



RECUPERAÇÃO JUDICIAL Nº 3169310-37.2026.8.19.0001/RJ

AUTOR: LAGOA DA BARRA INCORPORACOES E CONSTRUCOES S A

AUTOR: PARQUE DA LAGOA DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO S A

AUTOR: CONCESSIONARIA RIO MAIS S A

DESPACHO/DECISÃO

Trata-se de pedido de recuperação judicial, com base nos artigos 47 e seguintes da Lei 11.101/05, formulado por **CONCESSIONÁRIA RIO MAIS S.A. (“RIO MAIS”)**, pessoa jurídica de direito privado constituída sob a forma de sociedade anônima, com sede na Praça Senador Salgado Filho, nº 00001, Espaço de Escritório WeWork ME 121, Centro, Rio de Janeiro - RJ, CEP 20.021-340, e principal estabelecimento na Avenida Embaixador Abelardo Bueno, 4.801, Barra Olímpica, Rio de Janeiro - RJ, CEP 22775-039, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 15.404.443/0001-15; **LAGOA DA BARRA INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES S.A. (“LAGOA DA BARRA”)**, pessoa jurídica de direito privado constituída sob a forma de sociedade anônima, com sede na Praça Senador Salgado Filho, nº 00001, Espaço de Escritório WeWork ME 121, Centro, Rio de Janeiro - RJ, CEP 20.021-340, e principal estabelecimento na Avenida Embaixador Abelardo Bueno, 4.801, Barra Olímpica, Rio de Janeiro - RJ, CEP 22775-039, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 17.173.662/0001-66, e **PARQUE DA LAGOA DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. (“PARQUE DA LAGOA”)**, pessoa jurídica de direito privado constituída sob a forma de sociedade anônima, com sede na Praça Senador Salgado Filho, nº 00001, Espaço de Escritório WeWork ME 121, Centro, Rio de Janeiro - RJ, CEP 20.021-340, e principal estabelecimento na Avenida Embaixador Abelardo Bueno, 4.801, Barra Olímpica, Rio de Janeiro - RJ, CEP 22775-039, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 15.137.022/0001-75; com fundamento nos arts. 47 da Lei n.º 11.101/2005.

Em apertada síntese, descrevem que as sociedades compõem um grupo econômico de fato, haja vista que a RIO MAIS E A LAGOA DA BARRA são acionistas da PARQUE DA LAGOA, atuando de forma coordenada e interligada.

Sustentam que a RIO MAIS foi escolhida, por meio de parceria público-privada, na modalidade de concessão administrativa, para implementar, operar e manter o Parque Olímpico para realização dos Jogos Olímpicos e Paralímpicos de 2016 (Concorrência Pública nº 001/2011) pelo período de 15 anos. De acordo com o contrato de concessão, a RIO MAIS recebeu do poder concedente determinados imóveis destinados à exploração econômica, tendo optado por estruturá-los de forma indireta, por meio da controlada mútua (PARQUE DA LAGOA), que os receberia em integralização de seu capital.

Diante da celebração da PPP, os requerentes celebraram um contrato de financiamento em junho de 2015, a ser pago com os recursos (fluxo de caixa) oriundos do empreendimento imobiliário a ser desenvolvido (project finance).

Asseveram que as diversas recessões que atravessou o país, incluindo a pandemia de COVID-19, contribuíram para o endividamento das sociedades, que, apesar de um período de standstill concedido pelo principal credor, não foi possível cumprir as obrigações na forma originalmente pactuada. Adicionalmente, informam que não foi possível desenvolver as incorporações imobiliárias previstas nos estudos de viabilidade das autoras, o que elevou ainda mais a situação de endividamento.

Expõem, ainda, que, apesar do cenário de crise financeira, as sociedades são plenamente capazes de se soerguerem, a exemplo da capacidade de exploração imobiliária consistente na locação de espaços para realização de eventos de grande porte – dentre eles o maior festival de música do país (Rock In Rio).

Ressaltam a existência de parcerias sólidas com clientes realizadores de eventos de dimensão internacional, a expertise no setor, a boa relação que mantêm com seus credores e, ainda, a promulgação da Lei Complementar nº 284/2025, que permitiu a transferência do direito de construir e o potencial construtivo, ampliando o perímetro da utilização empresarial da área.

Ao final, requerem:

“(i) deferido o processamento deste pedido de recuperação judicial em consolidação processual (art. 69-G da Lei nº 11.101/2005);

(ii) deferido o acautelamento sob sigilo das vias físicas dos documentos referentes aos incisos IV, VI e VII do art. 51 na serventia cartorária desse Juízo (art. 5º, incisos X, XII e LX da Constituição da República, bem como arts. 2º, 17, 46 e 47 da Lei nº 13.709/2018);

(iii) nomeada a administração judicial (art. 52, I, da Lei nº 11.101/2005);



(iv) determinada a dispensa da apresentação de certidões negativas para o exercício de suas atividades (art. 52, II, da Lei nº 11.101/2005);

(v) ordenada a suspensão de todas as ações e execuções em curso contra as Requerentes, conforme disposição expressa no art. 6º, § 4º da Lei nº 11.101/2005 (art. 52, III, da Lei nº 11.101/2005);

(vi) determinada a intimação eletrônica do Ministério Público e das Fazendas Públicas Federal, do Estado do Rio de Janeiro e do Município do Rio de Janeiro (art. 52, V, da Lei nº 11.101/2005); e

(vii) determinada a publicação do edital a que se refere o parágrafo 1º do art. 52 da Lei nº 11.101/2005.”.

Juntam documentos.

É O RELATÓRIO. DECIDO.

Sem delongas, razão assiste às requerentes.

De saída, reconheço o grupo econômico de fato entre as autoras, ante a interligação entre as atividades empresariais por elas desempenhadas – inclusive no que se refere à participação societária de RIO MAIS e LAGOA DA BARRA na sociedade PARQUE DA LAGOA.

No mais, a petição inicial expõe com clareza as causas da crise econômico-financeira, notadamente o endividamento necessário à manutenção do negócio contratado por meio da parceria público-privada com o Poder Público. Somado à instabilidade financeira do país e o esfriamento do mercado imobiliário naquela região, as sociedades não lograram adimplir as obrigações originalmente contratadas.

Em contrapartida, as requerentes vinham adotando medidas para tentar reduzir a crise econômico-financeira, como a locação do Parque Olímpico para eventos de grande porte – tal qual o Rock In Rio. A Lei Complementar nº 284/2025, acredita-se, também irá contribuir para preservação da empresa, uma vez que permite a transferência do direito de construir e o potencial construtivo, ampliando substancialmente o perímetro de utilização empresarial da área.

Desnecessárias maiores ilações acerca dos princípios que norteiam a recuperação judicial, notadamente o princípio da preservação da empresa como produtora de bens, serviços e geradora de postos de trabalho, porquanto pressupostos notoriamente conhecidos ao deferimento da medida.

Neste eito, além de configurados os elementos caracterizadores para o deferimento da recuperação judicial, conforme impõe o inciso I do art. 51 da Lei 11.101/05, os autos estão instruídos da documentação exigida pelo inciso II do mesmo artigo.

Outrossim, as requerentes demonstram estarem em exercício regular de suas atividades há mais de dois anos, atendendo os requisitos do artigo 48 da Lei 11.101/05.

Apresentam, ainda, certidões negativas de protestos, de interdições e tutelas, e demonstra a inexistência de procedimentos falimentares ou de anteriores recuperações judiciais e inexistência de procedimentos criminais em face dos administradores.

Juntam, também, relatório detalhado do passivo fiscal, relação das ações judiciais e procedimentos arbitrais, bem como relação de bens e direitos integrantes do ativo não circulante.

Os fatos aqui narrados corroboram, então, para o processamento da recuperação judicial, em consolidação processual, tal qual requerida.

Ante o exposto, **DEFIRO O PROCESSAMENTO DA RECUPERAÇÃO JUDICIAL, em consolidação processual (art. 69-G da LRF)** das sociedades **(i) CONCESSIONÁRIA RIO MAIS S.A.** (“RIO MAIS”), pessoa jurídica de direito privado constituída sob a forma de sociedade anônima, com sede na Praça Senador Salgado Filho, nº 00001, Espaço de Escritório WeWork ME 121, Centro, Rio de Janeiro - RJ, CEP 20.021-340, e principal estabelecimento na Avenida Embaixador Abelardo Bueno, 4.801, Barra Olímpica, Rio de Janeiro - RJ, CEP 22775-039, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 15.404.443/0001-15; **(ii) LAGOA DA BARRA INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES S.A.** (“LAGOA DA BARRA”), pessoa jurídica de direito privado constituída sob a forma de sociedade anônima, com sede na Praça Senador Salgado Filho, nº 00001, Espaço de Escritório WeWork ME 121, Centro, Rio de Janeiro - RJ, CEP 20.021-340, e principal estabelecimento na Avenida Embaixador Abelardo Bueno, 4.801, Barra Olímpica, Rio de Janeiro - RJ, CEP 22775-039, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 17.173.662/0001-66, e **(iii) PARQUE DA LAGOA DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.** (“PARQUE DA LAGOA”), pessoa jurídica de direito privado constituída sob a forma de sociedade anônima, com sede na Praça Senador Salgado Filho, nº 00001, Espaço de Escritório WeWork ME 121, Centro, Rio de Janeiro - RJ, CEP 20.021-340, e principal estabelecimento na Avenida Embaixador Abelardo Bueno, 4.801, Barra Olímpica, Rio de Janeiro - RJ, CEP 22775-039, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 15.137.022/0001-75, nos termos dos artigos 6º e 52 da Lei nº 11.101/05, DETERMINO:

- I – DISPENSA DE CERTIDÕES

Ficam as requerentes dispensadas da apresentação de certidões negativas para que exerçam suas atividades;

- II - NOME EMPRESARIAL

Determino que as requerentes acrescentem, após seu nome empresarial, a expressão “**em recuperação judicial**”;

- III - DA SUSPENSÃO DAS AÇÕES

Determino a suspensão de todas as ações e execuções contra a requerente, na forma do art. 6º da Lei 11.101/05, devendo os autos permanecerem no juízo onde se processam, **ressalvadas as ações previstas nos §§ 1º, 2º e 7º do art. 6º desta Lei e as relativas a créditos excetuados na forma dos §§ 3º e 4º do art. 49 desta Lei**;

- IV - APRESENTAÇÃO DE CONTAS MENSAIS

Determino que as Recuperandas apresentem contas demonstrativas mensais durante todo o processamento da recuperação judicial **até o quinto dia útil do mês posterior, remetendo cópia da mesma à Administração Judicial no mesmo prazo**, para o cumprimento do art. 22, II, “c” da L.R.F., sob pena de destituição de seus administradores;

- V - INTIMAÇÕES

Determino as intimações do Ministério Público e das Fazendas Públicas Federal, do Estado do Rio de Janeiro e do Município do Rio de Janeiro.

- VI – OFÍCIOS ÀS JUNTAS COMERCIAIS

Determino que se oficie à(s) Junta(s) Comercial(is) onde registradas as sociedades para anotarem o pedido de Recuperação nos registros correspondentes, devendo ser acrescida, após o nome empresarial a expressão “em Recuperação Judicial”;

- VII - PUBLICAÇÃO DO EDITAL

Determino a expedição e publicação do edital previsto no parágrafo 1º do art. 52 da Lei 11.101/05, **devendo ser observada a consolidação processual**.

- VIII – HABILITAÇÕES ADMINISTRATIVAS

Determino que os credores, a contar da publicação do Edital previsto no parágrafo 1º do art. 52 da Lei 11.101/05, **no prazo de 15 (quinze) dias**, apresentem ao Administrador Judicial suas habilitações ou suas divergências quanto aos créditos relacionados, devendo a Administração Judicial observar que se trata de recuperação judicial em consolidação processual.

Advirtam-se que as habilitações juntadas nos autos principais **SERÃO DE PRONTO DESENTRANHADAS**, independentemente de novo comando judicial.

- IX – DA PUBLICAÇÃO DA RELAÇÕES DE CREDITORES PELA ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL

Determino que, nos termos do art. 7º, §2º da LRF, o administrador judicial, com base nas informações e documentos colhidos na forma do caput do artigo 7º e do § 1º do referido artigo, publique edital contendo a relação de credores **no prazo de 45 (quarenta e cinco) dias**, contado do fim do prazo do § 1º do art. 7º, devendo indicar o local, o horário e o prazo comum em que as pessoas indicadas no art. 8º desta Lei terão acesso aos documentos que fundamentaram a elaboração dessa relação.

Deverá o Administrador Judicial observar que se trata de recuperação judicial em consolidação processual.

- X – IMPUGNAÇÕES

Determino que o credor, em decorrência de eventual impugnação à lista de credores apresentada pela Administração Judicial (art. 7º, §2º), **DISTRIBUA A IMPUGNAÇÃO POR DEPENDÊNCIA**, diretamente no portal eletrônico (EPROC), como INCIDENTE PROCESSUAL, observando o prazo de 10 (dez) dias, nos termos do art. 8º da LRF, devendo ser processada nos termos do art. 13 e seguintes da LRF.

Ressalto que a apresentação da referida impugnação é **VEDADA nos autos principais** e será considerada como intempestiva, uma vez que caracterizará erro grosseiro.

Mais uma vez, ressalte-se que fica a serventia, desde já, **autorizada a excluir as habilitações e impugnações apresentadas neste feito**, mediante certidão e independente de conclusão

- XI - APRESENTAÇÃO DO PLANO

Determino que as Recuperandas apresentem o plano ou os planos de Recuperação, **no prazo de 60 dias** da publicação desta decisão, observando os requisitos do art. 53 da Lei 11.101/2005 e a existência de consolidação processual.

No ato de apresentação do plano, deverão as Recuperandas providenciarem a minuta do Edital em mídia formato Microsoft Word e o recolhimento das custas processuais atinentes.

- XII - OBJEÇÕES

Determino que as objeções ao plano deverão ser apresentadas, nestes autos, **no prazo de 30 (trinta) dias** contados da publicação da relação de credores de que trata o §2º, do artigo 7º da LRF.

- XIII - NÃO INTERVENÇÃO

Determino que, observando os princípios da celeridade processual e eficiência da prestação jurisdicional, evitando-se tumultos no regular andamento do feito, seja **LIMITADA A INTERVENÇÃO dos credores e terceiros interessados nos autos principais da presente Recuperação Judicial**, salvo quando determinado por lei, como por exemplo, apresentação de objeções ou recursos.

Determino, ainda, que qualquer requerimento estranho ao regular andamento do feito seja feito em apartado, em procedimento incidental, dando-se vista à Recuperanda, à Administradora Judicial e ao Ministério Público.

- XIV – INTIMAÇÕES

FICA VEDADA a anotação dos advogados de todos os credores e interessados no processo, cabendo a estes acompanhar o andamento do processo no site deste Egrégio Tribunal de Justiça, devendo a intimação dos atos processuais praticados ocorrer através de publicação no diário de justiça eletrônico (D.O).

- XV – PEDIDO DE ACAUTELAMENTO DE DOCUMENTOS

Desnecessário o acautelamento das vias físicas dos documentos referentes aos incisos V, VI e VII do art. 51 na serventia cartorária desse Juízo.

Caberá às Recuperandas instaurarem incidente sigiloso, no EPROC, distribuído por dependência a este feito, com tal finalidade, no prazo de cinco dias. Uma vez instaurado, deverá comunicar o número de autuação nos autos principais, para ciência do Juízo.

- XVI – NOMEAÇÃO DA ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL

Tendo em vista o excelente trabalho desempenhado nos autos da recuperação judicial da Oi – uma das maiores da América Latina -, bem como na recuperação judicial da Cândido Mendes, além do papel de confiança que exerce perante a este juízo, nomeio PINTO MACHADO ADVOGADOS ASSOCIADOS, na pessoa do Dr. ADRIANO PINTO MACHADO (telefones 2232-6556, 99637-1028) como Administrador Judicial.

Intime-se-o para dizer se aceita o encargo e para estimar seus honorários.

Tendo em vista o disposto na Recomendação Nº 141 de 10/07/2023 do Conselho Nacional de Justiça, que recomenda e regulamenta parâmetros a serem adotados pelos Magistrados no momento de fixar os honorários do administrador judicial, em processos recuperacionais, determino a intimação do Administrador Judicial nomeado, com base no artigo 3º da referida recomendação, para que, no prazo de 5 (cinco) dias, apresente orçamento detalhado do trabalho a ser desenvolvido, informando o número de pessoas que serão envolvidas na equipe de trabalho, suas remunerações e a expectativa de volume e de tempo de trabalho a ser desenvolvido no caso concreto.

Com a manifestação do Administrador Judicial, determino que a serventia dê ciência, **por meio de publicação no Diário Oficial de Justiça**, à Recuperanda, aos Credores e ao Ministério Público, **no prazo comum de 5 (cinco) dias**, para, querendo, apresentarem impugnação, conforme determina o art. 3º da Recomendação nº 141/2023.

Em relação à intimação do Ministério Público, não obstante o entabulado no artigo art. 3º, inciso III da Recomendação nº 141/2023 do CNJ, determino que a intimação seja pessoal, nos termos do art. 183, §1º do CPC.

XVI.1 - Fica Administração Judicial advertida de que, no orçamento, deverão estar inclusos todos os gastos com profissionais externos, tais como advogados, contadores, economistas e similares que se façam necessários ao regular processamento do feito, bem como todos os outros custos administrativos para atendimento da presente administração.

XVI.2 – Fica a Administração Judicial intimada a indicar, no prazo de 5 (cinco) dias, a equipe interdisciplinar composta de profissionais habilitados e responsáveis pela condução do procedimento.

XVI.3 – Fica a Administração Judicial, nos termos do art. 22, III, “c” da LRF, obrigada a realizar relatório mensal (neste feito principal) quanto ao desenvolvimento da atividade da Recuperanda, a ser apresentado até o 20º (vigésimo) dia do mês subsequente.

XVI.4 – Fica a Administração Judicial obrigada a apresentar, no prazo de 30 dias úteis, relatório circunstanciado (neste feito principal) de toda a atividade desempenhada pela sociedade, de caráter financeiro, econômico, tendo como finalidade demonstrar ao Juízo e aos credores a realidade da Recuperanda.

Publique-se. Intimem-se. Ciência ao Ministério Público.

Documento assinado eletronicamente por **SIMONE GASTESI CHEVRAND, Juíza de Direito**, em 03/09/2026, às 17:44:06, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006. A autenticidade do documento pode ser conferida no site https://eproc1g.tjrj.jus.br/eproc/externo_controlador.php?acao=consulta_autenticidade_documentos, informando o código verificador **190004910261v2** e o código CRC **5a3b3893**.

3169310-37.2026.8.19.0001

190004910261.V2