

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA ____ VARA CÍVEL
DA COMARCA DE JOAÇABA – SC**

DISTRIBUIÇÃO URGENTE!

Boa Safra Construtora e Incorporadora Ltda., pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 04.884.314/0001-55, sediada em Treze Tílias, Estado de Santa Catarina, na Rua Caçador, n.º 525, por seu advogado devidamente habilitado, **Eduardo Desidério**, brasileiro, casado, advogado, inscrito na OAB/PR sob o n.º 40.321, e-mail eduardo@assessoriaadv.com.br, com endereço profissional na Rua Barão do Cerro Azul, n.º 1754, Centro, no Município de Piraquara, Estado do Paraná, vem, respeitosamente perante Vossa Excelência, para, com fundamento nos artigos 47 e 48 da Lei 11.101, de 09 de fevereiro de 2005, impetrar a **Recuperação Judicial**, nos seguintes termos:

DA NECESSIDADE DA MEDIDA

1. A autora iniciou suas atividades de transporte rodoviário de cargas no ano de 2001, transportando soja em grãos do interior do país para o porto de Paranaguá, e fertilizantes do Porto de Paranaguá para o interior do país, principalmente para os estados do Mato Grosso e Mato Grosso do Sul.

Entrou no ramo de construção civil e incorporação no ano de 2011, acreditando na pujança do ramo imobiliário de Treze Tílias e região e confiando no êxito da política de habitação que o Governo Federal alardeava.

2. Procurou a Caixa Econômica, agência de Joaçaba, onde os gerentes informaram sobre os sistemas de financiamento, enfatizando que os financiamentos na planta eram plenamente viáveis e poderiam embalar os projetos de forma muito rápida, pois não necessitaria de muito capital de giro. Financiamento na planta é a modalidade em que a construtora lança o projeto, angaria os compradores e aprova os financiamentos dos mesmos com a obra ainda em fase inicial. Nessa modalidade os recursos são liberados à construtora na medida em que a obra evolui, por medição, mês a mês.
3. Era ciente a requerente da complexidade dos processos e da dificuldade de se conseguir aprovar esses financiamentos na planta, entretanto, encorajou-a o fato de seu principal gestor ser advogado e contador com larga experiência em processos administrativos extremamente burocráticos e rígidos, devido à sua longa trajetória dentro de grandes empresas, inclusive grupos multinacionais.
4. Deve-se registrar também que, juntamente com as ideias de levantamento de recursos com os financiamentos na planta, sugeriram os gerentes da Caixa da época, que o sócio quotista principal utilizasse o seu imóvel residencial como instrumento de garantia para levantar recursos para capital de giro. E assim foi feito. Esses recursos seriam apenas para dar o pontapé inicial nos projetos e depois seriam restituídos à pessoa física, na medida em que fossem gerados no caixa da empresa. Por tudo o que será exposto aqui se verá que isso não ocorreu e agora isso também se transformou num problema para o sócio titular.
5. No intuito de bem executar todos os processos e procedimentos técnicos e operacionais, contratou a primeira requerente engenheiro civil com grande capacidade de lidar com a burocracia que a Caixa exige, para trabalhar nos primeiros projetos, com vistas a utilizar a modalidade de financiamento na planta. Aderiu ao Programa Brasileiro de Qualidade e Produtividade na Habitação (PBQP-h), num primeiro momento no nível D, e rapidamente adequou seus procedimentos para adaptar-se ao Nível A, obtendo também a ISO-9001, tudo para atender as exigências da Caixa Econômica e Ministério das Cidades.

6. Lançados os primeiros dois projetos e apresentados à Caixa em 2012, do Residencial Wildschönau e do Innsbruck Residence, o primeiro foi aprovado depois de longos meses de idas e vindas, quando faltavam menos de 6 meses para término da obra. Os contratos foram assinados em junho de 2013, e o empreendimento foi entregue em dezembro de 2013. Em outras palavras, os contratos foram firmados na modalidade financiamento na planta, entretanto quando saiu o dinheiro a obra já estava quase concluída.
7. O financiamento do projeto Innsbruck Residence demorou tanto que a empresa acabou desistindo de financiar na planta e as poucas unidades que restaram para financiar foram financiadas com a matrícula em mãos e por quatro diferentes instituições (Banco do Brasil, Bradesco, Itaú e Caixa).
8. Além desses dois projetos, a autora apresentou outros, com propostas de financiamento na planta. O Residencial Bodensee e o Residencial Zillertal, em Treze Tílias, e o Treviso Residenziale em Arroio Trinta. Ocorre que a demora nas análises técnicas de engenharia, de crédito e jurídica levaram intermináveis meses e como a empresa havia assumido compromissos com os clientes teve que dar início às obras.
9. Além desses empreendimentos em edifícios, a empresa lançou também um condomínio de casas e sobrados (Vila Nova Áustria), esse, para executar com recursos próprios e financiar pós-obra.
10. No final de 2015, com a conclusão do empreendimento Treviso Residenziale e mais quatro casas do condomínio Vila Nova Áustria, iniciou a requerente os procedimentos para a contratação do financiamento das unidades até então concluídas. Tomadas as primeiras providências, inclusive com avaliação de algumas unidades pela Caixa Econômica, obteve, no início de fevereiro de 2016, a informação de que **não poderia assinar os contratos devido às restrições existentes em seu nome por conta de inscrições no serasa e protestos de títulos contra a mesma.** De fato as restrições existiam naquele momento.
11. Por óbvio, para chegar até esse ponto (obras concluídas) a empresa foi obrigada a tomar recursos emprestados de outros bancos e terceiros, pagando altas taxas de juros e sacrificando praticamente todo o seu resultado para pagar esses juros, além do problema da pressão de prazos, aporte de garantias, etc.
12. Ocorre, Excelência, que a empresa viu-se numa encruzilhada. Com as obras em andamento e muito dinheiro já investido, teve que optar entre pagar em dia seus fornecedores e bancos, parando as obras e dispensando os empregados (ou seja, paralisar a empresa), ou, continuar

as atividades concluindo alguns empreendimentos para poder entregá-los e recebê-los, deixando, com isso, alguns compromissos pendentes. Optou por sobreviver (dar continuidade nas obras), manter os empregos e parte dos compromissos em dia.

13. **É importante reforçar que as restrições existentes, que se referem a protestos, pendências financeiras e outros débitos, são decorrentes de operações de aquisição de insumos e recursos financeiros para que a empresa sobrevivesse nesses longos períodos e construísse as casas e prédios hoje concluídos.**
14. Dentre as inscrições junto ao Serasa, as principais (mais relevantes) são decorrentes de atrasos nos pagamentos de parcelas de renegociação com bancos.
15. Registre-se que era para a requerente ter, desde o início das obras, à sua disposição esses recursos dos financiamentos na planta, o que não ocorreu devido, principalmente, à morosidade e exagerada burocracia nos procedimentos de análise da Caixa Econômica.
16. Com essa resposta negativa da Caixa Econômica, passaram os seus administradores a lutar para renegociar suas dívidas e quitar fornecedores buscando a “limpeza” dos seus cadastros restritivos. Note-se pela relação anexa (doc. 3), eram muitas as restrições.
17. Objetivando zerar as suas restrições, mesmo sabendo que seria muito difícil fazê-lo, empenhou-se a requerente, sacrificando outras pessoas e parceiros, durante mais de dois meses para baixar seus restritivos, quando soube da Caixa, no início de abril/2016, que havia um comando normativo interno que permite a contratação mesmo que a empresa vendedora possua restrições, desde que essas fiquem abaixo de 10% do valor do imóvel.
18. Contando com essa “tolerância”, acelerou a empresa o processo de quitação e negociação das suas dívidas que originavam as restrições, e, em meados desse mesmo mês de abril a empresa alcançou um nível de pendências que ficou dentro do patamar dos 10% da tolerância admitida pela Caixa. Pois, conforme se vê pela relação anexa (extrato do serasa, doc. n.º 4), suas pendências somavam R\$ 189 mil, enquanto que o valor dos contratos relativos às unidades prontas a serem assinados somavam R\$ 1.934 mil, portanto, 9,8%.
19. Assim, agindo novamente por orientação da Caixa Econômica, foi dada a entrada nos financiamentos em primeiro lugar das quatro unidades das

casas do condomínio (Vila Nova Áustria), para no momento seguinte, entrar com os processos dos 16 apartamentos do Treviso.

20. Nesse proceder, conseguiu a requerente firmar apenas dois contratos, de duas unidades do condomínio Vila Nova Áustria. Os dois outros, das outras duas casas, novamente emperraram em minúcias de entendimento e ou interpretação de normas e documentos, ou vencimento de laudos de avaliação.
21. Agora, por derradeiro, informou o Sr. Gerente local que não mais poderá assinar contratos de compra e venda de imóveis financiados da requerente sem que estejam 100% zeradas as restrições da requerente junto aos órgãos de proteção ao crédito, CADIN, Serasa e outros, e desde que a requerente esteja com as suas certidões negativas de tributos 100% em ordem.
22. A impetrante o tempo todo agiu de boa fé acreditando no sistema, agora está sendo profundamente prejudicada, pois é impedida de concluir a venda dos seus imóveis porque possui restrições no Serasa.
23. Em outras palavras, nota-se que a autora fez um esforço muito além do que teria obrigação, para cumprir com seus compromissos junto aos clientes e agora, em vista de regras internas da Caixa Econômica, se vê impedida de colocar de volta no seu caixa os recursos aplicados nas obras, e conseqüentemente cumprir com seus compromissos com seus credores.
24. Note Excelência, que a requerente insistiu muito mesmo numa solução que evitasse essa medida mais gravosa para si mesma e para o sistema, e relutou bastante até decidir pedir a recuperação judicial, que tem ciência de um certo preconceito negativo com quem opta por essa medida, entretanto, não restou outra alternativa. A requerente lutou muito para conseguir assinar os contratos e evitar esta demanda. A prova disso são os inúmeros e-mails cujas cópias são anexadas (docs. 5), trocados com a Gerência local da Caixa e com diretores da Superintendência Regional de Chapecó.
25. A não assinatura dos contratos relativos às unidades concluídas é um obstáculo intransponível e inviabiliza a continuidade dos negócios da requerente.
26. Por outro lado, a liberação da assinatura dos contratos pendentes, relativamente às unidades concluídas, garantirá a continuidade dos negócios das requerentes, pois conforme se demonstra a seguir, a requerente é econômica e financeiramente viável, de acordo com as Demonstrações Financeiras levantadas em 31 de maio de 2016:

- a. **Ativo total de R\$ 14.025.995,26**, sendo:
- i. R\$ 4.697.680,29 referem-se a Estoque de Obras em Andamento (e concluídas);
 - ii. R\$ 1.869.713,39 de estoques de materiais e terrenos;
 - iii. R\$ 5.382.898,28 de ativos fixos (imobilizado) e investimentos;
 - iv. R\$ 2.033.421,52 Outras contas a receber, inclusive tributos a recuperar.
 - v. R\$ 42.281,78 referente a Disponibilidades de Caixa e Bancos.
- b. **Passivos (Obrigações) R\$ 10.278.766,15**, das quais:
- i. R\$ 274.427,33 referente a créditos de Fornecedores;
 - ii. R\$ 463.905,97 referente a Obrigações Sociais e Trabalhistas;
 - iii. R\$ 275.055,15 referente a Obrigações Tributárias;
 - iv. R\$ 3.477.006,43 relativamente a adiantamentos de Unidades Imobiliárias vendidas a entregar;
 - v. R\$ 3.853.980,89 refere-se a financiamentos bancários;
 - vi. R\$ 1.312.614,00 refere-se a Empréstimos de Pessoas Físicas e Jurídicas;
 - vii. R\$ 621.776,38 referentes a outras contas a pagar.

27. Denota-se, Excelência, que para cada R\$ 1,00 (um real) que requerente deve, ela possui R\$ 1,36 (um real e trinta e seis centavos) . Portanto, demonstra-se claramente a viabilidade econômica da empresa que deve continuar gerando empregos e renda, cumprindo com o seu papel na sociedade, e principalmente, a sua missão de proporcionar moradias de grande qualidade por preços justos.

28. Assim, o deferimento da recuperação judicial ora pleiteada é a única alternativa para a continuidade das atividades e a sobrevivência da requerente, que depende do recebimento dos recursos advindos das unidades que concluiu e ainda não recebeu.

DOS CONTRATOS A ASSINAR COM A CAIXA ECONÔMICA

29. Conforme já explanado, o grande entrave da requerente e ao mesmo tempo o divisor de águas para a volta à normalidade é a assinatura dos contratos relativos às unidades concluídas do empreendimento denominado Treviso Residenziale, concluído na cidade de Arroio Trinta-SC, e algumas unidades no empreendimento denominado Condomínio Vila Nova Áustria em Treze Tílias-SC.

30. Conforme comprovado pelos documentos anexados (doc. 6) todas as unidades estão prontas, inclusive com avaliação por engenheiro da Caixa (doc. 6) e também com os compradores aguardando somente sua avaliação de crédito e a assinatura dos contratos de financiamento.
31. De acordo com os pré-contratos firmados com os clientes, os valores a receber pela requerente somam R\$ 1.365.895,56 (relação anexa) e R\$ 264.000,00 relativamente as duas casas que falta assinar com a Caixa e receber R\$ 264.000,00. Inclusive, relativamente a essas unidades do Treviso Residenziale a requerente já está pagando IPTU, conforme demonstram as cópias das Notificações de Lançamentos do IPTU anexas (doc. 8).
32. Deve-se mencionar ainda, que há outro empreendimento em fase final de acabamento (Condomínio Residencial Bodensee – em Treze Tílias-SC), de propriedade da requerente, que proporcionará a entrada de R\$ 1.167.342,46, nos próximos 6 meses. Outro empreendimento que está em andamento e que havia sido submetido às análises da Caixa foi o Zillertal, edifício com 31 unidades, na cidade de Treze Tílias-SC. Deste empreendimento, que está com mais de 50% de obra realizada, a empresa terá mais R\$ 1.665.000,00, para receber relativamente à unidades já vendidas e onde os clientes buscarão financiamento junto às instituições financeiras. A presente medida ajudará na conclusão da obra e entrega aos compradores com o consequente retorno dos valores aos cofres da empresa.
33. Portanto, verifica-se, Excelência, pela exposição dos fatos e pelas demonstrações financeiras apresentadas, que a empresa tem patrimônio para honrar suas dívidas, mas que é imprescindível para a continuidade dos negócios da requerente o deferimento da recuperação judicial, eis que é a única medida que pode superar essa dificuldade momentânea que enfrenta a requerente, e que com a V. determinação objetiva nesse sentido, é que poderá ser vencida.

REQUISITOS ATENDIDOS

34. A impetrante atende, uma a uma, às exigências do art. 48 da Lei 11.101, eis que (i) exerce regularmente suas atividades há mais de dois anos; (ii) não foi falida, nem nunca declarada extinta; (iii) jamais pleiteou qualquer espécie de recuperação; (iv) nunca houve, no âmbito dela nem de seus sócios quotistas, qualquer condenação criminal.
35. Em cumprimento ao disposto no artigo 51 da Lei 11.101, a autora instrui esta inicial com os seguintes documentos:

- a. Demonstrações financeiras, relativas aos exercícios de 2013, 2014 e 2015 (docs. 9 a 11);
- b. Demonstrações financeiras de 31 de maio de 2016, agora apresentadas especialmente para instruir este pedido (doc. 12);
- c. Demonstrativo do Fluxo de Caixa da requerente (doc. 13);
- d. Relação nominal completa dos credores da requerente, com a indicação dos respectivos endereços, natureza, classificação e valor atualizado de cada crédito (doc. 14);
- e. Relação integral dos empregados da requerente, com a indicação da função e salário (doc. 14);
- f. Última alteração contratual (Contrato Social Consolidado) da requerente (doc. 15);
- g. Relação dos bens particulares dos administradores da suplicante (docs. 16 a 19);
- h. Extratos das principais contas correntes bancárias da requerente (docs. 20 a 24);
- i. Certidões dos cartórios de protestos de títulos e documentos da Comarca de Joaçaba-SC (doc. 25 a 27);
- j. Relação de todas as ações judiciais em que figuram como parte a requerente (doc. 28).

36. Encontram-se, como se observa, devidamente atendidos os requisitos legais que autorizam o deferimento da recuperação judicial que aqui ora se requer.

PEDIDOS

37. Isto posto, requer à V. Exa. que defira o processamento da recuperação judicial aqui impetrada e, como dispõe o art. 52 da Lei n.º 11.101, de 09 de fevereiro de 2005:

- a. nomeie o administrador judicial;
- b. determine a dispensa da apresentação de certidões negativas para que exerçam suas atividades; junto à todos os órgãos governamentais, suas autarquias, cartórios, tabelionatos e registros públicos, bancos, etc;
- c. ordene a suspensão de todas as ações e execuções contra ela, na forma do art. 6º do mesmo diploma;
- d. determine a expedição de ofício ao Banco Central do Brasil para o fim de ordenar aquela autarquia que não cumpra, assim como as instituições financeiras integrantes do Sistema Financeiro Nacional, eventuais requisições de penhoras e ou bloqueios em contas de titularidade da requerente e de seus sócios quotistas, bem como

determine a liberação de eventuais depósitos em conta corrente ou conta poupança em nome da requerente e a liberação de travas, retenções, bloqueios ou restrições bancárias eventualmente existentes;

- e. de forma especial, seja expedido ofício à Caixa Econômica, agência de Joaçaba-SC, na pessoa do Sr. Gerente, no sentido de ordenar a contratação pela Caixa Econômica dos financiamentos das unidades concluídas dos empreendimentos da requerente, em que pese existir restrições no CADIN (Cadastro Informativo de Créditos não Quitados do Setor Público Federal) e demais restrições em outros órgãos governamentais ou empresas privadas em nome da requerente e seus sócios quotistas, dispensando a mesma da apresentação das certidões negativas de praxe;
- f. mande intimar o i. Ministério Público e comunicar a impetração, por carta, à Fazenda Pública Federal, ao Estado de Santa Catarina e ao Município de Treze Tílias-SC, bem como a expedição do edital referido no §1º do art. 52, ciente ela de que deverão apresentar demonstrativos mensais, enquanto durar o processo desta ação.
- g. Requer-se ainda o tratamento confidencial e acautelamento em cartório da relação dos bens pessoais de seus administradores (art. 51, VI, da Lei 11.101/05).
- h. Pagamento das custas ao final do processo.

38. A requerente informa que seu advogado recebe intimações no endereço declinado no introito da presente, ou pelo e-mail eduardo@assessoriaadv.com.br;

39. Dando-se à causa o valor de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), a impetrante requer, pela importância e gravidade dos fatos aqui narrados, a distribuição urgente deste processo.

Termos em que pede e espera deferimento.

Joaçaba (SC), 08 de agosto de 2016.

EDUARDO DESIDÉRIO
OAB/PR 40.321