



Número: **0899853-04.2024.8.19.0001**

Classe: **RECUPERAÇÃO JUDICIAL**

Órgão julgador: **5ª Vara Empresarial da Comarca da Capital**

Última distribuição : **01/08/2024**

Valor da causa: **R\$ 10.861.425,03**

Assuntos: **Recuperação Judicial**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **NÃO**

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

Partes		Procurador/Terceiro vinculado	
ZKM EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA. (AUTOR)		FABIANA MARQUES LIMA RAMOS (ADVOGADO)	
ZKM 9 INCORPORADORA LTDA (AUTOR)		FABIANA MARQUES LIMA RAMOS (ADVOGADO)	
R C C 4 INCORPORADORA LTDA (AUTOR)		FABIANA MARQUES LIMA RAMOS (ADVOGADO)	
TATIANA LOUREIRO BINATO DE CASTRO MICCIONE (ADMINISTRADOR JUDICIAL)		TATIANA LOUREIRO BINATO DE CASTRO MICCIONE (ADVOGADO)	
Documentos			
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
13541 9417	06/08/2024 13:23	Decisão	Decisão

Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro

Comarca da Capital

5ª Vara Empresarial da Comarca da Capital

Palácio da Justiça, Avenida Erasmo Braga 115, Centro, RIO DE JANEIRO - RJ - CEP: 20020-903

DECISÃO

Processo: 0899853-04.2024.8.19.0001

Classe: RECUPERAÇÃO JUDICIAL (129)

AUTOR: ZKM EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA., ZKM 9 INCORPORADORA LTDA, R C C 4 INCORPORADORA LTDA

Cuida-se de pedido de Recuperação Judicial formulado por ZKM EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, ZKM 9 INCORPORADORA LTDA e RCC 4 INCORPORADORA LTDA.

Informam as Requerentes que a ZKM atua no setor imobiliário há 18 (dezoito) anos, mais precisamente desde o ano de 2006, quando o Sr. Rodrigo Conde Caldas resolveu fundar uma empresa voltada para a construção de edifícios, administração de imóveis próprios e incorporação imobiliária.

Originalmente concebida com o nome empresarial RCC Empreendimentos e Participações Ltda. ("RCC"), aduzem que a empresa foi criada durante a ascensão do mercado imobiliário no Rio de Janeiro para atuar de maneira cirúrgica em empreendimentos de elevado valor agregado.

Afirmam que a atuação eficiente atraiu diversos interessados em realizar parcerias com a RCC, através da criação de sociedades de propósito específico ("SPEs"), o que é bastante comum no setor imobiliário. Aliás, foi justamente dentro desse contexto, que surgiram a ZKM9 e a RCC4, com a participação da RCC em projetos de sucesso em conjunto com os principais players do segmento, inclusive com a Concal.

Alegam que a crise atualmente enfrentada pela ZKM é fruto de diversos fatores de ordem econômica, relacionados às oscilantes condições de mercado e à severa recessão enfrentada pelo país nos últimos anos, o que foi agravado em 2020 pelos efeitos da Pandemia do Covid-19.



Informa que o setor imobiliário teve um crescimento exponencial a partir de 2008, incentivado por políticas públicas e pelo momento vivenciado pela economia . De um lado, houve a expansão significativa da oferta de crédito, o aumento da empregabilidade e a melhora da renda, gerando confiança ao consumidor. De outro lado, a alta demanda provocou a valorização do preço dos imóveis.

Em 2015, porém, a situação mudou drasticamente e a economia foi afetada brutalmente pelo aumento da taxa de juros, a crescente pressão inflacionária, a desvalorização do câmbio, o aumento da taxa de desemprego e a escassez do crédito, diminuindo a busca por imóveis e aumentando exponencialmente os pedidos de distrato e de ações judiciais para os casos não resolvidos administrativamente.

Em 2020, a Crise Humanitária e Sanitária que se instalou globalmente impactou drasticamente a economia, visto que devido ao alto grau de transmissibilidade, as autoridades implementaram o chamado lockdown horizontal, que consistiu na adoção de medidas de distanciamento social e restrição de circulação de pessoas como forma de controlar a rápida disseminação do vírus, evitando um colapso no sistema de saúde.

Alegam que todas as dificuldades acima relatadas, somadas ao adoecimento e falecimento do Sr. Rodrigo no ano de 2019, com a posterior mudança de gestão e reorganização societária da ZKM, comprometeram de maneira significativa a capacidade econômico-financeira das Requerentes, gerando um desequilíbrio entre o recebimento de recursos e as obrigações de pagamento. Isso sem falar na quantidade de ações judiciais que se avolumaram no Poder Judiciário.

Relatam que, para agravar a situação, no ano de 2023, o mercado imobiliário sofreu uma queda de 13,9% (treze vírgula nove por cento) e a recuperação esperada para 2024 também deixou de atender, pelo menos até o momento, às expectativas do setor, mesmo com a queda dos juros, inflação sob controle e menor desemprego.

Apesar dos esforços das Recuperandas para manter disponibilidade de caixa para fazer frente às suas obrigações correntes, o recente pedido de recuperação judicial da Concal e das empresas integrantes de seu grupo econômico (“Grupo Concal”) vem obstando a manutenção de sua normalidade operacional e a preservação do Grupo ZKM. Isto porque, como a ZKM e a Concal atuaram em parceria em determinados empreendimentos, tendo a primeira figurado, na maioria delas, como sócia minoritária, diversas ações judiciais (cíveis e trabalhistas) e medidas constritivas estão sendo direcionadas ao Grupo ZKM por meio de incidentes de descon sideração de personalidade jurídica, afetando de sobremaneira a sua capacidade econômico-financeira e impedindo o desenvolvimento de sua atividade empresarial.

Acompanham a inicial os documentos de ids. 134617767 a 134620094.



As causas que levaram o Grupo Requerente ao estado de crise econômico-financeira estão satisfatoriamente expostas na inicial.

O processamento da Recuperação Judicial em litisconsórcio ativo, a princípio, pode ser autorizado, à luz do disposto no art. 69-G da Lei 11.101, que agora trata expressamente do tema da consolidação processual, com o advento da Lei 14.112/20.

Considerando que o escopo da Lei é possibilitar a recuperação da empresa viável (diante de uma análise perfunctória), em momentânea crise econômica-financeira, por intermédio do equilíbrio de interesses, o deferimento da recuperação judicial é a única forma de atingir o fim colimado pela LRF, preservando a atividade empresarial e, por conseguinte, os interesses por ela abrangidos.

Pelo exposto, decido:

a) Defiro o processamento da recuperação judicial das empresas ZKM EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, ZKM 9 INCORPORADORA LTDA e RCC 4 INCORPORADORA LTDA em litisconsórcio ativo.

b) Para o exercício da Administração Judicial nomeio TATIANA BINATO DE CASTRO - SOCIEDADE INDIVIDUAL DE ADVOCACIA, inscrita no CNPJ sob o nº 42.181.857/0001-03, TEL: (21)994606315, que deverá ser intimada para firmar compromisso.

c) Com base no inciso II, do art. 52, da Lei 11.101/05, dispense, si et in quantum, a apresentação de certidões negativas para que as requerentes exerçam suas atividades, inclusive aquelas para contratação com o Poder Público.

d) Determino a suspensão de todas as ações ou execuções contra as requerentes, nos termos e com as ressalvas constantes do inciso III, do sobredito dispositivo legal, ficando a cargo da mesma comunicar a suspensão aos juízos competentes;

e) Determino às requerentes a apresentação de contas demonstrativas mensais, nos termos do inciso IV do art. 52 da Lei de Recuperação Judicial;

f) Comunique-se por carta à Fazenda Pública Federal e às Fazendas Públicas Estaduais ondem exerçam as recuperandas as suas atividades;



g) Publique-se o edital a que alude o § 1º, do art. 52, da Lei 11.101/05;

h) Defiro o pedido de tratamento confidencial à declaração/relação de bens pessoais dos administradores e controladores das recuperandas, bem como dos dados de seus funcionários e extratos bancários;

i) Apresentem as requerentes, no prazo de 60 (sessenta) dias, o plano de recuperação, sob pena de convalidação em falência (art. 53 da lei 11.101.05).

j) As habilitações de crédito, na fase administrativa, deverão ser apresentadas diretamente à Administração Judicial, e, na fase judicial, deverão ser distribuídas por dependência ao processo de recuperação judicial.

As petições equivocadamente direcionadas aos autos do processo deverão ser imediatamente desentranhadas pelo Cartório, sem necessidade de nova determinação do Juízo.

k) Os credores podem conferir os procedimentos para habilitação do crédito na Cartilha Orientativa elaborada pela OAB/PR, OAB/RJ e CMR, disponível em https://oabrj.org.br/sites/default/files/cartilha_orientativa_2022.pdf

l) Dê-se ciência ao Ministério Público, conforme dispõe o inciso V do artigo 52 da LRF.

RIO DE JANEIRO, 6 de agosto de 2024.

ELISABETE DA SILVA FRANCO
Juiz Substituto

