

EXCELENTÍSSIMA SENHORA DRA. JUÍZA DE DIREITO DA 7ª VARA EMPRESARIAL
DA COMARCA DA CAPITAL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

Processo nº 3169310-37.2026.8.19.0001

CONCESSIONÁRIA RIO MAIS S.A. – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL (“Rio Mais”), LAGOA DA BARRA INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES S.A. – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL (“Lagoa da Barra”) e PARQUE DA LAGOA DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL (“Parque da Lagoa” e, em conjunto com Rio Mais e Lagoa da Barra, “Grupo Rio Mais”) vêm, por seus advogados, nos autos do processo de recuperação judicial referido em epígrafe, expor e requerer o seguinte.

I – CONSOLIDAÇÃO SUBSTANCIAL
CUMPRIMENTO DOS REQUISITOS PREVISTOS NA LEI Nº 11.101/2005

1. As Recuperandas expuseram na petição inicial as causas concretas de suas situações patrimoniais e as razões da crise econômico-financeira, demonstrando que integram grupo sob controle societário comum e, com fundamento nisso, foi requerido o processamento desta recuperação judicial sob consolidação *processual*.
2. Naquela oportunidade, a decisão de Evento 9 deferiu o processamento da recuperação judicial sob consolidação *processual*, medida fundamental para a efetividade do processo.
3. Neste momento, as Recuperandas demonstrarão que, além de cumprirem o requisito de consolidação *processual*, atendem, também, aos requisitos de consolidação *substancial* previstos no art. 69-J da Lei nº 11.101/2005.

I.A) – ART. 69-J, INCISO I - EXISTÊNCIA DE GARANTIAS CRUZADAS

4. Na petição inicial, o Grupo Rio Mais expôs que, para viabilizar a construção do Parque Olímpico, foi estabelecida uma Parceria Público-Privada na modalidade de concessão administrativa - Concorrência Pública nº 001/2011 (“PPP” ou “Contrato de Concessão” – Doc. 01) entre o Município do Rio de Janeiro (“MRJ”) e a Rio Mais, ficando esta responsável pela construção do Parque Olímpico e pela manutenção de sua infraestrutura.

5. A PPP está inserida em um projeto mais amplo coordenado pela Rio Mais e que segue as diretrizes estabelecidas na proposta vencedora do concurso que selecionou o *masterplan* do Parque Olímpico, bem como no Procedimento de Manifestação de Interesse apresentado ao MRJ (“Projeto Geral”).

6. De acordo com o Contrato de Concessão, como parte da contraprestação pela realização do escopo contratado, a Rio Mais recebeu do MRJ determinados imóveis (“Imóveis da Contraprestação”) destinados à exploração econômica pela Rio Mais, de forma direta ou indireta.

7. Para viabilizar a implementação do escopo da PPP, na construção do Parque Olímpico, foi celebrado o contrato de financiamento (Contrato de Financiamento nº 396.017-59, Linha de Financiamento de Saneamento e Infraestrutura – “FINISA” – Doc. 02).

8. Nesse mesmo contexto, Rio Mais, Lagoa da Barra, Parque da Lagoa e demais partes celebraram o Contrato de Desenvolvimento Imobiliário e Outras Avenças (“Contrato de Desenvolvimento Imobiliário” – Doc. 03), a fim de definir as premissas básicas para estruturação de programa de investimento e suporte de longo prazo para exploração econômica dos Imóveis da Contraprestação.

9. Refletindo o formato do Projeto Geral, o referido financiamento foi destinado à implementação do objeto da PPP, enquanto seu pagamento está vinculado principalmente a recursos futuros a serem gerados com a exploração de imóveis do Projeto Imobiliário, conforme determinação do Contrato de Desenvolvimento Imobiliário, que foi celebrado simultaneamente ao FINISA e ao qual era contratualmente vinculado.

10. E o cumprimento do requisito do art. 69-J, inciso I, da Lei nº 11.101/2005 restou configurado quando as Recuperandas, são mutuamente garantidoras da obrigação perante o principal credor sujeito à recuperação judicial.

11. As três Recuperandas estão interligadas por garantias e obrigações de suporte que operam em duas direções e por meio de quatro tipos de instrumentos:

- (i) quatro Cédulas de Crédito Bancário 3080.767.0000003-94 (Doc. 04), 3080.767.0000002-03 (Doc. 05), 21.4992.767.0000005-81 (Doc. 06) e 21.4992.767.0000003-10 (Doc. 07) (em conjunto, “CCBs”) e seus Aditamentos e Consolidações (Doc. 08);
- (ii) o Contrato de Desenvolvimento Imobiliário e Outras Avenças (“CDI” – Doc. 03);
- (iii) o Contratos de Garantias PDL (Doc. 09); e
- (iv) o Contrato de Financiamento nº 396.017-59 (“FINISA” - Doc. 02). Na primeira direção, Rio Mais e Parque da Lagoa garantem dívidas da Lagoa da Barra (CCBs). Na direção oposta, a Lagoa da Barra assume obrigação de suporte financeiro à Rio Mais (CDI), o Parque da Lagoa presta garantia fiduciária dessa obrigação (Contrato de Garantia PDL) e os direitos daí decorrentes são incorporados ao pacote de garantias da dívida da Rio Mais perante a Caixa (FINISA).

12. Por meio dos Aditamentos e Consolidações, a Lagoa da Barra assumiu a posição de devedora principal de quatro CCBs originalmente contratadas por sociedades patrocinadoras, sem novação: a obrigação se conserva íntegra, as devedoras originárias permanecem como avalistas adicionais e as garantias anteriores são ratificadas e permanecem hígidas, sem solução de continuidade (Cláusulas. 2.1 e 3.1, Doc. 08).

13. A Concessionária Rio Mais responde nas quatro CCBs. Nas duas da família IBC (nºs 3080.767.0000003-94 e 3080.767.0000002-03 – Docs. 04 e 05, respectivamente), figura como Interveniente Garantidora e devedora solidária e hipoteca imóveis próprios — frações ideais dos Lotes 02 do PAL 48434 (matrícula 406.557) e 21 do PAL 48085 (matrícula 389.596), com cobertura mínima de 110%.

14. Nas duas da família MPC (nºs 21.4992.767.0000005-81 e 21.4992.767.0000003-10 – Docs. 06 e 07, respectivamente), é avalista e devedora solidária.

15. A Parque da Lagoa participa das duas CCBs da família MPC como Interveniente Garantidora e devedora solidária, hipotecando imóvel próprio — fração ideal de 33,4% do Lote 23 do PAL 48085 (matrícula 389.598), com cobertura mínima de 130%.

16. As CCBs ainda reconhecem expressamente o compartilhamento da garantia hipotecária entre cédulas da mesma família e, com base nesse compartilhamento, estabelecem vencimento antecipado e pré-pagamento cruzados (*cross-default*) entre elas (Cláusula. 10, Doc. 08).

CCB (nº)	Devedora principal	Posição da Rio Mais	Posição do Parque da Lagoa	Garantia real
3080.767.0000003-94 (família IBC, cobertura 110%)	Lagoa da Barra	Interveniente Garantidora, devedora solidária e hipotecante	Não participa	Hipoteca de imóveis da Rio Mais: 33,3% do Lote 02 (matr. 406.557) e 33,3% do Lote 21 (matr. 389.596)
3080.767.0000002-03 (família IBC, cobertura 110%)	Lagoa da Barra	Interveniente Garantidora, devedora solidária e hipotecante	Não participa	Hipoteca de imóveis da Rio Mais: 33,4% do Lote 02 (matr. 406.557) e 33,4% do Lote 21 (matr. 389.596)
21.4992.767.0000005-81 (família MPC, cobertura 130%)	Lagoa da Barra	Avalista e devedora solidária	Interveniente Garantidora, devedora solidária e hipotecante	Hipoteca de imóvel do Parque: 33,4% do Lote 23 (matr. 389.598)
21.4992.767.0000003-10 (família MPC, cobertura 130%)	Lagoa da Barra	Avalista e devedora solidária	Interveniente Garantidora, devedora solidária e hipotecante	Hipoteca de imóvel do Parque: 33,4% do Lote 23 (matr. 389.598)

- **Compromisso de Suporte da Lagoa (CDI)**

17. Pela Cláusula 4.2 do CDI, a Lagoa da Barra obriga-se, de forma irrevogável e irretratável, a disponibilizar à Rio Mais recursos suficientes para cobertura integral de Eventos de Suporte — entre eles a insuficiência de recursos da Rio Mais para cumprir obrigações pecuniárias do Projeto Financiado. O suporte pode ser prestado por subscrição e integralização de novas ações ou AFAC, empréstimos entre Lagoa da Barra e Parque da Lagoa, ou dívida subordinada da Lagoa da Barra ou Parque da Lagoa em favor da Rio Mais.

18. Trata-se de obrigação contratual de suporte financeiro entre Recuperandas.

- **Cessão fiduciária da Conta Vinculada PDL (Contrato de Garantia PDL)**

19. Pela cláusula 4.10 do CDI, a Parque da Lagoa outorgou à Rio Mais, por meio do Contrato de Garantia PDL, cessão fiduciária dos direitos e créditos da Conta Vinculada PDL, para assegurar (i) o cumprimento, pela Lagoa da Barra, do seu Compromisso de Suporte e demais obrigações do CDI e (ii) obrigações da própria Parque da Lagoa no CDI.

20. Trata-se de garantia fiduciária cruzada em sentido estrito: ativo da Parque da Lagoa garante obrigação da Lagoa da Barra perante a Rio Mais. A cláusula 3.14.2 do CDI reforça o mecanismo ao determinar que, em certas vendas de imóveis, a Parque da Lagoa deposite na Conta Vinculada PDL 21,95% do Valor Venda Imóvel, ou complemento a diferença por depósito ou carta de fiança em favor da Rio Mais.

- **Reutilização dos direitos como *collateral* do FINISA**

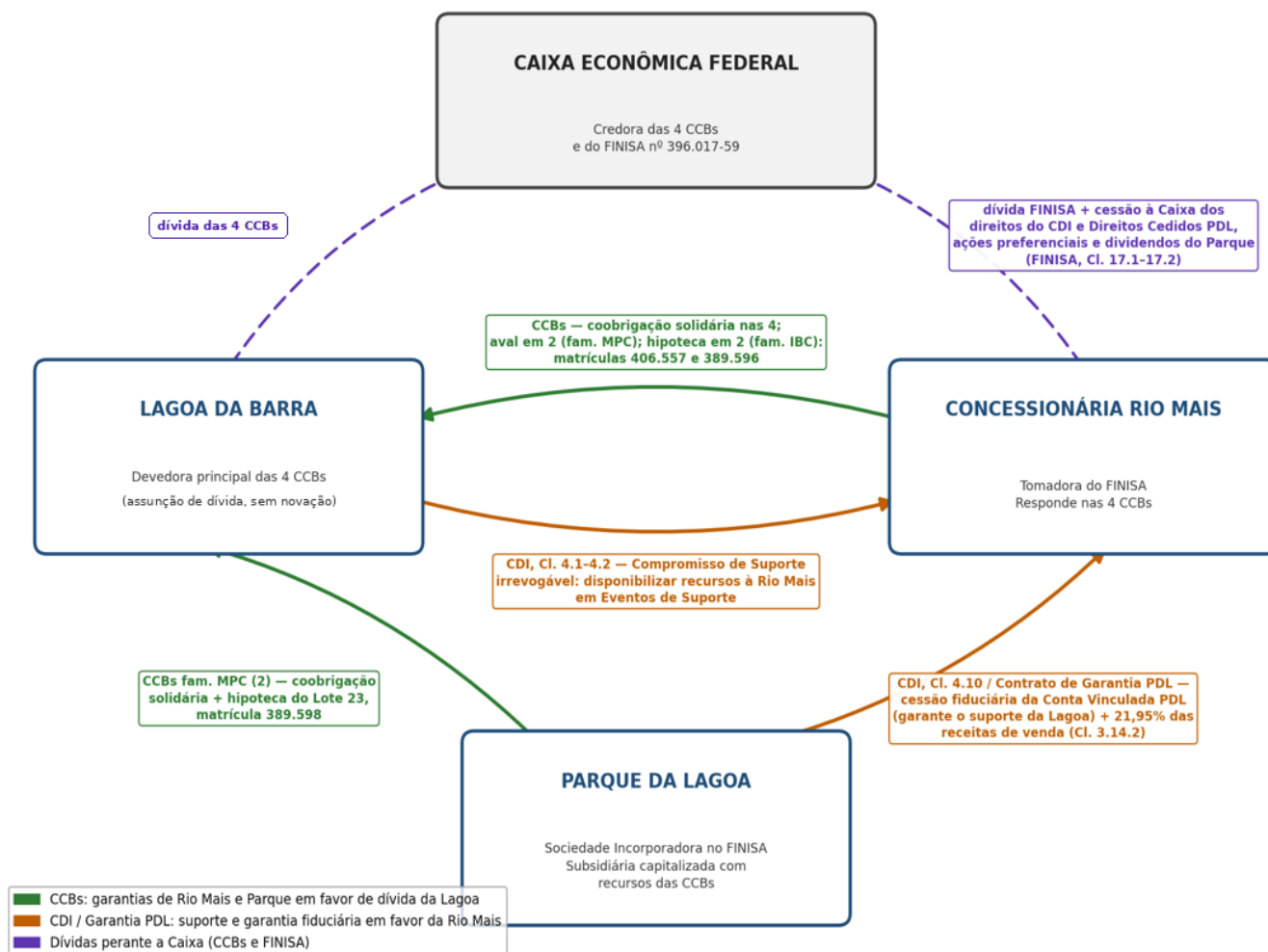
21. No FINISA nº 396.017-59, a Rio Mais é a tomadora, a Lagoa da Barra é a desenvolvedora imobiliária e a Parque da Lagoa é a sociedade incorporadora.

22. A cláusula 17.1 inclui no pacote de garantias da Caixa a cessão fiduciária dos direitos de crédito oriundos dos Documentos do Projeto e do CDI, inclusive os Direitos Cedidos PDL; a cessão condicional da posição contratual da Rio Mais no CDI; a alienação fiduciária das ações preferenciais da Parque da Lagoa detidas pela Rio Mais; e a cessão fiduciária dos Dividendos Projeto Imobiliário Rio Mais (21,95% do Fluxo Projeto Imobiliário).

23. A Cláusula 17.3(ii) trata o próprio CDI como mecanismo de *credit support* do financiamento. O efeito é encadeado: o Parque cede fiduciariamente direitos à Rio Mais, e a Rio Mais cede à Caixa os direitos que detém como credora fiduciária dessa garantia.

- **Organograma das garantias cruzadas**

Garantias cruzadas entre Lagoa da Barra, Rio Mais e Parque da Lagoa



• **Matriz-resumo dos vínculos**

Quem presta → em favor de quem	Instrumento (título)	Natureza da garantia / vínculo	Localização documental
Rio Mais → Lagoa da Barra	4 CCBs (famílias IBC e MPC) e Aditamentos e Consolidações	Coobrigação solidária nas 4 CCBs; aval em 2 (MPC); hipoteca de imóveis próprios em 2 (IBC)	Cédulas Consolidadas, Cls. 8–9; Aditamentos, Cl. 2.1
Parque da Lagoa → Lagoa da Barra	2 CCBs da família MPC	Coobrigação solidária e hipoteca de imóvel próprio (matr. 389.598)	Cédulas Consolidadas, Cls. 8–9
Lagoa da Barra → Rio Mais	CDI	Compromisso de Suporte irrevogável e irretroatável: disponibilizar recursos em Eventos de Suporte	CDI, Cls. 4.1–4.2 e 4.2.1
Parque da Lagoa → Rio Mais (e Lagoa)	CDI e Contratos de Garantia PDL	Cessão fiduciária dos direitos da Conta Vinculada PDL, garantindo o Compromisso de Suporte da Lagoa da Barra e obrigações do próprio Parque; vinculação de 21,95% das receitas de venda	CDI, Cls. 4.10 e 3.14.2
Rio Mais → Caixa (com ativos ligados ao Parque)	FINISA	Cessão fiduciária dos direitos do CDI e Direitos Cedidos PDL; alienação fiduciária de ações preferenciais da Parque da Lagoa; cessão fiduciária dos Dividendos Projeto Imobiliário Rio Mais	FINISA, Cls. 17.1(b), (g), (h), 17.2(i)(c) e 17.3(ii)

24. Conclui-se que a interdependência patrimonial entre as três sociedades não é vertical nem unilateral. Forma-se uma cadeia: Rio Mais e Parque da Lagoa garantem, com responsabilidade pessoal (aval e coobrigação solidária) e com patrimônio próprio (hipotecas), as dívidas das quais a Lagoa da Barra é devedora principal nas CCBs.

25. A Lagoa da Barra, por sua vez, assume no CDI obrigação irrevogável de suporte financeiro à Rio Mais.

26. A Parque da Lagoa presta garantia fiduciária (Conta Vinculada PDL) para assegurar essa obrigação da Lagoa da Barra; e os direitos resultantes dessa relação *intercompany* — somados a dividendos e ações da Parque da Lagoa detidos pela Rio Mais — integram o *collateral* do financiamento externo da Rio Mais perante a Caixa (FINISA).

27. Verifica-se cumprida no caso concreto, portanto, a hipótese prevista no art. 69-J, inciso I, da Lei nº 11.101/2005.

I.B) – RELAÇÃO DE CONTROLE OU DE DEPENDÊNCIA, IDENTIDADE DO QUADRO SOCIETÁRIO E ATUAÇÃO CONJUNTA NO MERCADO ENTRE OS POSTULANTES (ART. 69-J, INCISOS II, III E IV)

28. A Rio Mais optou por estruturar a exploração dos Imóveis da Contraprestação de forma indireta, em associação à Lagoa da Barra e por meio da controlada mútua, a Parque da Lagoa, sociedade esta que receberia os imóveis em integralização do seu capital.

29. O requisito constante do art. 69-J, nos incisos II e III da Lei nº11.101/2005 resta configurado uma vez que as Requerentes Rio Mais e Lagoa da Barra têm os mesmos controladores e são as únicas acionistas e as controladoras da Parque da Lagoa, conforme demonstrado no organograma apresentado na petição inicial que, por comodidade, é a seguir reproduzido:



30. Por sua vez, o requisito constante do art. 69-J, nos incisos IV da Lei nº11.101/2005 está igualmente presente, já que a exploração indireta dos Imóveis da Contraprestação pela Rio Mais, em associação à Lagoa da Barra e por meio da controlada mútua, a Parque da Lagoa, caracteriza a atuação conjunta no mercado.

31. O Projeto Geral, conforme exposto, tem como objetivo viabilizar a construção e manutenção do Parque Olímpico e, como legado, tornar a área um novo bairro planejado sustentável, com empreendimentos imobiliários comerciais, residenciais e recreacionais.

32. Assim, o Projeto Geral engloba a implementação do objeto da PPP (construção e manutenção do Parque Olímpico) e a exploração econômica dos imóveis recebidos pela Rio Mais em contrapartida à execução da PPP (“Projeto Imobiliário”).

33. Estes dois escopos do Projeto Geral são diretamente conectados, uma vez que o Projeto Imobiliário dependia da transferência dos terrenos à Rio Mais pelo MRJ no âmbito da PPP, e as receitas geradas pelo Projeto Imobiliário tem como objetivo suportar os investimentos necessários da Rio Mais para o cumprimento do Contrato de Concessão.

34. Isso porque, ainda que a exploração seja diretamente pela Parque da Lagoa – e indiretamente realizada pela Rio Mais em associação com a Lagoa da Barra – fato é que o Grupo Rio Mais opera em harmonia e a atividade por ele exercida é interdependente e indissociável diante da interligação decorrente do objeto Contrato de Concessão.

35. Assim, considerando (i) a relação de controle ou de dependência, (ii) a identidade do quadro societário e (iii) atuação conjunta no mercado entre os postulantes, restam cumpridos os requisitos previstos no art. 69-J, incisos II, III e IV, da lei nº 11.101/2005.

II – CONCLUSÃO

36. As Recuperandas demonstraram estarem presentes no caso concreto todos os requisitos previstos nos incisos do art. 69-J da Lei 11.101/2005, na medida em que:

- (i) há garantias cruzadas no FINISA e seus acessórios, celebrados para a consecução do Contrato de PPP;

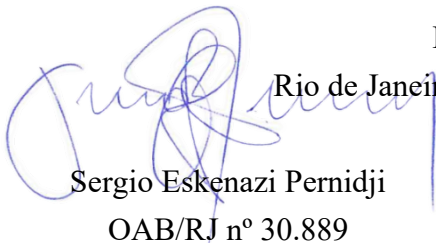
- (ii) estão configuradas a identidade do quadro societário e a relação de controle e de dependência, uma vez que a Rio Mais e a Lagoa da Barra têm os mesmos controladores e são as únicas acionistas e as controladoras da Parque da Lagoa; e
- (iii) a exploração indireta dos Imóveis da Contraprestação pela Rio Mais, em associação à Lagoa da Barra e por meio da controlada mútua, a Parque da Lagoa, de forma interdependente e indissociável diante da interligação decorrente do objeto Contrato de Concessão, caracteriza a atuação conjunta no mercado.

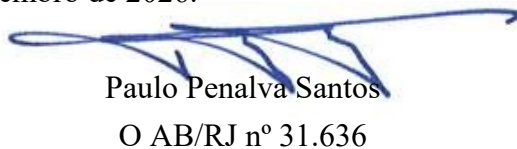
III - PEDIDO

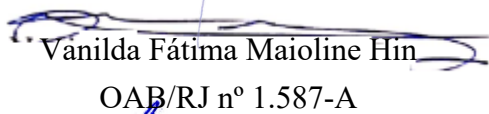
37. À vista do cumprimento dos requisitos legais, as Recuperandas requerem seja deferida a consolidação substancial, para que seus ativos e passivos sejam tratados como se pertencessem a um único devedor.

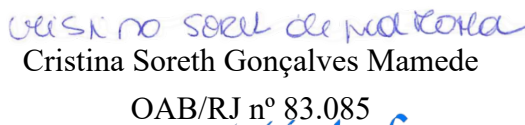
P. deferimento.

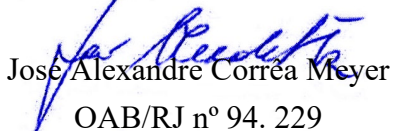
Rio de Janeiro, 10 de setembro de 2026.

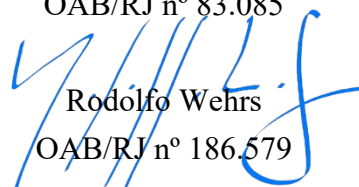

Sergio Eskenazi Pernidji
OAB/RJ nº 30.889

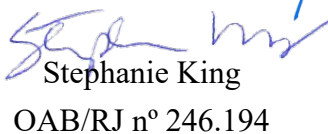

Paulo Penalva Santos
OAB/RJ nº 31.636


Vanilda Fátima Maioline Hin
OAB/RJ nº 1.587-A


Cristina Soreth Gonçalves Mamede
OAB/RJ nº 83.085


José Alexandre Corrêa Meyer
OAB/RJ nº 94.229


Rodolfo Wehrs
OAB/RJ nº 186.579


Stephanie King
OAB/RJ nº 246.194