo crescimento econômico e por mudanças nas preferências e necessidades dos consumidores e investidores. Essa tendência positiva acaba trazendo oportunidades para aqueles que buscam diversificar e fortalecer seus negócios/investimentos, por meio, por exemplo, da incorporação imobiliária.

Portanto, a gradual recuperação econômica após a pandemia de COVID-19 tem beneficiado o mercado imobiliário em decorrência da maior estabilidade financeira no país. A retomada das atividades econômicas também impulsionado a demanda por imóveis, principalmente residenciais, em áreas com potencial de crescimento econômico.

O cenário pós pandemia permite que o mercado imobiliário de Belo Horizonte fique ainda mais otimista para os próximos anos, ainda mais em relação aos imóveis residenciais.

Recentemente, a Recuperanda manteve intensas negociações com seus maiores credores, buscando uma reestruturação de sua dívida de forma que melhor atendesse aos interesses de todos envolvidos, a qual, por fatores alheios à sua vontade, não se revelou frutífera a tempo de evitar a recuperação judicial.

Portanto, não restam dúvidas acerca da plena possibilidade do soerguimento da Recuperanda, uma vez que a crise vivenciada é momentânea e claramente superável diante de seu histórico econômico. A outra alternativa — falência — é um cenário indesejável que acarretaria prejuízos imensuráveis para a sociedade como um todo, posto que a empresa é fonte de geração de riquezas, tributos e empregos.





Assim, a Recuperanda confia que a recuperação judicial é uma acertada medida para permitir que possa se reestruturar e se reerguer ainda mais forte, gerando riquezas e empregos, com inegáveis benefícios também aos seus credores.

#### **IV. PASSIVO TOTAL**

Atualmente, o passivo total da Recuperanda é de **R\$ 5.999.666,19 (cinco milhões novecentos e noventa e nove mil seiscentos e sessenta reais e dezenove centavos)**. De referido montante, neste montante inclui-se as contribuições sociais, obrigações tributárias e impostos, conforme documentação anexa.

#### **V. CUMPRIMENTO DOS REQUISITOS PARA RECUPERAÇÃO JUDICIAL**

A Recuperanda atende as exigências do art. 48 da LFR e declara nesta oportunidade:

i) que exerce regularmente suas atividades há mais de 2 (dois) anos;

(ii) que não é falida e jamais teve a sua falência decretada;

(iii) que jamais obteve concessão de recuperação judicial;

(iv) que não foi, assim como nenhum de seus administradores ou controladores, condenados por qualquer dos crimes previstos na Lei nº 11.101/05.

Ademais, em cumprimento aos artigos 48 e 51 da LFR, a Recuperanda instrui a presente petição inicial com todos os documentos





estipulados no artigo 51 em arquivo único denominado "Relatório Consolidade Construtora Ferri e Fraiha", que se encontra anexado à presente.

## **VI. APRESENTAÇÃO DO PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL**

Em até 60 dias da publicação de decisão que deferir o processamento desta recuperação judicial, a Recuperanda apresentará seu plano de recuperação judicial, discriminando detalhadamente os meios de recuperação que serão adotados, demonstrando sua viabilidade econômico-financeira, e anexando também o laudo de avaliação de bens e ativos.

A Recuperanda informa todos os seus credores que o plano está em elaboração e discussão, reafirmando seu intuito de apresentá-lo no menor tempo possível.

### **VII.1 – Risco de colapso na prestação dos serviços pela Recuperanda**

Como já amplamente exposto, a atividade da Recuperanda atua na gestão imobiliária, com o objetivo de receber, aluguéis de outras empresas e venda de imóveis.

Assim, considerando que a atividade da empresa é diretamente ligada à imóveis, por certo, tem-se que os valores movimentados são expressivos, assim as consequências catastróficas de eventual interrupção da prestação dos serviços reduzirão a capacidade da Recuperanda de obter as receitas necessárias para pagar as dívidas que motivam o ajuizamento da presente recuperação judicial, uma vez que, em decorrência de juros e correção monetária, o montante torna-se cada vez mais significativo.





Por óbvio, haverá aumento do passivo, com risco de surgimento de passivo extraconcursal relevante, porque qualquer cliente da Recuperanda que sofrer prejuízo em razão de eventual interrupção da prestação de serviço irá buscar a reparação do prejuízo que tiver sofrido. Por se tratar de passivo extraconcursal, isso já é suficiente para colocar em risco a capacidade da Recuperanda de equacionar o passivo concursal da forma menos onerosa possível para os credores.

Além disso, a interrupção da prestação de qualquer serviço poderá provocar fuga em massa de clientes, reduzindo, portanto, as receitas e, conseqüentemente, a capacidade de cumprir as obrigações para com os credores.

Em suma, a manutenção da continuidade, sem qualquer interrupção, dos serviços da Recuperanda é condição *sine qua non* para que a recuperação judicial seja exitosa e cumpra as finalidades indicadas no artigo 47 da LRF, que é a “manutenção da fonte produtora, do emprego dos trabalhadores e dos interesses dos credores.”

## **VII.2 – MANUTENÇÃO DE CONTRATOS QUE VIABILIZEM A PRESTAÇÃO DOS SERVIÇOS PELA RECUPERANDA**

Todos os contratos que dizem respeito à atividade fim da Recuperanda são primordiais à continuidade do provimento dos serviços, o que, como visto acima, é essencial para que a recuperação judicial seja exitosa. Por isso é necessária a manutenção de tais contratos, sem interrupção, desde a data da distribuição do presente pedido e durante todo o processamento da recuperação judicial, com o pronto afastamento da cláusula de rescisão em caso de ajuizamento de recuperação judicial.





Atenta à necessidade de manutenção das atividades das empresas em recuperação judicial, a jurisprudência admite a flexibilização das cláusulas de rescisão, de modo a determinar a manutenção de todas as obrigações relevantes:

Agravo de instrumento. Recuperação judicial. Habilitação de crédito. Instrumento particular de confissão de dívida. Quitação integral do débito. Ocorrência. Inoperabilidade da cláusula resolutiva expressa em face do advento da recuperação judicial da devedora. Preponderância do bem comum e da função social da empresa. Nulidade da cláusula. Reconhecimento. Regularidade dos pagamentos e das parcelas adimplidas neste íterim. Falta de interesse na interposição da habilitação. Decisão mantida. (TJPR, Agravo de Instrumento Nº 1.292.381-0, Des. Rel. Luis Sérgio Swiech, 17ª Câmara Cível, julgado em 22/07/2015).

Em casos análogos, pode-se mencionar o deferimento de liminar a favor da empresa Oi S/A, na qual foi deferida a suspensão da eficácia da cláusula resolutiva, autorizando a empresa Recuperanda, inclusive, a participar em processos licitatórios de quaisquer espécies.

Em outro caso, uma empresa que prestava serviços exclusivamente para a Petrobras, também teve reconhecido pelo Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro a inaplicabilidade da cláusula resolutiva prevista em contrato pois, sua rescisão, colocaria a empresa recuperanda "em posição de extrema desvantagem, rompendo com a presunção de igualdade contratual".

Ainda, vale ressaltar que a autora Déborah Kirschbaum, em trabalho intitulado "*Cláusula Resolutiva Expressa Por Insolvência Nos Contratos Empresariais: Uma Análise Econômico-Jurídica*", suscita a questão de que o risco de descumprimento da prestação do contrato em razão da suspeita de que a outra parte contratante esteja em uma situação patrimonial próxima da insolvência por ter requerido a recuperação judicial, na verdade, não deve ser tratada por cláusula resolutiva expressa, uma vez que tal fato está expressamente regulamentado pela norma do art. 477 do Código Civil, *in verbis*:





“Pela norma do art. 477 do Código Civil, concluído o contrato, **caso uma das partes suspeite que a outra esteja em situação patrimonial capaz de comprometer a prestação pela qual se obrigou, não pode a primeira simplesmente resolver o contrato.** Entretanto, **desde que haja fundado receio quanto à probabilidade do adimplemento futuro, pode aguardar até que a contraparte cumpra sua obrigação para então cumprir a sua parte no contrato, ou requerer oferta ou reforço de garantia de cumprimento de obrigação**”.

“O fato que demarca as situações de solvência ou de insolvência é a declaração desta. “Até a declaração, o credor que suspeita da solvabilidade do devedor submetesse às regras do art. 477 do Código Civil, as quais asseguram ao devedor o direito de oferecer garantias ao cumprimento de sua obrigação”.

Contudo, a despeito da legislação civil oportunizar a parte contratante em crise financeira de oferecer garantias ou antecipar o cumprimento da sua obrigação ao invés do contrato ser resolvido (Art. 477 do Código Civil), importante mencionar que há certa dificuldade das referidas exigências serem impostas a uma empresa em recuperação judicial, principalmente porque a oneração de bens depende de autorização judicial, nos termos do art. 66 da Lei nº 11.101/05.

Por sua vez, o art. 49, §2º da Lei 11.101/05 estabelece como regra a continuidade das relações contratuais, salvo se de modo diverso dispuser o plano de recuperação, não havendo, portanto, sobrevida a cláusula resolutiva expressa por insolvência.

Ademais, ao se analisar esta questão, é preciso ter em mente que o contrato deve ser considerado em razão e nos limites da sua função social (artigo 421 do Código Civil), o que abrange tanto a formação quanto a resolução do ajuste. Nesse diapasão, fica claro que o mero pedido de recuperação judicial não pode servir de causa para a resolução dos contratos, sob pena de restarem também desatendidos os princípios da probidade e boa-fé, de observância obrigatória na forma do artigo 422 do Código Civil.





Além disso, permitir a resolução dos contratos em razão do simples ajuizamento do pedido de recuperação contraria princípios fundamentais da LFR, mormente o da **MANUTENÇÃO DA ATIVIDADE ECONÔMICA**.

Concluindo, o dano decorrente de eventual interrupção na prestação dos serviços fornecidos pela Recuperanda é de tal gravidade que impõe seja determinada, de plano, em tutela de urgência, a suspensão da eficácia das cláusulas contratuais que preveem o ajuizamento de recuperação judicial como causa de rescisão do contrato.

### **VII.3 - RISCOS DE CONSTRIÇÕES JUDICIAIS**

O ajuizamento de recuperação judicial pela Recuperanda, é fato que terá repercussão e poderá provocar uma enxurrada de constrições judiciais, para garantia de dívidas sujeitas à recuperação judicial, no período compreendido entre o ajuizamento da recuperação judicial e o deferimento do processamento da recuperação judicial.

É certo que de direito, quaisquer constrições que venham a ser realizadas deverão ser objeto de reversão, com a liberação de recursos bloqueados e ou transferência à ordem do Juízo da recuperação judicial.

Mas no plano fático a situação é outra, porque as liberações podem demorar e as constrições podem comprometer o caixa da Recuperanda a ponto de inviabilizar a manutenção das suas atividades.

Por isso, é necessária tutela de urgência para que, de plano, seja ordenada a suspensão das ações e execuções contra a Recuperanda.





## **VIII. DOS PEDIDOS**

A Recuperanda requer a V.Exa. a concessão de tutela de urgência, para que seja imediatamente deferida:

**(i)** a suspensão de todas as ações e execuções contra a Recuperanda, de modo a evitar que constringões judiciais sejam realizadas no período compreendido entre o ajuizamento da presente recuperação judicial e o deferimento do seu processamento, conforme determina o art. 6º, III, § 4º da Lei 11.101/2005;

**(ii)** a suspensão da eficácia das cláusulas que preveem o ajuizamento de recuperação judicial como causa de rescisão de contrato;

Requer, ainda, sejam os advogados da Recuperanda autorizados a apresentar, para os efeitos legais, independentemente de Ofício, a decisão concessiva da tutela de urgência aos Juízos onde se processam ações contra a Recuperanda, aos órgãos públicos e pessoas físicas ou jurídicas com quem mantém contratos.

Por fim, a Recuperanda requer seja deferido o processamento da recuperação judicial, conforme dispõe o artigo 52 da LFR, seguindo o seu trâmite regular, inclusive para a oportuna concessão da recuperação judicial, e para que esse juízo:

- (i)** nomeie o administrador judicial;
- (ii)** ratifique a tutela de urgência, que ordena a suspensão de todas as ações e execuções existentes contra a Recuperanda, na forma do artigo 6º da LFR e a estabeleça a manutenção





# FAIÇAL ASSRAUY

ADVOGADOS & CONSULTORES

de todos os contratos vigentes de serviços essenciais a continuidade de suas atividades empresariais;

- (iii) intime o il. Ministério Público Estadual;
- (iv) comunique o deferimento, por carta, às Fazendas Públicas Federal e Estadual;
- (v) determine a expedição do edital referido no artigo 52 da LFR;

Faz o pedido de tratamento confidencial à relação de bens pessoais de seus administradores, bem como aos dados de seus funcionários e extratos bancários.

A Recuperanda declara-se ciente da necessidade de apresentação de contas mensais e protesta, desde logo, pela apresentação de outros documentos em complementação aos já apresentados, bem como pela produção de provas que se façam necessárias e pela eventual retificação das informações e declarações constantes desta peça.

Os patronos da Recuperanda declaram que receberão intimações no endereço da Rua Timbiras, n. 2072, sala 1702, Bairro de Lordes, BH/MG, CEP 30.140-061, requerendo sejam todas as intimações e demais disponibilizações ou publicações no DJE realizadas, cumulativa e exclusivamente, **sob pena de nulidade**, em nome dos advogados subscritores desta petição (CPC, artigo 272, §2º).

Pede deferimento.

Belo Horizonte/MG, 17 de abril de 2024.

**FAIÇAL ASSRAUY**  
OAB/MG 90.362

(31) 2552-2020 - [www.faicaladvogados.com.br](http://www.faicaladvogados.com.br)

R. dos Timbiras, 2072, 17º andar - Lourdes - BH - MG - CEP 30140-061

Página 13 de 13

