

Documento 1

Tipo documento:

MANIFESTAÇÃO DO ADMINISTRADOR JUDICIAL

Evento:

PARECER

Data:

04/09/2026 17:32:20

Usuário:

SP346415 - ANDERSON COSME DOS SANTOS PASCOAL

Processo:

4036686-61.2026.8.26.0114

Sequência Evento:

40



EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA REGIONAL DE COMPETÊNCIA EMPRESARIAL E DE CONFLITOS RELACIONADOS À ARBITRAGEM DOS FOROS ESPECIALIZADOS DAS 4ª E 10ª REGIÕES ADMINISTRATIVAS JUDICIÁRIAS DO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Processo nº 4036686-61.2026.8.26.0114

AXIS ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL LTDA., por seu representante legal que esta subscreve, Perita Judicial nomeada nos autos da Tutela de Urgência Cautelar em Caráter Antecedente ao Pedido Recuperação Judicial da **INCORPORADORA DE IMÓVEIS SÃO VICENTE DO ITAPECHINGA LTDA.**, em trâmite perante esse D. Juízo, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, em atendimento a r. Decisão do **Evento 22**, apresentar o seu Laudo de Constatação Prévia, nos termos do art. 51-A da Lei n.º 11.101/2005.

Termos em que,

Pede deferimento.

São Paulo, 4 de setembro de 2026.

ANDERSON COSME DOS SANTOS
OAB/SP Nº 346.415

Documento 2

Tipo documento:

LAUDO

Evento:

PARECER

Data:

04/09/2026 17:32:20

Usuário:

SP346415 - ANDERSON COSME DOS SANTOS PASCOAL

Processo:

4036686-61.2026.8.26.0114

Sequência Evento:

40



INCORPORADORA DE IMÓVEIS SÃO VICENTE DO ITAPECHINGA LTDA.

CNPJ Nº 06.206.035/0001-68

LAUDO DE CONSTATAÇÃO PRÉVIA

1ª VARA REGIONAL DE COMPETÊNCIA EMPRESARIAL E DE CONFLITOS RELACIONADOS À ARBITRAGEM DOS FOROS ESPECIALIZADOS DAS 4ª E 10ª REGIÕES ADMINISTRATIVAS JUDICIÁRIAS DO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

PROCESSO Nº 4036686-61.2026.8.26.0114

4 de setembro de 2026



Sumário

1.	Objetivos do Laudo de Constatação Prévia e Metodologia	3
2.	Razões da Crise da Requerente	4
3.	Do Objeto Social e Quadro Societário da Requerente	6
4.	Do Principal Estabelecimento e Competência do Juízo	8
5.	Da Diligência de Constatação Prévia	9
6.	Cumprimento dos Requisitos Legais do Art. 20-B, §1º, da Lei nº 11.101/2005	12
6.1.	Da Instauração da Mediação	13
6.1.1.	Credor Financeiro (Cooperativa de Crédito Sicredi)	13
6.1.2.	Credor Fiscal Municipal de Bragança Paulista	13
6.1.3.	Credores Adquirentes (Consumidores compradores de lotes do Loteamento Recanto da São Vicente)	14
6.2.	Da análise dos requisitos previstos no art. 47, da Lei nº 11.101/2005	15
6.2.1.	Da Existência de Atividade em Curso	15
6.2.2.	Da Existência de Ativos de Propriedade da Requerente	16
6.2.3.	Dos Empregados e Prestadores de Serviços	16
6.2.4.	Da Regularidade Fiscal	18
6.2.5.	Do cumprimento do art. 47 da Lei 11.101/2005	18
6.3.	Da Análise dos Requisitos Previstos no art. 48, da Lei nº 11.101/2005	19
6.4.	Da Apresentação da Documentação Prevista no art. 51, da Lei nº 11.101/2005	20
7.	Dos pedidos liminares	21
7.1.	Da suspensão das execuções	21
7.2.	Da Impossibilidade de Antecipação dos Vencimentos dos Contratos pelos Credores Listados na Mediação	23
8.	Das Demais Determinações desse D. Juízo	24
8.1.	Da Verificação de Existência de Grupo Econômico nos termos do art. 69-J, da Lei nº 11.101/2005	24
8.2.	Dos Indícios de Utilização Fraudulenta da Presente Demanda	24
9.	Conclusões e Considerações Finais	25



1. Objetivos do Laudo de Constatação Prévia e Metodologia

Em atendimento ao disposto no art. 51-A da Lei nº 11.101/2005, o presente Laudo de Constatação Prévia (“Laudo”) tem por objeto a constatação dos elementos atinentes ao desenvolvimento das atividades da Requerente, bem como a verificação da completude e da regularidade dos documentos que instruíram o pedido inicial, bem como, daqueles administrativamente apresentados.

Considerando o contexto e o disposto no art. 20-B, inciso IV e §1º, da Lei nº 11.101/2005, a análise desta Equipe Técnica limitar-se-á à verificação da existência de atividade da devedora, o preenchimento dos requisitos legais previstos no supracitado artigo de lei e a análise da completude da documentação apresentada, não cabendo, nesta fase processual, adentrar no mérito dos documentos, notadamente das demonstrações contábeis e financeiras, tampouco emitir qualquer diagnóstico acerca da viabilidade econômica da devedora.

Ademais, tendo em vista o quanto determinado no item 3, da r. Decisão proferida no **Evento 22** nossos objetivos ainda consistem nos

seguintes: (i) no que diz respeito ao grupo econômico, identificar sua existência, com a constatação das interconexões e confusões entre ativos ou passivos das devedoras e hipóteses do artigo 69-J, caput c/c incisos I a IV da LRF; (ii) detectar indícios contundentes de utilização fraudulenta da presente ação; e, (iii) identificar se os principais estabelecimentos dos devedores se situam na área de competência do presente juízo, nos termos do art. 51, § 6º da LRF.

Os resultados constantes deste Laudo baseiam-se nas informações fornecidas pela Requerente nos autos do Processo nº 4036686-61.2026.8.26.0114, em trâmite perante o Juízo da 1ª Vara Regional de Competência Empresarial e de Conflitos Relacionados à Arbitragem das 4ª e 10ª Regiões Administrativas Judiciárias (“RAJs”) do Estado de São Paulo. O processo possui caráter público e pode ser consultado por qualquer interessado, ressalvando-se que as informações nele contidas não são exaustivas.



Além disso, a pedido da Equipe Técnica, foram enviados documentos e informações complementares durante a elaboração do presente Laudo, sendo considerados aqueles recebidos **até 04/09/2026**.

2. Razões da Crise da Requerente

A Requerente é uma sociedade empresária familiar que exerce suas atividades há mais de 20 (vinte) anos, tendo sido constituída **em 14/04/2004**, no Município de Bragança Paulista/SP, atuando precipuamente no parcelamento do solo urbano, na implantação de infraestrutura e na locação de imóveis próprios.

Relatou que o seu principal empreendimento é o Loteamento Recanto da São Vicente, cujas obras de infraestrutura foram integralmente concluídas e formalmente recebidas pelo Município, conforme Termo de Verificação de Obras expedido em junho de 2025, e, desde então, o loteamento encontra-se plenamente regularizado, apto à comercialização dos lotes e à implantação de edificações. A despeito

da regularidade de suas atividades, a crise atualmente enfrentada pela Requerente decorre de uma restrição temporária de liquidez.

Muito embora o seu patrimônio, constituído principalmente pelo estoque de lotes remanescentes, supere com ampla margem o passivo exigível, a Requerente não dispõe, no momento, de receitas recorrentes suficientes para fazer frente às parcelas mensais dos financiamentos bancários contratados.

Ademais, a Requerente ressaltou que a dificuldade de liquidez decorre de fatores externos à sua atividade empresarial. Isso porque, apesar de a conclusão das obras já ter sido atestada pela própria Comissão Multidisciplinar da Prefeitura, a Municipalidade deixou de formalizar



o seu recebimento e passou a formular exigência posteriormente declarada ilegal em mandado de segurança (Processo nº 1012612-10.2024.8.26.0099). A r. Decisão, proferida em consonância com parecer favorável do Ministério Público, foi confirmada pelo Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

Aduziu que durante esse período, a alteração do Plano Diretor municipal passou a condicionar a expedição de alvarás de construção ao recebimento definitivo das obras. A medida impediu que adquirentes edificassem em lotes já quitados e contribuiu para o ajuizamento de diversas ações indenizatórias contra a Requerente.

Em virtude deste fato e buscando evitar o agravamento dos prejuízos suportados pelos adquirentes, a Requerente suspendeu voluntariamente a comercialização de novos lotes durante todo o período de indefinição administrativa e judicial. Ademais, as obrigações decorrentes do serviço da dívida bancária permaneceram integralmente exigíveis, sem redução ou suspensão proporcional.

Este conjunto de fatores ocasionou a progressiva redução da disponibilidade financeira da empresa, culminando na atual insuficiência de liquidez, situação, inclusive, que corroborou para que os sócios aportassem recursos próprios para o custeio de despesas da Sociedade.

Afirmou que as tentativas frustradas de renegociação extrajudicial dos débitos existentes, levaram ao ajuizamento da presente demanda, de modo a possibilitar uma mediação com seus credores, listados no procedimento de mediação distribuído.

Atribuiu que os principais fatores que contribuíram para esse cenário foram: **(i)** redução expressiva nas vendas de lotes; **(ii)** elevadas taxas de juros; **(iii)** expressivo aumento do IPTU e dos valores venais dos imóveis; **(iv)** elevado comprometimento do fluxo de caixa com contratos de financiamento bancário; **(v)** aumento das obrigações decorrentes de processos judiciais e acordos celebrados; **(vi)** inadimplência de clientes; **(vii)** frustração da expectativa de ingresso de recursos; **(viii)** necessidade de aportes financeiros realizados pelos



sócios, sem qualquer remuneração; e **(ix)** manutenção dos custos operacionais.

Relatou ainda que jamais interrompeu suas atividades e continua adotando medidas para a reversão do cenário atual, como ações de marketing, ampliação da divulgação dos empreendimentos, intensificação da atuação junto às imobiliárias e corretores parceiros, flexibilização das condições de pagamento oferecidas aos clientes e revisão de seus custos operacionais.

Ainda, afirmou que possui como principal ativo, um expressivo estoque imobiliário disponível para comercialização, composto por lotes regularmente registrados e aptos à negociação (69 lotes distribuídos entre os loteamentos Recanto da São Vicente e Florestas

da São Vicente), além de outros bens imóveis na cidade de Bragança Paulista.

Por fim, esta Perita procedeu às conferências necessárias, às diligências de solicitação de documentos e à diligência presencial, providências indispensáveis à emissão do presente laudo, cujos resultados são apresentados nas seções seguintes.

3. Do Objeto Social e Quadro Societário da Requerente

De acordo com a Ficha Cadastral Completa e o último Contrato Social (5ª alteração contratual) consultados junto ao sítio eletrônico da



JUCESP (Junta Comercial do Estado de São Paulo)¹, a Requerente tem como objeto social: **(i)** a incorporação imobiliária, loteamento e promoção da venda de unidades imobiliárias; **(ii)** a administração de bens e recursos próprios, podendo realizar investimentos mobiliários e imobiliários que independam de autorização governamental; **(iii)** a participação em outras sociedades, na qualidade de sócia e/ou acionista; **(iv)** o cultivo de eucalipto; **(v)** a conservação de florestas nativas; **(vi)** a criação de gado para leite; **(vii)** a criação de equinos; **(viii)** o cultivo de milho; **(ix)** o cultivo de capim napier, milho, palma, trevo e outras forrageiras para corte; **(x)** atividades de apoio à produção florestal; **(xi)** serviços de reservas e outros serviços de turismo não especificados anteriormente; **(xii)** a gestão de ativos intangíveis não-financeiros; **(xiii)** o cultivo de café; **(xiv)** horticultura, exceto morango; e **(xv)** o cultivo de frutas de lavoura, fruticultura.

Ademais, o quadro apresentado a seguir representa a estrutura societária da Requerente:

¹ SÃO PAULO (Estado). Junta Comercial do Estado de São Paulo (JUCESP). São Paulo: JUCESP, 2026. Disponível em: https://jucesp-online.sp.gov.br/Pre_Visualiza.aspx?nire=35218729757&idproduto=. Acesso em: 1 set. 2026.

Quadro 1 – Composição societária da Requerente

Sócio	Quantidade de Quotas	Participação (R\$)	% do Capital Social
Lylian Lyrss Godinho de Siqueira Ferrara	30.233.868	R\$ 302.338,68	46,9%
Renata Maria de Siqueira Ferrara	11.422.044	R\$ 114.220,44	17,7%
Sérgio Luis de Siqueira Ferrara	11.422.044	R\$ 114.220,44	17,7%
Maria Flávia de Siqueira Ferrara	11.422.044	R\$ 114.220,44	17,7%
TOTAL	64.500.000	R\$ 645.000,00	100,0%

Por fim, elucida-se que exercem a administração da sociedade os sócios: **Sérgio Luis de Siqueira Ferrara**, Diretor Presidente; **Lylian Lyrss Godinho de Siqueira Ferrara**, Diretora Financeira; e, **Maria Flávia de Siqueira Ferrara**, Diretora sem designação específica.

4. Do Principal Estabelecimento e Competência do Juízo

A competência para o processamento de recuperação judicial, e, portanto, de uma Tutela Cautelar Antecedente, está prevista no art. 3º da Lei nº 11.101/2005², sendo o local do principal estabelecimento do devedor que determina a competência do D. Juízo.

Nesse sentido, em detida análise à exordial, aos documentos que instruíram o pedido de tutela de urgência cautelar em caráter antecedente preparatória ao pedido de recuperação judicial, além dos documentos obtidos de forma administrativa, e a diligência realizada na sede e bens imóveis da Requerente, o que se identificou foi que o centro das atividades empresariais se encontra na cidade de Bragança Paulista/SP, no endereço Estrada Municipal Dr. Renato Ferrara, km 075, Casa 01, Bairro Itapechinga, Bragança Paulista – SP, CEP: 12914-970, local onde são tomadas as principais deliberações acerca das atividades empresariais da Requerente.

² Art. 3º É competente para homologar o plano de recuperação extrajudicial, deferir a recuperação judicial ou decretar a falência o juízo do local do principal estabelecimento do devedor ou da filial de empresa que tenha sede fora do Brasil.

Verifica-se que a Comarca de Bragança Paulista/SP faz parte da 4º Região Administrativa Judiciária, conforme informação disponibilizada no *website* do Tribunal de Justiça de São Paulo. Veja-se:

Figura 1 - Regiões administrativas judiciárias extraído do site do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo:

Regiões Administrativas Judiciárias





Portanto, considerando que o principal estabelecimento da Requerente se encontra em Bragança Paulista/SP, bem como a correspondente vinculação territorial à 4ª Região Administrativa Judiciária, os elementos apurados na presente constatação prévia corroboram a competência deste D. Juízo para o processamento desta Tutela de Urgência Cautelar em Caráter Antecedente.

5. Da Diligência de Constatação Prévia

Em 31/08/2026, às 09:00 horas, o representante legal desta Perita Judicial, compareceu na sede empresarial da Requerente, localizada na cidade de Bragança Paulista/SP, sendo recebido pelos sócios **Maria Flávia de Siqueira Ferrara e Sérgio Luis de Siqueira Ferrara.**

Ressalva-se que a sede da Requerente, está localizada dentro da Fazenda São Vicente, que, segundo os sócios, está na família há gerações, conforme se denota das fotos abaixo:

Figura 2 – Fotografias da Fazenda São Vicente e sede da Requerente



Entrada da Fazenda São Vicente



Frente da sede administrativa



Lateral da sede administrativa



Fundo da Sede Administrativa



Quando da diligência na sede da Requerente, também estava presente a Sra. Maria Izabel de Siqueira Ferrara, filha do sócio Sérgio, que presta serviços administrativos e financeiros à Requerente, tendo esta Auxiliar solicitado o contrato de prestação de serviços o qual foi devidamente encaminhado de forma administrativa e acostado ao presente feito (**Doc. 10**).

Durante a visita, os sócios esclareceram as razões da crise econômico-financeira, corroborando o quanto aduzido na exordial do presente feito, elucidando acerca dos ativos existentes em nome da Requerente, tendo esta Auxiliar solicitado a complementação de documentos para a devida análise, o que foi devidamente atendido em **01/09/2026**.

Ainda, ficou constatada que a operação da Requerente se mantém ativa, cujos ativos (estoque de imóveis) encontram-se em bom estado de conservação.

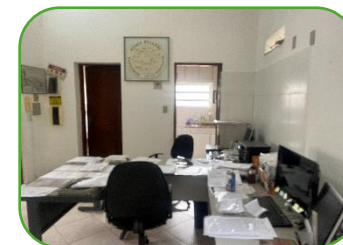
Constatou-se, a presença de funcionários no setor administrativo e operacional, responsáveis pela manutenção das atividades da

Requerente, que estavam realizando serviços durante a visita, conforme se verifica das fotografias abaixo:

Figura 3 – Fotografias das atividades do setor administrativo e operacional da Requerente



Interior da Sede Administrativa



Interior da Sede Administrativa



Fundos da Sede do
Loteamento Recanto da São
Vicente



Trator de Terceiro Utilizado
nas Atividades de Manutenção
dos Lotes da Requerente.

Esta Perita Judicial acosta em anexo ao presente Laudo de Constatação Prévia, o Laudo Fotográfico (**Doc. 1**) com todas as



fotografias da visita realizada, atestando a existência de atividade empresarial em curso na sede e demais bens imóveis da Requerente.

Além disso, a Auxiliar procedeu com visitas *in loco* nos bens imóveis da Requerente, seja aqueles disponíveis em estoque, seja o que ainda não foi devidamente explorado (região de florestas), seja nos imóveis alugados na cidade de Bragança Paulista.

Os sócios informaram que a Requerente possui um imóvel no centro de Bragança Paulista, que está sendo alugado, tendo encaminhado o anúncio do referido bem, ora anexado (**Doc. 2**).

Desse modo, a partir da visita *in loco* realizada por esta Perita Judicial, o que se conclui é que a Requerente continua desenvolvendo a sua atividade regularmente, com condições de manutenção desta, e que vem imprimindo esforços para a equalização do seu caixa para fazer frente ao endividamento.



6. Cumprimento dos Requisitos Legais do Art. 20-B, §1º, da Lei nº 11.101/2005

Assim dispõem o art. 20-B, inciso IV e §1º, da Lei nº 11.101/2005:

Art. 20-B. Serão admitidas conciliações e mediações antecedentes ou incidentais aos processos de recuperação judicial, notadamente:

[...]

IV - na hipótese de negociação de dívidas e respectivas formas de pagamento entre a empresa em dificuldade e seus credores, em caráter antecedente ao ajuizamento de pedido de recuperação judicial.

§ 1º Na hipótese prevista no inciso IV do **caput** deste artigo, será facultado às empresas em dificuldade que preencham os requisitos legais para requerer recuperação judicial obter tutela de urgência cautelar, nos termos do [art. 305 e seguintes da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015 \(Código de Processo Civil\)](#), a fim de que sejam suspensas as execuções contra elas propostas pelo prazo de até 60 (sessenta) dias, para tentativa de composição com seus credores, em procedimento de mediação ou conciliação já instaurado perante o Centro Judiciário de Solução de Conflitos e Cidadania (Cejusc) do tribunal competente ou da câmara especializada, observados, no que couber, os [arts. 16 e 17 da Lei nº 13.140, de 26 de junho de 2015](#).

Nesse sentido, esta Perita Judicial passa a análise individualizada do preenchimento dos requisitos legais nos subitens a seguir.



6.1. Da Instauração da Mediação

A Requerente, conforme documento **Evento 1, DOCUMENTACAO6**, comprovou que o procedimento de mediação pré-processual autuado sob o nº 4006586-71.2026.8.26.0099, foi requerido perante o CEJUSC (Centro Judiciário de Solução de Conflitos e Cidadania) da Comarca de Bragança Paulista, não havendo até o momento a expedição de cartas convites aos Credores.

Em suma, a Requerente alegou que a negociação é direcionada a três grupos distintos de credores, cujas naturezas, interesses e dinâmicas de negociação são inteiramente diferentes, como segue:

6.1.1. Credor Financeiro (Cooperativa de Crédito Sicredi)

A Requerente busca junto ao referido credor o reperfilamento, o alongamento de prazos e o realinhamento do fluxo de amortização de 12 contratos de financiamento ativos, que somam um saldo devedor atualizado de R\$ 5.278.321,40. O objetivo central é suspender as

cobranças mensais imediatas e impedir a consolidação extrajudicial e leilão dos lotes em estoque que foram dados em garantia fiduciária, considerando que existem contratos com parcelas não liquidadas.

6.1.2. Credor Fiscal Municipal de Bragança Paulista

A Requerente busca junto ao referido credor a regularização e o equacionamento dos débitos fiscais relativos ao IPTU dos exercícios de 2017 e 2018 incidentes sobre a gleba do loteamento. Atualmente, esse passivo já é objeto de um parcelamento ativo em dívida ativa municipal (estando na parcela 28 de 36, no valor mensal de R\$ 4.683,31), mas a empresa busca repactuar as pendências sob o amparo da mediação.



6.1.3. Credores Adquirentes (Consumidores compradores de lotes do Loteamento Recanto da São Vicente)

A Requerente busca junto aos referidos credores a composição de dezenas de litígios individuais. São adquirentes que ajuizaram (ou poderão ajuizar) ações judiciais exigindo indenizações por lucros cessantes e reembolso de IPTU em razão do atraso histórico na entrega das obras do loteamento (atraso este provocado por entraves burocráticos do próprio Município de Bragança Paulista. A mediação é considerada vital para "estancar a sangria" de caixa gerada pelas condenações correntes e pelos acordos que foram descumpridos recentemente por pura asfixia financeira.

A inclusão coordenada dessas três frentes na mediação coletiva é a estratégia central da Requerente para restabelecer o equilíbrio de seu fluxo de caixa. Caso as tratativas no CEJUSC alcancem um consenso, a empresa espera equacionar suas obrigações sem a necessidade de ajuizar um processo formal de recuperação judicial.

Ressalva-se, no entanto, que em detida análise da referida demanda, em que pese a Requerente ter requerido a intimação e informado a qualificação e dados dos respectivos credores sujeitos ao procedimento de mediação distribuído **Evento 1, DOCUMENTACAO6, Página 11/25**, as **Cartas Convite** para a instauração da mediação ainda não foram expedidas uma vez que a Requerente aduziu em sua exordial e acostou aos autos **Evento 1, DOCUMENTACAO7, Página 1/7**, que a secretaria do CEJUSC informou que a previsão para a realização das mediações seria em novembro/2026, isto é, período posterior aos 60 dias de suspensão, previstos no art. 20-B, §1º, da Lei nº 11.101/2005, caso seja deferida a liminar por esse D. Juízo.

É cediço que o Enunciado 194 da II Jornada de Prevenção e Solução Extrajudicial de Litígios do Conselho de Justiça Federal, dispõe que:

Enunciado 194 - No que se refere à comprovação da instauração do procedimento de mediação prevista na Lei n. 11.101/2005, basta a apresentação do convite para a primeira reunião de mediação ou pré-mediação nos moldes previstos na Lei n. 13.140/2015.



Sendo o que competia a esta Perita Judicial informar, submete a questão ao crivo desse D. Juízo.

6.2. Da análise dos requisitos previstos no art. 47, da Lei nº 11.101/2005

A equipe desta Perita Judicial promoveu a análise dos documentos acostados pela Requerente sob o viés do quanto previsto no art. 47, da Lei nº 11.101/2005, analisando: a) sua atividade empresarial; b) a existência de receita operacional advinda da atividade empresarial; c) a estrutura física onde é desempenhada; d) a existência de ativos capazes de dar continuidade no desenvolvimento da atividade empresarial; e, e) a existência de funcionários que permite o desenvolvimento da atividade.

Desta feita, com base na documentação apresentada pela Requerente e nas informações prestadas quando da visita *in loco*, a Perita passa a elucidar:

6.2.1. Da Existência de Atividade em Curso

Conforme já relatado no tópico 5 deste Laudo, a Perita Judicial identificou que há continuidade das atividades empresariais da Requerente, seja no setor administrativo e operacional (visto *in loco*), seja com trabalho de marketing e publicidade, via site³ redes sociais⁴ e “outdoor” (conforme Laudo Fotográfico) relativos ao loteamento Recanto da São Vicente, com o fito de atraírem potenciais compradores e obterem receitas para o incremento do seu fluxo de caixa.

³ Site do loteamento Recanto da São Vicente. Disponível em: <https://www.recantodasaovicente.com.br/>. Acesso em: 2 set. 2026.

⁴ Instagram do loteamento Recanto da São Vicente: Disponível em: <https://www.instagram.com/recantodasaovicente/>. Acesso em: 2 set. 2026.



6.2.2. Da Existência de Ativos de Propriedade da Requerente

De acordo com o relatado e pela documentação fornecida pela Requerente, esta é detentora de grande volume de estoque de bens imóveis: **(i)** do Loteamento Recanto da São Vicente: 52 lotes (**Doc. 3**); **(ii)** Loteamento Floretas da São Vicente: 17 lotes (**Doc. 4**); **(iii)** 1 área de floresta de aproximadamente 65 hectares (**Doc. 5**); **(iv)** 6 imóveis residenciais em Bragança Paulista (**Doc. 6**); e **(v)** Loteamento Vila Isaura: 3 lotes (**Doc. 7**).

Referidos ativos estão devidamente contabilizados nos documentos contábeis apresentados pela Requerente, e, a princípio, verifica-se que fazem frente ao passivo atualmente existente, e, se alienados, podem saldar os valores em aberto e os devidos aos credores, e ainda, dar continuidade às atividades desenvolvidas pela Requerente.

6.2.3. Dos Empregados e Prestadores de Serviços

Da análise da documentação apresentada pela Requerente no bojo do presente feito, e daquela encaminhada de forma administrativa, além da constatação *in loco* realizada pela equipe técnica desta Auxiliar, foi possível verificar que a Devedora não possui empregado registrado com vínculo formal e carteira assinada, sendo a Sra. Maria Izabel de Siqueira Ferrara, filha do sócio Sérgio, contratada como prestadora de serviços administrativos e financeiros para a Requerente.

Esta Auxiliar, em detida análise dos documentos fornecidos de forma administrativa, verificou que o pró-labore nominal do sócio é de R\$ 8.475,55 (**Doc. 8**), tendo a Requerente informado em sua exordial que referido sócio teria um pró-labore de R\$ 3.500,00. Assim, esta Perita Judicial questionou (**Doc. 9**) a Requerente acerca da diferença de valores, tendo a Devedora respondido que: “[...] 2. O pró-labore nominal do sócio Sérgio é de fato R\$ 8.475,55, conforme consta nos registros. No entanto, em razão dos problemas financeiros e falta de caixa enfrentados pela empresa, o Sérgio tem retirado mensalmente



apenas R\$ 3.500,00, postergando a retirada da diferença para o final do ano, caso a empresa tenha caixa. Os comprovantes de retirada foram anexados no Drive compartilhado.”.

Não obstante, conforme alegado na exordial e constatado pela Perita Judicial, todos os 16 funcionários que prestam serviços à Requerente, são contratados via a pessoa física da sócia **Lylian Lyrss Godinho de Siqueira Ferrara**, não obstante serem custeados pela Requerente. Esta Auxiliar requereu esclarecimentos sobre o formato de contratação através da pessoa física da sócia Lylian e, ainda, acerca da inexistência de funcionário registrado (CLT) pela Requerente, tendo a Devedora informado (**Doc. 9**) que: “[...] 1. A Lylian (sócia majoritária da Incorporadora) tem uma propriedade rural onde exerce atividade rural, na qual ela figura como usufrutuária. Por causa dessa atividade, ela tem funcionários registrados em nome dela como PF (isso é anterior à Incorporadora, inclusive parte desses funcionários tem registro anterior a data de fundação da empresa). Com o tempo, esses funcionários passaram a trabalhar nos loteamentos. A Incorporadora paga a Lylian o valor referente a essa

mão de obra, além dos encargos. Isso é registrado contabilmente como reembolso de mão de obra, e a Incorporadora paga integralmente os salários e os encargos correspondentes, ou seja, são funcionários da Incorporadora, mas ficou pendente a formalização da "transferência" dos registros nas carteiras de trabalho. A Incorporadora deposita, mensalmente, o valor total do reembolso dos salários dos funcionários (R\$ 35.000,00) em conta conjunta mantida por Sergio e Lylian (conforme comprovantes juntados no Drive). [...] e [...] 3. Confirmamos que não há nenhum funcionário registrado em regime CLT pelo CNPJ da Incorporadora. O único vinculado formalmente à empresa é o sócio Sérgio, que recebe via pró-labore. No entanto, a Incorporadora está estudando medidas para regularizar a transferência dos seus funcionários para que a situação formal (registro na carteira) reflita a situação de fato (são funcionários da Incorporadora).”.

A Perita Judicial informa que anexa ao presente Laudo (**Doc. 10**) a documentação fornecida pela Requerente acerca dos questionamentos acima relatados.



Ademais, salienta-se que foram apresentadas as Certidões trabalhistas (**Evento 1, CERTEPF38**) das pessoas físicas dos sócios e da Requerente, não constando registros de demandas judiciais, e, ainda fora acostado o Certificado de Regularidade do FGTS (**Evento 1, CERTNEG39**) que atesta a situação regular da Requerente perante o FGTS.

6.2.4. Da Regularidade Fiscal

Em detida análise da documentação apresentada, verificou-se que a Requerente comprovou sua regularidade fiscal perante o Órgão Federal (**Evento 1, CERTNEG32, Página 2**), Estadual (**Evento 1, CERTNEG32, Página 4; Evento 1, CERTNEG33, Página 1**), e Municipal (**Evento 1, CERTNEG34, Páginas 1 e 2**).

6.2.5. Do cumprimento do art. 47 da Lei 11.101/2005

Portanto, considerando toda a documentação apresentada e o quanto constatado na visita *in loco*, esta Perita Judicial entende que os requisitos legais do art. 47, da Lei nº 11.101/2005 estão presentes.



6.3. Da Análise dos Requisitos Previstos no art. 48, da Lei nº 11.101/2005

Em cumprimento à r. Decisão proferida no **Evento 22**, em que se determina uma análise acerca da regularidade e completude da documentação apresentada pela Requerente, a partir deste prisma o resultado da análise documental aponta que a Requerente **atendeu integralmente** aos requisitos legais previstos no art. 48, da Lei nº 11.101/2005, conforme se depreende do quadro resumo abaixo:

Quadro 2: Requisitos do art. 48, da Lei nº 11.101/2005

Requisitos legais do Art. 48, da Lei nº 11.101/2005	Folhas	Observação
Art. 48. Poderá requerer recuperação judicial o devedor que, no momento do pedido, exerça regularmente suas atividades há mais de 2 (dois) anos e que atenda aos seguintes requisitos, cumulativamente:	Evento 1, CONTRSOCIAL4, Página 1/19; Evento 1, FICHIND5, Página 1/5;	Cumprido
I – não ser falido e, se o foi, estejam declaradas extintas, por sentença transitada em julgado, as responsabilidades daí decorrentes;	Evento 1, CERTNEG36, página 1/5;	Cumprido
II – não ter, há menos de 5 (cinco) anos, obtido concessão de recuperação judicial;	Evento 1, CERTNEG36, página 1/5;	Cumprido
III - não ter, há menos de 5 (cinco) anos, obtido concessão de recuperação judicial com base no plano especial de que trata a Seção V deste Capítulo;	Evento 1, CERTNEG36, página 1/5;	Cumprido
IV – não ter sido condenado ou não ter, como administrador ou sócio controlador, pessoa condenada por qualquer dos crimes previstos nesta Lei.	Evento 1, CERTNEG37, página 1/6;	Cumprido



6.4. Da Apresentação da Documentação Prevista no art. 51, da Lei nº 11.101/2005

Ainda, em complemento à análise da documentação apresentada pela Requerente, não obstante a recomendação do Enunciado nº 10⁵ do FONAREF, acerca da desnecessidade de apresentação dos documentos previstos no art. 51, da Lei nº 11.101/2005, quando do ajuizamento da Tutela Cautelar Antecedente, com fundamento no art. 20-B, inciso IV e §1º, da Lei nº 11.101/2005, entendimento corroborado pelo Eg. Tribunal de Justiça de São Paulo (vide AI 2334078-10.2023.8.26.0000 e AI 2075699-89.2025.8.26.0000), considerando a documentação acostada pela Requerente ao presente feito, esta Perita Judicial, apenas a título de conhecimento, apresenta o quadro abaixo contendo a relação de documentos apresentados pela Requerente:

Quadro 3: Relação de documentos do art. 51, da Lei nº 11.101/2005

Requisitos legais do Art. 51, da Lei nº 11.101/2005	Folhas	Observação
I - Exposição das causas concretas da situação patrimonial do devedor e das razões da crise econômico-financeira	Evento 1, INIC1, página 1/73; Evento 1, DOCUMENTACAO22	Cumprido
II - as demonstrações contábeis relativas aos 3 (três) últimos exercícios sociais e as levantadas especialmente para instruir o pedido, confeccionadas com estrita observância da legislação societária aplicável e compostas obrigatoriamente de:		
a) balanço patrimonial;	Evento 1, FINANC16, página 1/19	Cumprido
b) demonstração de resultados acumulados;	Evento 1, FINANC24, página 8/14	Cumprido
c) demonstração do resultado desde o último exercício social; e	Evento 1, FINANC16, página 20/22	Cumprido
d) relatório gerencial de fluxo de caixa e sua projeção	Evento 1, FINANC24, página 1/7	Cumprido
e) descrição das sociedades de grupo societário, de fato ou de direito	N/A	Não cumprido
III - Relação nominal completa dos credores, sujeitos ou não à recuperação judicial, inclusive aqueles por obrigação de fazer ou de dar, com endereço físico e eletrônico de cada um, natureza conforme arts. 83 e 84, valor atualizado do crédito, discriminação da origem e regime dos vencimentos	Evento 1, DOCUMENTACAO6, Página 11/25; Evento 1, DOCUMENTACAO21; Evento 1, RELSTL35, Página 1/5	Cumprido Parcialmente
IV - Relação integral dos empregados, com funções, salários, indenizações e outras parcelas a que têm direito, mês de competência e discriminação dos valores pendentes de pagamento	Evento 1, RSC40, Página 1	Cumprido Parcialmente
V - Certidão de regularidade do devedor no Registro Público de Empresas, ato constitutivo atualizado e atas de nomeação dos atuais administradores	Evento 1, CONTRSOCIAL4, Página 1/19; Evento 1, FICHIND5, Página 1/5; Evento 1, DOCUMENTACAO6;	Cumprido
VI - Relação dos bens particulares dos sócios controladores e dos administradores do devedor		Não cumprido
VII - Extratos atualizados das contas bancárias do devedor e de suas eventuais aplicações financeiras de qualquer modalidade, inclusive fundos de investimento ou bolsas de valores, emitidos pelas instituições financeiras		Não cumprido
VIII - Certidões dos cartórios de protestos situados na comarca do domicílio ou sede do devedor e naquelas onde possui filial		Não cumprido
IX - Relação, subscrita pelo devedor, de todas as ações judiciais e procedimentos arbitrais em que este figure como parte, inclusive os de natureza trabalhista, com estimativa dos respectivos valores demandados	Evento 1, CERTPEF38, Página 1/8; Evento 1, CERTNEG46, Página 1/19	Cumprido Parcialmente
	Evento 1, CERTNEG32, Página 2; Evento 1, CERTNEG32, Página 4; Evento 1, CERTNEG33, Página 1; Evento 1, CERTNEG34, Páginas 1/2; Evento 1, ACORDO41, página 1/182	Cumprido
X - Relatório detalhado do passivo fiscal		
XI - Relação de bens e direitos integrantes do ativo não circulante, incluídos aqueles não sujeitos à recuperação judicial, acompanhada dos negócios jurídicos celebrados com os credores de que trata o § 3º do art. 49	Encaminhados de forma Administrativa - DOC. 3, 4, 5, 6 e 7	Cumprido Parcialmente
§1º - Documentos de escrituração contábil e demais relatórios auxiliares permanecerão à disposição do juízo, do administrador judicial e, mediante autorização judicial, de qualquer interessado	Evento 1, FINANC23, Página 1/4	Cumprido

⁵ Os documentos demonstradores de que a empresa em dificuldade preenche os requisitos legais para requerer recuperação judicial, para os fins do art. 20-B, § 1º, da Lei n. 11.101/2005, são aqueles previstos no art. 48 da Lei n. 11.101/2005.



Verifica-se, portanto, que a documentação apresentada pela Requerente, atendeu parcialmente o previsto no art. 51, da Lei nº 11.101/2005, sendo, no entanto, viabilizado, a partir dos dados e das informações expostas, o conhecimento pelos credores da realidade econômica e financeira da Requerente.

7. Dos pedidos liminares

7.1. Da suspensão das execuções

Conforme já exposto, trata-se de pedido de tutela de urgência cautelar antecedente, preparatório ao pedido de recuperação judicial, com fundamento no art. 20-B, inciso IV e § 1º, da Lei nº 11.101/2005. A Requerente pretende, com a medida, a suspensão das demandas executivas ajuizadas em seu desfavor pelo prazo de 60 (sessenta) dias, para viabilizar a continuidade das tratativas negociais com seus credores no âmbito de procedimento de mediação.

Da análise do § 1º do referido dispositivo, a concessão da tutela cautelar depende do preenchimento de dois pressupostos: **(i)** a satisfação dos requisitos legais para eventual requerimento de recuperação judicial, em especial os do art. 48 da Lei nº 11.101/2005; e **(ii)** a comprovação da instauração prévia de procedimento de mediação perante o CEJUSC competente ou câmara especializada.

No caso em tela, verifica-se, em análise perfunctória própria desta fase processual, que a Requerente **demonstrou** o preenchimento dos requisitos previstos no artigo 48 da Lei nº 11.101/2005, no entanto, em que pese tenha demonstrado ter ingressado com procedimento de



mediação perante o CEJUSC e a correta identificação dos credores
Evento 1, DOCUMENTACAO6, também relacionados no presente feito **Evento 1, RELSTL35, deixou de comprovar** a remessa das cartas convites aos credores sujeitos à mediação, sob a justificativa de que a data mais próxima para a sessão de mediação com os credores, era em novembro/2026, período posterior aos 60 dias previstos de suspensão, protestando pela intervenção desse D. Juízo, para que seja determinado ao CEJUSC, em caráter de urgência, a realização das sessões de mediações com os credores, dentro do prazo legal.

Ressalva-se que, diante da natureza antecedente e cautelar da medida prevista no art. 20-B, § 1º, da Lei nº 11.101/2005, exige-se do devedor, nesta fase, apenas a demonstração de sua legitimidade ativa para a eventual formulação futura de pedido recuperacional, não se mostrando necessária, ao menos em princípio e seguindo o Enunciado nº 10 do FONAREF, além da jurisprudência do Eg. TJSP (vide AI 2334078-10.2023.8.26.0000 e AI 2075699-89.2025.8.26.0000), a

apresentação integral de toda a documentação arrolada no art. 51, da Lei nº 11.101/2005.

Esse é, inclusive, o entendimento da doutrina especializada, que, nas palavras de Cássio Cavalli⁶, leciona:

“[...] “O art. 20-B, §1º, da LRF estabelece que a tutela antecedente nele previsto pode ser concedida ao devedor que preencher os requisitos legais para requerer a recuperação judicial, isto é, que se legitime a pedir recuperação judicial. Não se deve ler no dispositivo a necessidade de o pedido de tutela antecedente ser instruído com todos os documentos a que aludem os arts. 48 e 51 da LRF. Não se deve burocratizar e dificultar a construção de soluções consensuais em mediação.”

Para tanto, a Requerente viabilizou, a partir dos dados e das informações expostas, o conhecimento pelos credores da realidade econômica e financeira da Requerente e atendeu parcialmente aos requisitos documentais exigidos pelo art. 51 da Lei nº 11.101/2005,

⁶ CAVALLI, Cássio. Comentários à Lei de Recuperação e Falência – Arts. 1º a 69. Thomson Reuters, 2026, pág. 278.



7.2. Da Impossibilidade de Antecipação dos Vencimentos dos Contratos pelos Credores Listados na Mediação

A Requerente, além do pedido de suspensão das execuções em curso dos credores listados na mediação, requereu que esse D. Juízo não autorize que os credores abrangidos declarem o vencimento de forma antecipada dos contratos celebrados, em razão do ajuizamento da presente demanda, sob o risco que seja produzido colapsar, de vez, a receita auferida.

Nesse viés, considerando a vasta documentação acostada ao presente feito e fornecida diretamente a Perita Judicial, além da jurisprudência do Eg. TJSP (vide AI 2091169-63.2025.8.26.0000), esta Auxiliar não vê óbice no pleito da Requerente, com o fim de viabilizar a continuidade das tratativas negociais junto aos seus credores, no âmbito de procedimento de mediação.



8. Das Demais Determinações desse D. Juízo

8.1. Da Verificação de Existência de Grupo Econômico nos termos do art. 69-J, da Lei nº 11.101/2005

Esta Perita Judicial, no âmbito da presente constatação prévia, examinou o pedido de Tutela de Urgência Cautelar Antecedente, preparatório ao pedido de Recuperação Judicial da Requerente, e a documentação por ela disponibilizada. E, com base nos elementos apresentados, o pedido inicial somente se deu em nome da Requerente, inexistindo, a princípio, a identificação de formação de grupo econômico com outra entidade.

Desta feita, da análise dos documentos que instruíram o presente feito, esta Auxiliar, não identificou, a princípio, elementos que permitam concluir a formação e/ou existência de grupo econômico com outra entidade pela Requerente que justifiquem o processamento em consolidação processual e/ou substancial prevista no art. 69-J, da Lei nº 11.101/2005.

8.2. Dos Indícios de Utilização Fraudulenta da Presente Demanda

Esse D. Juízo, na r. Decisão do Evento 22, ainda determinou que a presente Constatação Prévia, verificasse acerca da eventual existência de indícios contundentes de utilização fraudulenta deste feito. Ressalva-se que considerando o caráter cautelar antecedente preparatório ao pedido principal de recuperação judicial, com fundamento no art. 20-B, §1º, da Lei nº 11.101/2005, a análise a ser realizada neste momento processual deverá se ater aos limites legais da demanda cautelar.

Nesse sentido, insta esclarecer que de acordo com a minuciosa análise da documentação apresentada pela Requerente para a confecção deste Laudo de Constatação Prévia, pelo menos até então, inexistem elementos que indiquem que o presente feito esteja sendo utilizado de forma fraudulenta pela Requerente, aptos a ensejar, desde logo, a



incidência das consequências previstas no artigo 51-A, §6º, da Lei nº 11.101/2005.

9. Conclusões e Considerações Finais

Ante o exposto, no âmbito da presente Constatação Prévia realizada à luz dos artigos 20-B, §1º, 47, 48, 51 e 51-A da Lei nº 11.101/2005, esta Perita, com as cautelas de praxe, e em detida análise, mesmo que perfunctória, própria da presente fase processual, conclui que:

- i. a Requerente permanece em plena atividade e preenche os requisitos legais previstos no art. 47, da Lei nº 11.101/2005;
- ii. a Requerente demonstrou o preenchimento dos requisitos previstos no artigo 48 da Lei nº 11.101/2005;
- iii. a documentação apresentada pela Requerente atendeu parcialmente o previsto no artigo 51 da Lei nº 11.101/2005, circunstância compatível, em tese, com a natureza cautelar

anterior da presente demanda, sendo, no entanto, viabilizado, a partir dos dados e das informações expostas, o conhecimento pelos credores da realidade econômica e financeira da Requerente;

- iv. em que pese a Requerente tenha demonstrado ter ingressado com o procedimento de mediação perante o CEJUSC e a correta identificação dos credores, também relacionados no presente feito, **deixou de comprovar** a remessa das cartas convites aos credores sujeitos à mediação para a instauração da medida, sob a justificativa de que a data mais próxima para a sessão de mediação com os credores seria em novembro/2026, período posterior aos 60 dias previstos de suspensão nos termos do art. 20-B, §1º, da Lei nº 11.101/2005,



e, assim, protestou pela intervenção desse D. Juízo, para que seja determinado ao CEJUSC da Comarca de Bragança Paulista, em caráter de urgência, a realização das sessões de mediações com os credores, dentro do prazo legal de 60 dias, razão pela qual submete a questão ao crivo desse D. Juízo;

- v. não vê óbice no pleito da Requerente para que os credores sujeitos abrangidos no presente feito e na mediação requerida, se abstenham de declarar o vencimento antecipado dos contratos vigentes, em razão do ajuizamento da presente demanda, com o fito de viabilizar a continuidade das tratativas negociais junto aos seus credores, no âmbito de procedimento de mediação;
- vi. esclarece que da análise dos documentos que instruíram o presente feito, esta Auxiliar, não identificou, a princípio,

elementos que permitam concluir a formação e/ou existência de grupo econômico com outra entidade pela Requerente que justifiquem o processamento em consolidação processual e/ou substancial prevista no art. 69-J, da Lei nº 11.101/2005;

- vii. esclarece que de acordo com a minuciosa análise da documentação apresentada pela Requerente para a confecção deste Laudo de Constatação Prévia, pelo menos até então, inexistem elementos que indiquem que o presente feito esteja sendo utilizado de forma fraudulenta pela Requerente, aptos a ensejar, desde logo, a incidência das consequências previstas no artigo 51-A, §6º, da Lei nº 11.101/2005.



Esta Perita Judicial permanece totalmente disponível às partes para eventuais esclarecimentos que se fizerem necessários, e submete o presente Laudo de Constatação Prévia a fim de conferir a esse D. Juízo elementos idôneos e suficientes à pronta e segura apreciação do pedido de tutela de urgência formulado pela Requerente.

Termos em que,

Pede deferimento.

São Paulo, 4 de setembro de 2026.

ANDERSON COSME DOS SANTOS

OAB/SP Nº 346.415