



MRS
ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL

**EXMA. SRA. DRA. GRAZIELLA CASARIL - JUÍZA TITULAR DA 2ª VARA
JUDICIAL DA COMARCA DE GRAMADO/RS**

Processo nº 5001925-69.2023.8.21.0101

A *MRS Administração Judicial*, na condição de empresa especializada, mediante a indicação deste Juízo para elaborar o **Laudo de Constatação Prévia**, ref. aos autos do pedido de TUTELA CAUTELAR ANTECEDENTE nº 5001925-69.2023.8.21.0101 requerido pelas empresas ARC RIO PARQUES TEMÁTICOS E DE DIVERSÃO S.A., BRASIL PARQUES TEMÁTICOS E DE DIVERSÃO S/A., GRAMADO PARKS INVESTIMENTOS E INTERMEDIACOES LTDA, GRAMADO PROMOÇÃO DE VENDAS LTDA, vem, respeitosamente, expor:

- que analisou detalhadamente os elementos constantes nos autos;
- que vistoriou as dependências das requerentes para melhor se inteirar no contexto em que estas operam;
- que procedeu nas diligências que entendeu pertinentes ao escopo da Constatação que lhe foi cometida;
- que, ao fim do presente instrumento, consubstanciou suas conclusões no Laudo de Constatação Prévia constante em anexo.

PORTO ALEGRE
Iguatemi Corporate
Av. Dr. Nilo Peçanha, 2825/804

SÃO PAULO
R. Pintassilgo, 480/153

IJUÍ - RS
R. José Bonifácio, 457/501

TELEFONE
51 9.9969.3339
11 9.1111.2456

E-MAIL
contato@mrs.adm.br
www.mrs.adm.br



MRS
ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL

Isto posto, requer o apensamento do referido Laudo aos autos, para ser submetido à elevada apreciação de V. Ex^ª.

Termos em que
Pede deferimento.

Gramado/RS, 20 de março de 2023.

Fernando Mynarski Silveira
Administrador Judicial
CREA/RS nº 112.376

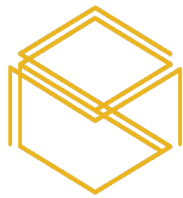
Nestor Mateus Samrsla
Administrador Judicial
OAB/RS nº 107.274

Marcos Rafael Rutzen
Administrador Judicial
OAB/RS nº 51.787



SUMÁRIO

1.	OBJETO E OBJETIVO DA CONSTATAÇÃO PRÉVIA	p. 04
2.	PRELIMINARES	p. 05
2.1	Informações Iniciais	p. 05
2.2	As Empresas Requerentes	p. 06
2.3	Histórico das Requerentes	p. 07
2.4	O termo “Securitização”	p. 08
3.	MODELO DE SUFICIÊNCIA RECUPERACIONAL (MSR)	p. 09
3.1	Matriz I - Índice de Suficiência Recuperacional (art 47)	p. 13
3.2	Matriz II - Índice de Adequação Documental Essencial (IADe) (art 48)	p. 14
3.3	Diagnóstico Global	p. 16
4.	ANÁLISE DOCUMENTAL	p. 17
5.	INSPEÇÃO NAS DEPENDÊNCIAS DAS REQUERENTES	p. 23
6.	CONCLUSÕES	p. 28
7.	ENCERRAMENTO	p. 29



MRS
ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL

LAUDO DE CONSTATAÇÃO PRÉVIA

Ação : TUTELA CAUTELAR ANTECEDENTE

Vara: 2ª VARA JUDICIAL DA COMARCA DE GRAMADO/RS

Requerentes do Pedido : ARC RIO PARQUES TEMÁTICOS E DE DIVERSÃO S.A., BRASIL PARQUES TEMÁTICOS E DE DIVERSÃO S/A., GRAMADO PARKS INVESTIMENTOS E INTERMEDIACOES LTDA, GRAMADO PROMOÇÃO DE VENDAS LTDA.

Processo nº : 5001925-69.2023.8.21.0101

1. OBJETO E OBJETIVO DA CONSTATAÇÃO PRÉVIA:

O presente laudo tem por objeto a petição inicial e os documentos do do pedido de Tutela Cautelar Antecedente requerido pelas empresas ARC RIO PARQUES TEMÁTICOS E DE DIVERSÃO S.A., BRASIL PARQUES TEMÁTICOS E DE DIVERSÃO S/A., GRAMADO PARKS INVESTIMENTOS E INTERMEDIações LTDA, GRAMADO PROMOÇÃO DE VENDAS LTDA.

Por fim, tem por objetivo verificar a regularidade da documentação técnica que acompanha a petição inicial, ao passo que analisa a realidade fática das requerentes.

PORTO ALEGRE
Iguatemi Corporate
Av. Dr. Nilo Peçanha, 2825/804

SÃO PAULO
R. Pintassilgo, 480/153

IJUÍ - RS
R. José Bonifácio, 457/501

TELEFONE
51 9.9969.3339
11 9.1111.2456

E-MAIL
contato@mrs.adm.br
www.mrs.adm.br



2. PRELIMINARES:

2.1. INFORMAÇÕES INICIAIS:

Em primeiro lugar, a **MRS Administração Judicial** faz um agradecimento especial ao MM. Juízo por confiar em nossa *expertise* para a realização do LAUDO DE CONSTATAÇÃO PRÉVIA, através das informações e demonstrações contidas nos autos do Pedido de Tutela Cautelar Antecedente formulado pelas requerentes (autos nº 5001925-69.2023.8.21.0101).

A AJ considera como verossímeis as informações prestadas pelas empresas e realizou a verificação com base nelas, motivo pelo qual as conclusões contidas neste trabalho baseiam-se, tão somente, no que foi disponibilizado nos autos e na vistoria.

Cabe ressaltar que nenhum dos profissionais vinculados à **MRS Administração Judicial** possui qualquer vinculação com as empresas periciadas ou tem algum interesse financeiro, demonstrando a TOTAL imparcialidade sobre os apontamentos contidos neste trabalho.

A análise feita é preliminar e se baseia nos dados fornecidos pelas empresas, de modo que não se assume qualquer responsabilidade sobre informações imprecisas ou inverídicas.

A Constatação verificou os dados fornecidos pelas requerentes, contudo não dá nenhuma garantia, seja expressa ou tácita, sobre a veracidade ou integralidade das informações disponibilizadas nos autos, mas apenas as analisa com o intuito de contribuir e dar substrato à V. Ex.^a para a devida tomada de decisão, a partir do determinado pela r. decisão do evento 29.

Em suma, o presente laudo e suas conclusões têm por objetivo ser de uso do MM. Juízo para auxiliá-lo na apreciação dos requerimentos contidos na exordial.



2.2. AS EMPRESAS REQUERENTES:

As empresas requerentes ingressaram com pedido de Tutela Cautelar Antecedente, elencando como causas de sua crise econômico-financeira os fatores explanados na petição inicial, conforme exposto abaixo:

- com o advento da pandemia da Covid-19, seus negócios foram gravemente afetados, já que atuam nos ramos do turismo e lazer, que tiveram forte impacto, diante das medidas de distanciamento social que se fizeram necessárias;
- em consequência, houve imprevista redução das atividades e receitas das atrações turísticas;
- também, redução das vendas dos empreendimentos imobiliários devido à crise econômico-financeira que acompanhou a pandemia e à natureza turística dos empreendimentos comercializados;
- contínuo aumento do índice de inflação no país, iniciando um ciclo de alta na taxa básica de juros, com consequente aumento na quantidade de distratos nos contratos imobiliários;
- endividamento, contraído com fins de captação financeira;
- comprometimento (travamento) de todos os recebíveis oriundos das atividades das Requerentes, mediante sua oneração, via cessão, como garantia à dívida com a Fortesec (FORTE SECURITIZADORA S.A.);
- aumento do índice inflacionário interligado ao custo financeiro (correção monetária e altos juros vinculados às operações);
- tentativas frustradas de renegociação e repactuação das operações celebradas junto à Fortesec;
- existência de em torno de 1.500 demandas contra as Requerentes, na iminência de serem implementados atos de constrição e expropriação.

Com o objetivo de auxiliar o juízo na análise do deferimento do pedido de Tutela Cautelar Antecedente (artigos 305 e seguintes do Código de Processo Civil e

20-B, § 1o, da LREF), a AJ realizou análise dos documentos e alegações explanadas pela requerente na exordial.

2.3. HISTÓRICO DAS REQUERENTES:

As requerentes narram na inicial que o Grupo Gramado Parks, com origens na cidade de Gramado/RS, existente há cerca de 50 (cinquenta) anos, iniciou no ramo gastronômico, expandiu-se intensamente ao longo da última década e, hoje, atua nos setores de incorporações imobiliárias direcionadas ao setor hoteleiro, de turismo e lazer. Suas atividades envolvem desde a construção e venda de unidades imobiliárias voltadas ao turismo e lazer, sob a forma de multipropriedade, até a administração de seus estabelecimentos e atrações turísticas, formando um dos maiores grupos de turismo e entretenimento do Brasil.

Relatam que, no tocante aos empreendimentos imobiliários, considerando-se as obras que se encontram concluídas ou em desenvolvimento, o Grupo Gramado Parks comercializa unidades imobiliárias distribuídas entre 07 (sete) hotéis e resorts, principalmente localizados na cidade de Gramado/RS, mas também presentes em Foz do Iguaçu/PR e na Praia dos Carneiros (Tamandaré/PE). Ainda, operacionalizam atrações turísticas situadas nestas mesmas localizações, bem como no Rio de Janeiro/RJ, as quais englobam parques temáticos e rodas gigantes – os parques aquáticos *Acquamotion* (Gramado/RS) e *Acquaventura* (Tamandaré/PE), as rodas gigantes *Yup Star* (Rio de Janeiro/RJ e Foz do Iguaçu/PR) e o parque temático *Snowland* (Gramado/RS).

Aduzem que o grupo foi um dos responsáveis pelo desenvolvimento do turismo na região de Gramado e que também teve reconhecimento nacional pela inovação de seus projetos e qualidade de seus serviços.

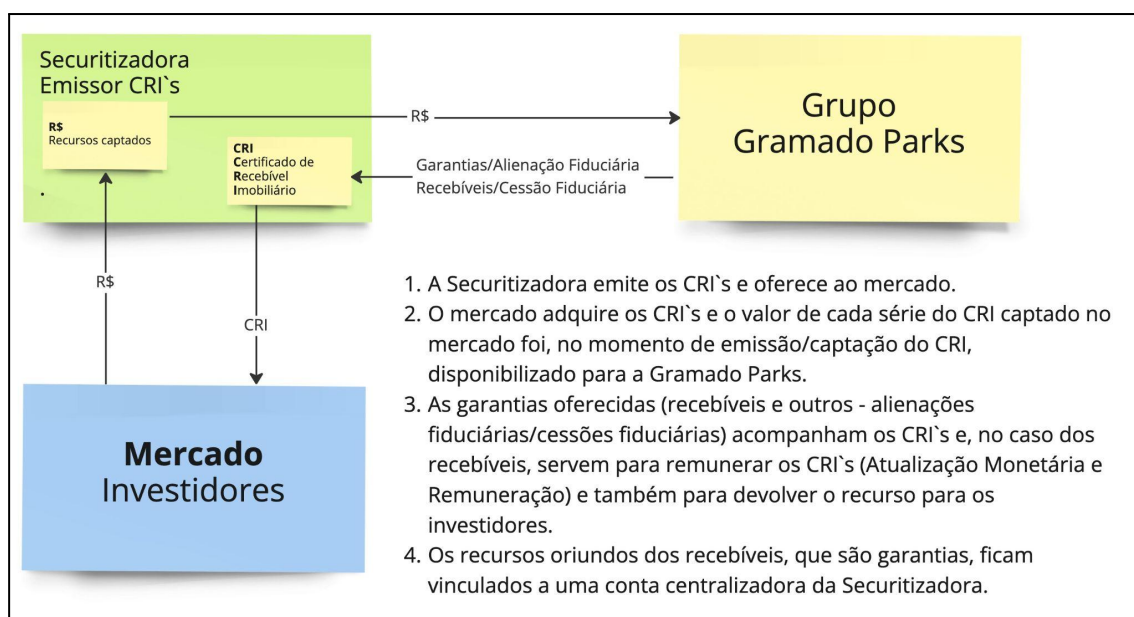
Destacam, por fim, que as atividades desenvolvidas pelo Grupo Gramado Parks geram empregos a quase 2.000 colaboradores diretos, além de colaboradores



indiretos, proporcionando a subsistência de incontáveis famílias, em todas as regiões em que operacionalizam suas atividades.

2.4. O TERMO “SECURITIZAÇÃO”:

Analisando os objetivos de tutela de urgência cautelares apresentados, destaca-se, principalmente, o caso das operações de securitização firmadas entre o Grupo Gramado Parks e a Forte Securitizadora S.A. (“Fortesec”). Para melhor ilustrar o conceito e os fluxos de uma operação de securitização, a AJ demonstra de maneira esquemática através do seguinte fluxograma:



Um ponto central e importante a ser observado, é o de que as contas da Fortesec estariam “drenando” em média, cerca de R\$20.000.000,00/mês (vinte milhões de reais por mês) do Grupo Gramado Parks que poderiam, segundo as requerentes, ser destinados ao pagamento de despesas operacionais.



Todavia, conforme item 4 do presente laudo, não foram constatados documentos comprobatórios anexados à exordial que demonstrem ou comprovem a correlação entre esse valor declarado de despesas operacionais do Grupo Gramado Parks com o valor dos créditos securitizados, no montante mensal também declarado.

Além do relatado acima, a MRS planilhou todos os Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs). Ao total, foram identificadas 65 séries com a Fortesec como emissora. Apenas dois atores aparecem como agentes fiduciários: (i) Simplific Pavarini DTVM Ltda e (ii) Oliveira Trust DTVM S/A. Ao total, a quantidade somada remonta 1.519.850 CRI's ao valor unitário de R\$1.000,00 por cada quota, o que totaliza R\$1.519.850.000,00 (um bilhão, quinhentos e dezenove milhões, oitocentos e cinquenta mil reais). São CRI's que tiveram seu primeiro pagamento de remuneração iniciando parte em 2020, parte em 2021 e parte em 2022. Já as datas de vencimento finais ficam para os anos de 2025, 2026, 2028 e 2029, todos atualizados pelo IPCA. A remuneração oscila entre 8,50% ao ano e 20,10% ao ano. Como garantias, os instrumentos utilizados foram: (i) Alienações Fiduciárias, (ii) Cessões Fiduciárias, (iii) Fianças e (iv) Hipotecas.

3. MODELO DE SUFICIÊNCIA RECUPERACIONAL (MSR):

A MRS Administração Judicial desenvolve os Laudos de Constatação Prévia ancorados na vanguarda doutrinária da insolvência e, por isso, utiliza-se do modelo de suficiência recuperacional (MSR), que é um conceito importante no âmbito da Lei de Recuperação Judicial e Falência (Lei 11.101/2005), que visa garantir a viabilidade econômica e financeira da empresa em recuperação após o processo de recuperação judicial. Esse modelo tem como objetivo principal assegurar que a empresa possa ser recuperada e continue a operar de forma sustentável, evitando, por outra banda, o desvio de finalidade da RJ.

A Lei de Recuperação Judicial e Falência (LREF) estabelece que o plano de recuperação judicial deve ser suficiente para garantir a superação da situação de crise econômico-financeira da empresa e a sua continuidade operacional. O artigo 47 da lei prevê que o plano deve conter, no mínimo, a discriminação pormenorizada dos meios de recuperação a serem utilizados, a demonstração de sua viabilidade econômica e as condições para sua execução.

Em resumo, o modelo de suficiência recuperacional é um conceito fundamental no processo de recuperação judicial, pois busca garantir que a empresa possa se recuperar de forma sustentável e voltar a operar de forma eficiente e competitiva. Isso é importante não apenas para a empresa em si, mas também para a economia como um todo, pois contribui para a geração de empregos, o pagamento de tributos e o fortalecimento do mercado empresarial.

Entretanto, em relação à análise completa do citado Modelo de Suficiência Recuperacional, **resta prejudicado tal quesito, em virtude de não se tratar ainda de um pedido de recuperação judicial, mas de um pedido de tutela cautelar antecedente, tão somente.**

No entanto, os pedidos formulados na exordial baseiam-se na Lei nº 11.101/2005, de forma que, mesmo em sede cautelar, os regramentos e obrigações exigidos dos requerentes da recuperação judicial serão analisados no presente caso, com a adequação necessária conforme o objeto dos requerimentos.

Neste diapasão, considera-se prejudicada e desnecessária a apresentação completa da documentação exigida no art. 51 da LREF, justamente por não se tratar de pedido de RJ, ainda.

Todavia, a tutela cautelar requerida fundamenta-se no art. 305 do CPC c/c 20-B, §1º da “Lei de Quebras”, ou seja, há requisitos necessários para o



enquadramento e possibilidade de aplicação do dispositivo invocado. Assim, conforme orientação do Enunciado 10 do FONAREF (Fórum Nacional de Recuperação Empresarial e Falências), que embora não seja vinculante, amolda-se ao entendimento aqui exposto, o que utilizo para acrescer à fundamentação, *in verbis*:

"Enunciado 10 - Os documentos que demonstram 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."

Nesse sentido, o presente laudo não adotará na íntegra a metodologia desenvolvida e organizada pelo Dr. Daniel Carnio Costa, então Juiz de Direito Titular da 1ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais de São Paulo/SP, tendo como premissa essencial o estudo dos arts. 47, 48 e 51 da Lei 11.101/2005, aplicando-se tal metodologia de análise das empresas requerentes por ocasião do eventual ajuizamento da ação de recuperação judicial. Assim, conforme relatado anteriormente, a análise das exigências do art. 51 não será feita, restando prejudicada.

Segundo o Autor, a aplicação prática contempla, objetivamente, três matrizes distintas e inter relacionadas:

a. Primeira matriz: Constatação das dimensões preconizadas pelo art. 47, onde há a análise de elementos mais amplos, porém taxativos, acerca da atividade e operação das empresas devedoras, sendo que o resultado das análises efetuadas resultará no denominado **Índice de Suficiência Recuperacional (ISR)**;

b. Segunda matriz: Verificação objetiva dos requisitos legais, listados no art. 48 da Lei 11.101/2005 e sua correspondência fática apurada nas sedes das empresas, sendo que o resultado das análises efetuadas corresponde ao **Índice de Adequação Documental Essencial (IADE)**;



c. Terceira matriz: Verificação objetiva dos requisitos legais listados no art. 51 da Lei 11.101/2005 e sua correspondência fática verificada nas sedes das empresas, sendo que o resultado das análises efetuadas corresponde ao **Índice de Adequação Documental Útil (IADu)**; a análise das exigências do art. 51 não será feita, restando prejudicada.

Das análises efetuadas, foram atribuídas as pontuações correspondentes a cada uma das respostas padronizadas previstas no modelo, conforme a seguir:

I. NÃO ATENDIDO: 0 (zero) pontos; quando a requerente não apresentou ou preencheu o requisito em questão. Sua atividade se encaixa no item de avaliação, mas não o atendeu em vista da análise;

II. ATENDIDO PARCIALMENTE: 5 (cinco) pontos em uma escala de 0 a 10; quando as requerentes preencheram ou atenderam o requisito sob avaliação, mas não atende totalmente, mas apenas parcialmente, ao item avaliado, e

III. ATENDIDO: 10 (pontos) em uma escala de 0 a 10; quando as requerentes atendem o item avaliado e tem, segundo as condições sumariamente verificadas, condições de atender plenamente ao fundamento ou requisito.

Destaca-se que todas as pontuações obtidas resultaram nos valores dos indicadores propostos, como também estão justificadas nos campos específicos.

Nesse diapasão, apresentamos o cumprimento (ou não cumprimento) dos requisitos legais elencados na Lei nº 11.101/2005 em forma de tabela (matrizes), para que seja mais fácil a visualização dos mesmos:



3.1. MATRIZ I - ÍNDICE DE SUFICIÊNCIA RECUPERACIONAL:

DIMENSÕES DA PRIMEIRA MATRIZ DO MSR / ART 47				
	ITEM A SER VERIFICADO	Julgamento do Analista	Pontuação Atribuída	Justificativa Teórica / Racional para a avaliação do item
i. Primeira Dimensão do art. 47: Manutenção da Fonte Produtora e condições de superar a crise econômica				
1	Existe receita operacional vinculada à atividade empresarial?	Concordo	10	A empresa continua ativa e prestando serviços, auferindo consequentemente receitas ditas operacionais.
2	Globalmente, a estrutura física utilizada pela entidade é suficiente para a consecução de seus negócios?	Concordo	10	Sim, a estrutura é condizente com a atividade desempenhada.
3	A entidade dispõe de ativos em quantidade suficiente para continuar a produzir?	Concordo	10	As empresas possuem ativos suficientes para continuar a desenvolver as atividades.
4	Os ativos destinados à produção/desenvolvimento da atividade principal estão em estado adequado?	Concordo	10	Sim, os ativos como um todo bens, o imóvel e móveis estão em plenas condições.
ii. Segunda Dimensão do art. 47: Manutenção do Emprego				
5	O número atual de funcionários permite que a entidade continue a vender/prestar serviços ou vender mercadorias com vistas a retomar a normalidade de suas operações?	Concordo	10	Sim, o número de colaboradores é condizente com a grandeza das requerentes.
6	O potencial de empregabilidade é significativo?	Concordo	10	Sim, a empresa é intensiva em uso de mão de obra.
7	A empregabilidade é relevante na região onde atua?	Concordo	10	Sim, a empregabilidade nas cidades onde as requerentes estão situadas é significativa.
8	A empresa gera empregos indiretos?	Concordo	10	A empresa faz parte de uma cadeia de produtos e serviços, havendo geração de empregos indiretos.
iii. Terceira Dimensão do art. 47: Função social e estímulo à atividade econômica				
9	A entidade é um <i>player</i> relevante em seu segmento de atuação?	Concordo	10	As requerentes são um <i>player</i> na região em que atua (principalmente na cidade de Gramado e arredores).



MRS

ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL

10	Os produtos / serviços produzidos pela entidade não possuem substitutos no mercado?	Concordo	10	Grande parte dos produtos/serviços oferecidos no mercado não possuem substitutos diretos.
iv. Quarta dimensão do art. 47: Interesse dos credores				
11	É possível calcular a moeda de liquidação (Ativo total / Passivo total sujeito e não sujeito à recuperação judicial) na data do pedido? Informar a moeda de liquidação.	Não Concordo	00	Não é possível realizar tal cálculo pela documentação apresentada no momento.
12	É possível aferir a rentabilidade média dos ativos? (Lucro operacional ajustado / Ativo total). Informar a rentabilidade média dos ativos	Não Concordo	00	Não é possível aferir tal rentabilidade pela documentação apresentada no momento.
TOTAL			100	
Índice de Suficiência Recuperacional (ISR)			100	

3.2. MATRIZ II - ÍNDICE DE ADEQUAÇÃO DOCUMENTAL ESSENCIAL (IADE):

REQUISITOS ESSENCIAIS AO PEDIDO / ART 48				
ITEM A SER VERIFICADO	Justificativa Teórica / Racional para a avaliação do item	Julgamento do Analista	Pontuação Atribuída	Justificativa resumida quando o analista não atribui pontuação máxima
Itens relativos ao art. 48: análise da regularidade da empresa petionante				
1	Comprovante de que desenvolve a atividade regular há mais de 2 (dois) anos	Requisito conforme exigência legal Concordo	10	(Pontuação Máxima) ANEXO II - OUT3 - Pgs 1-16
2	Comprovante de não ter sido falida e, se o foi, comprovante de que as responsabilidades decorrentes da falência estejam declaradas extintas por sentença transitadas em julgado;	Requisito conforme exigência legal Concordo parcialmente	05	Falta comprovar tal situação da Arc Rio Parques Temáticos e de Diversão S.A no Poder Judiciário do Rio de Janeiro. ANEXO III - OUT4 - Pgs 1-5
3	Não ter, há menos de 5 (cinco) anos, obtido concessão de recuperação judicial;	Requisito conforme exigência legal Concordo parcialmente	05	Falta comprovar tal situação da Arc Rio Parques Temáticos e de Diversão S.A no Poder Judiciário do Rio de

PORTO ALEGRE
Iguatemi Corporate
Av. Dr. Nilo Peçanha, 2825/804

SÃO PAULO
R. Pintassilgo, 480/153

IJUÍ - RS
R. José Bonifácio, 457/501

TELEFONE
51 9.9969.3339
11 9.1111.2456

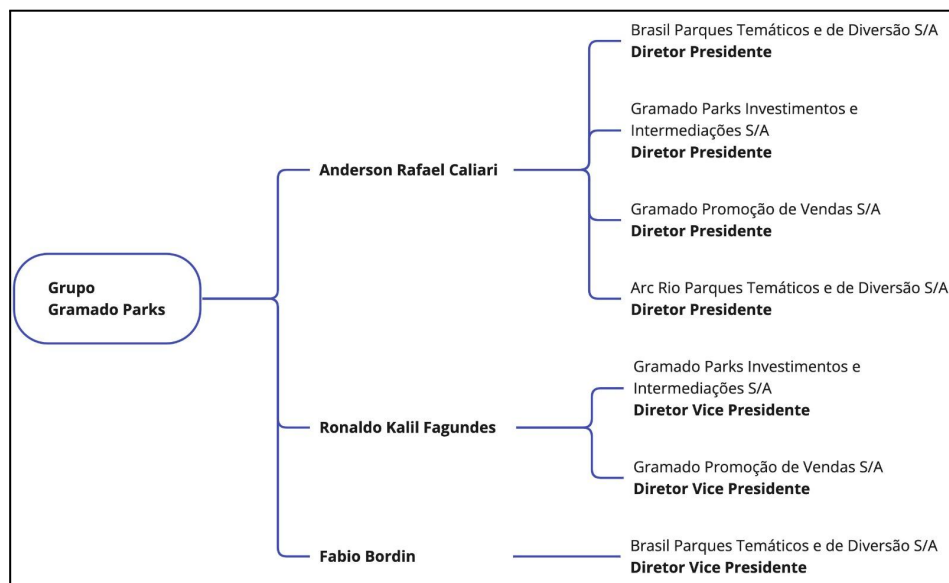
E-MAIL
contato@mrs.adm.br
www.mrs.adm.br



MRS

ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL

					Janeiro. ANEXO III - OUT4 - Pgs 1-5
4	Comprovante de que as entidades não foram condenadas por nenhum crime previsto na Lei 11.101/2005	Requisito conforme exigência legal	Concordo	10	(Pontuação Máxima) ANEXO III - OUT5 - Pgs 1-9
5	Comprovante de que os administradores não tenham sido condenados por nenhum crime previsto na Lei 11.101/2005 como administrador ou sócio controlador	Requisito conforme exigência legal	Concordo parcialmente	05	Faltam certidões negativas dos vice presidentes Sr. Ronaldo Kalil Fagundes e do Sr. Fabio Bordin (vide ilustração abaixo). ANEXO III - OUT5 - Pgs 1-9
TOTAL				35	
Índice de Adequação Documental Essencial (IADE)				35	



PORTO ALEGRE
Iguatemi Corporate
Av. Dr. Nilo Peçanha, 2825/804

SÃO PAULO
R. Pintassilgo, 480/153

IJUÍ - RS
R. José Bonifácio, 457/501

TELEFONE
51 9.9969.3339
11 9.1111.2456

E-MAIL
contato@mrs.adm.br
www.mrs.adm.br



3.4. DIAGNÓSTICO GLOBAL:

MATRIZ I - ÍNDICE DE SUFICIÊNCIA RECUPERACIONAL (ISR)			
DIMENSÕES DO ART. 47 DA LREF	Condições (120 pontos)	Resultados	Percentual (%)
Manutenção da fonte produtora e condições de superar a crise econômica	ISR \geq 40 pontos DEFERIMENTO	40	33,33%
Manutenção do Emprego		40	33,33%
Função social e estímulo à atividade econômica	ISR \leq 40 pontos INDEFERIMENTO	20	16,67%
Interesses dos credores		00	0,00%
ISR atingido pelas requerentes		100	
Diagnóstico	DEFERIMENTO		

MATRIZ II - ÍNDICE DE ADEQUAÇÃO DOCUMENTAL ESSENCIAL (IADE)			
DIMENSÕES DO ART. 48 DA LREF	Condições (50 pontos)	Resultados	Percentual (%)
Art. 48 - Certidões e legalidade do pedido	IADe \geq 50 pontos: DEFERIMENTO IADe \leq 50 pontos: INDEFERIMENTO	35	100%
IADe atingido pelas requerentes		35	100%
Diagnóstico	DEFERIMENTO, mediante complementação		

Com base na análise da matriz II, referente à documentação exigida pelo art. 48 da LREF, observa-se que necessita de complementação, devendo ser apresentados os seguintes documentos:

- a. Comprovante de não ter sido falida e, se o foi, comprovante de que as responsabilidades decorrentes da falência estejam declaradas extintas por sentença transitadas em julgado - ref. a empresa Arc Rio Parques Temáticos e de Diversão S.A. no Poder Judiciário do Rio de Janeiro;
- b. Comprovante de não ter, há menos de 5 (cinco) anos, obtido concessão de recuperação judicial - ref. a empresa Arc Rio Parques Temáticos e de Diversão S.A. no Poder Judiciário do Rio de Janeiro; e;



- c. Comprovante de que os administradores não tenham sido condenados por nenhum crime previsto na Lei 11.101/2005 como administrador ou sócio controlador - ref. aos vice-presidentes Sr. Ronaldo Kalil Fagundes e Sr. Fábio Bordin.

Frise-se que a documentação acima relacionada pode ser apresentada posteriormente à apreciação dos pedidos, em prazo exíguo, uma vez que se trata de pedido cautelar.

Por fim, informa-se que a AJ realizou a apreciação da documentação referente ao grupo empresarial conforme o que foi disponibilizado nos autos e considerou o tamanho do grupo segundo o relato contido na inicial.

Para um eventual pedido de RJ, será necessária a apresentação da documentação de todas as empresas integrantes do grupo, controladas e controladoras, incluindo as possíveis SPEs, visto que há relato de exploração do ramo de incorporações imobiliárias e, como é sabido, tais sociedades possuem patrimônio de afetação e contabilidade própria.

4. ANÁLISE DOCUMENTAL

A equipe da MRS analisou a documentação apresentada no pedido de Tutela de Urgência Cautelar e não identificou o organograma societário das empresas controladas citadas. Tal informação é importante para a real identificação dos efeitos sobre eventuais demais credores.

Apesar da apresentação da listagem constante no Anexo VI - Relação de Processos, a requerente, na lista detalhada juntada, não totalizou os valores e também não indicou os credores relativos aos processos constantes na relação, ou



ainda, se tais valores estão adicionados ao valor atribuído a esta ação e informado na emenda a inicial (evento 26), R\$ 990.312.559,00 (e.1, OUT7, pgs. 1-18, Anexo VI da exordial).

O item nº 84 da petição inicial tem a seguinte redação:

“84. Atualmente os recebíveis estão sendo direcionados às seguintes contas centralizadoras”.

Para fins de apresentação, a MRS editou a seguinte planilha contabilizando os respectivos somatórios (E.01, INIC1, pg. 84, item 84)

DÍVIDAS DA GRAMADO PARKS			
Conta	Valor nominal da dívida		Saldo devedor estimado
GPK I - A e B	R\$	302.850.000,00	R\$ 360.767.000,00
GPK II	R\$	125.000.000,00	R\$ 140.582.000,00
GVI	R\$	280.000.000,00	R\$ 297.600.000,00
GTR	R\$	115.000.000,00	R\$ 66.585.000,00
GBV	R\$	47.000.000,00	R\$ 49.030.000,00
APR	R\$	156.000.000,00	R\$ 58.584.879,00
Total	R\$	1.025.850.000,00	R\$ 973.148.879,00

Assim, o valor exato da dívida, segundo a documentação apresentada seria:

1. R\$ 990.312.559,00 - Valor da Causa na Exordial
2. R\$ 1.025.850.000,00 - Valor Nominal
3. R\$ 973.148.879,00 - Valor do Saldo Devedor

Na análise documental fornecida, identificou-se 07 (sete) Termos de Securitização ou Aditamentos aos Termos de Securitização (E.1, OUT9, pgs 1-389 e OUT10, pgs. 1-945). Abaixo é apresentada uma tabela com a lista de Termos analisada e a quantidade de Certificados emitidos em cada Termo:



Instrumento	Quant. de CRI's
PRIMEIRO ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DAS 449a, 450a, 451a, 452a, 453a, 454a, 455a E 456a SÉRIES DA 1a EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA FORTE SECURITIZADORA S.A.	302.850
PRIMEIRO ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DAS 311a, 312a, 313a, 314a, 315a, 316a, 317a, 318a, 319a, 320a, 321a, 322a, 323a, 324a, 325a, 326a, 327a, 328a, 329a, 330a, 331a, 332a, 333a E 334a SÉRIES DA 1a EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA FORTE SECURITIZADORA S.A.	259.000
PRIMEIRO ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DAS 563a, 564a, 565a, 566a, 567a, 568a, 569a, 570a, 571a, 572a, 573a E 574a SÉRIES DA 1a EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA FORTE SECURITIZADORA S.A.	156.000
TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DAS 575a, 576a, 577a, 578a, 579a, 580a, 581a, 582a E 583a SÉRIES DA 1a EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA FORTE SECURITIZADORA S.A.	280.000
PRIMEIRO ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DAS 584a E 585a SÉRIES DA 1a EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA FORTE SECURITIZADORA S.A.	125.000
TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DAS 598a, 599a, 600a, 601a, 602a, 603a, 604a E 605a SÉRIES DA 1a EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA FORTE SECURITIZADORA S.A.	350.000
TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DAS 699a E 700a SÉRIES DA 1a EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA FORTE SECURITIZADORA S.A.	47.000
Total geral CRI's	1.519.850

Na análise dos Termos ou seus aditivos, identificou-se diversos tipos de garantias oferecidas pelo Grupo Gramado Parks e que lastreiam as operações de crédito. A maioria dos créditos ora apresentados são, em tese, de natureza extraconcursal (alienação fiduciária/cessão fiduciária) não se sujeitando aos efeitos de uma eventual recuperação judicial - RJ. Além disso, sabe-se que a Fortesec não é a única credora do Grupo Gramado Parks, fato identificado através da análise do Anexo VI - Relação de Processos. Dentre os esforços alcançados, apresenta-se abaixo o resumo dos processos disponibilizados no Anexo VI da inicial quantificando os processos por tipo e valor conforme lista apresentada:

Assunto	Quantidade	Total Valor Ação
Ordinário - Rescisão de Contrato e Restituição de Valores	910	94.698.061,60

PORTO ALEGRE
Iguatemi Corporate
Av. Dr. Nilo Peçanha, 2825/804

SÃO PAULO
R. Pintassilgo, 480/153

IJUÍ - RS
R. José Bonifácio, 457/501

TELEFONE
51 9.9969.3339
11 9.1111.2456

E-MAIL
contato@mrs.adm.br
www.mrs.adm.br



Teses Tributárias	2	40.727.742,00
Reclamação Trabalhista	88	21.622.136,91
55365 - Adicional de Horas Extras	1	17.850.000,00
Ação Civil Pública - Método de Venda Coercitivo	1	16.095.559,96
Indenização por Dano Material, Responsabilidade do Fornecedor, DIREITO DO CONSUMIDOR	2	3.343.662,00
Ordinário - Indenizatória danos materiais e danos morais	47	2.514.387,65
Ação Civil Pública - Devastação ambiental	1	1.864.987,12
Ordinário - Ação de obrigação de fazer c/c danos morais	6	1.692.915,07
Ordinário - Ação de Cobrança	7	1.562.667,01
Trabalhista	17	1.331.145,67
Ordinário - Indenizatória danos materiais	7	1.186.000,44
Outros/Diversos	115	6.820.601,88
Total geral	1204	211.309.867,31

Apesar dos diversos tipos de ações em curso e apresentadas na inicial, no Anexo VI, pode-se notar que o maior volume em ações e valores são de Rescisões de Contrato e Restituição de Valores. Não foi possível identificar se os valores das ações acima resumidos constam do total informado na emenda da inicial (evento 26) (R\$ 990.312.559,00) e também quantos credores estão vinculados (E.1, OUT7, pgs 1-18).

Sobre a solicitação de liberação de recebíveis em favor do Grupo Gramado Parks, traçam-se as seguintes análises: Na própria exordial, fala-se em garantir a viabilidade e eficiência de eventual pedido de recuperação judicial das requerentes para fins de preservação das atividades da empresa. Mais, no pedido fala-se sobre “a preservação das atividades empresariais do Grupo Gramado Parks”, entretanto, não são apresentados de maneira detalhada a documentação financeira/contábil, seja através de demonstrações, demonstrativos, folha de pagamentos, extratos bancários etc., ou os eventuais impactos que uma negativa de concessão teria nesse contexto, embora tenham sido apresentadas duas tabelas financeiras no item 29 e 30 da petição inicial.



Como já apresentado anteriormente, os recebíveis indicados no item "b" dos pedidos trata de créditos cedidos fiduciariamente e vinculados como garantias aos Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) emitidos pela Fortesec e negociados no mercado.

Embora tenha sido apresentado o organograma parcial da estrutura organizacional (INIC1, pg. 37), não constam as empresas controladas do Grupo Gramado Parks e dos 04 fundos de investimentos criados. Além disso, pouco se abordou sobre o percentual de participação que a “Família Caliarí” (acionista majoritária do Grupo Gramado Parks) e outros detêm nas cotas emitidas pelos fundos e, por consequência, na capacidade de indicar os atores do controle diretivo do Grupo Gramado Parks.

Paralelamente, é bem verdade, as requerentes, nos itens “95” e “96” da petição inicial alegaram que a gestora criada para administrar os fundos (“R Capital Asset Management Investimentos S.A.”) é controlada pelo mesmo controlador da Fortesec. Este fato, apesar de relevante, não foi acompanhado de quaisquer documentos comprobatórios, ficando assim prejudicada a análise deste ponto por parte da equipe da MRS.

Não foi possível identificar na relação juntada na inicial em quais processos há indicativo de constrições, quais ativos estariam sofrendo os efeitos destas decisões e quais os valores dos processos e dos ativos.

Em relação aos processos em tramitação, em que pese haja afirmação das requerentes de figurarem no polo passivo de cerca 1.500 processos judiciais, constatou-se a tramitação de cerca de 1.200 ações (E.1, OUT7, pgs. 1-18) que perfazem um valor total de R\$211.309.867,30 (duzentos e onze milhões, trezentos e nove mil, oitocentos e sessenta e sete reais e trinta centavos). Os referidos processos tramitam perante vários órgãos judiciários da federação, como o TRT1, TRT4, TRF2, TRF4 e Procon, As demandas foram distribuídas desde o ano de 2014.

Da análise do Fluxo de Caixa (Anexo IX) nota-se também o seguinte:

PORTO ALEGRE

Iguatemi Corporate
Av. Dr. Nilo Peçanha, 2825/804

SÃO PAULO

R. Pintassilgo, 480/153

IJUÍ - RS

R. José Bonifácio, 457/501

TELEFONE

51 9.9969.3339
11 9.1111.2456

E-MAIL

contato@mrs.adm.br
www.mrs.adm.br



Nas Notas Explicativas estão indicadas as rubricas de saídas que compõem o Fluxo de Caixa Operacional. Dentre as contas registradas identificou-se, como operacionais, as seguintes rubricas (E.1, OUT11, pgs. 1-2):

- a) Devolução (distrato de vendas)
- b) Devolução Judicial (processos já em andamento para devolução)
- c) Saídas Financeiras (demais) (outras amortizações de dívidas e juros financeiros)
- d) Minoritários
- e) Terrenos (custos relacionados aos projetos em andamento)
- f) Imobilizado (pagamento de ativos operacionais para andamento dos projetos)

Importante mencionar que entre as rubricas de saídas de caixa apresentadas poderão constar diversos pagamentos a outros credores além da credora indicada na petição inicial. Estes credores não foram relacionados e eventualmente estarão sujeitos a moratória pretendida. Identificamos como possíveis pagamentos a outros credores as seguintes rubricas:

- 1) Devolução (distrato de vendas)
- 2) Devolução Judicial (processos já em andamento para devolução)
- 3) Saídas Financeiras (demais) (outras amortizações de dívidas e juros financeiros)

Além destes constam pagamentos identificados como operacionais mas que podem referir-se a investimentos e portanto poderiam ter tratamento semelhante ao pretendido (moratória) conforme abaixo:



- 1) Minoritários
- 2) Terrenos (custos relacionados aos projetos em andamento)
- 3) Imobilizado (pagamento de ativos operacionais para andamento dos projetos)

Outro ponto importante trata da unificação dos Fluxos de Caixa dos empreendimentos, fato que causa alguma confusão no entendimento entre empreendimentos e empresas.

Observando atentamente o relatório apresentado, a MRS identificou que o Grupo Entretenimento já apresenta fluxo de caixa negativo ao final do período, independente da concessão da Moratória. Isso deixa, aparentemente, a administração de caixa do Grupo Entretenimento dependente do saldo de caixa do Grupo Hospitalidade. É importante frisar que com base no relatório apresentado não foi possível identificar os fluxos de caixa individualizados das empresas requerentes.

O item 26. da petição inicial tem a seguinte redação: *“Todavia, como exposto, ante à queda das receitas do Grupo Gramado Parks e o aumento das taxas inflacionárias e de juros atreladas aos CRIs, não se tem mais a disponibilidade de recebíveis excedentes em valor suficiente ao pagamento de todas as despesas das Requerentes”* Entretanto não foi identificada a queda de receitas mencionadas com base na documentação acostada na petição inicial. Não foi possível identificar o aumento nas taxas de juros atreladas aos CRIs pois estão sendo praticadas as taxas do momento da contratação.

5. INSPEÇÃO NAS DEPENDÊNCIAS DAS REQUERENTES:



A AJ procedeu à inspeção nas dependências das empresas requerentes em 17/03/2023 e 18/03/2023 e diligenciou nos endereços constantes nos contratos sociais das requerentes, das unidades localizadas no Município de Gramado/RS:

GRAMADO PARKS INVESTIMENTOS E INTERMEDIações S.A. (“GPK”), com sede na Rua Santa Maria, 193, sala 01, bairro Carniel, no município de Gramado/RS.

BRASIL PARQUES TEMÁTICOS E DE DIVERSÃO S.A. (“BPQ”), com sede na Rua Santa Maria, 193, sala 18, bairro Carniel, no município de Gramado/RS.

GRAMADO PROMOÇÃO DE VENDAS S.A. (“GPV”), com sede na Rua Santa Maria, 193, sala 02, bairro Carniel, no município de Gramado/RS.

Além disso, foram feitos vistorias nas seguintes unidades de Hospitalidade, Gastronomia e Entretenimento:

- GRAMADO TERMAS RESORT SPA
- EXCLUSIVE GRAMADO
- BELLA GRAMADO
- BUONA VITTA GRAMADO
- HYDROS GRAMADO
- SNOWLAND
- AQUAMOTION

O endereço da unidade abaixo, que se localiza na cidade do Rio de Janeiro/RJ, não foi inspecionada fisicamente, embora tenha sido exaustivamente inspecionado virtualmente:

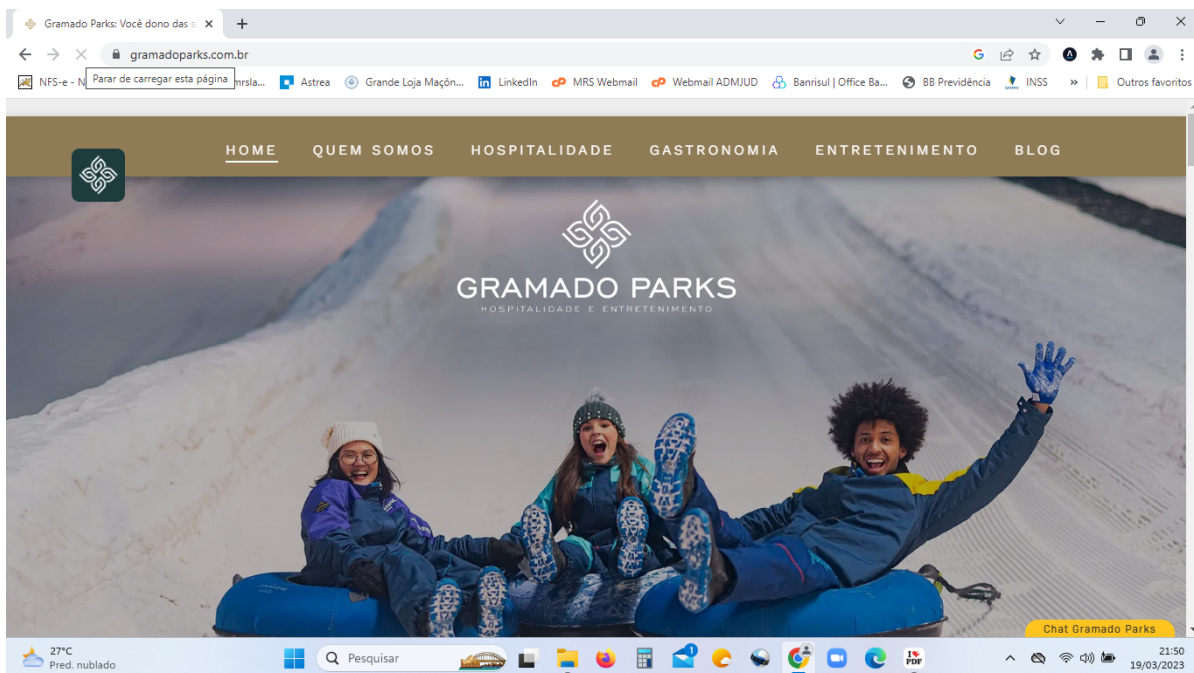
ARC RIO PARQUES TEMÁTICOS E DE DIVERSÃO S.A. (“ARC RIO”) com sede na Av. Rodrigues Alves, 455, bairro Gamboa, Rio de Janeiro/RJ.



MRS

ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL

Também foi diligenciado junto aos sítios eletrônicos das demais requerentes, uma vez que a movimentação, atualizações e operações realizadas na *web* também são fatores de verificação da veracidade das informações, da realidade fática, bem como da atividade desempenhada:



PORTO ALEGRE
Iguatemi Corporate
Av. Dr. Nilo Peçanha, 2825/804

SÃO PAULO
R. Pintassilgo, 480/153

IJUÍ - RS
R. José Bonifácio, 457/501

TELEFONE
51 9.9969.3339
11 9.1111.2456

E-MAIL
contato@mrs.adm.br
www.mrs.adm.br



MRS

ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL



PORTO ALEGRE
Iguatemi Corporate
Av. Dr. Nilo Peçanha, 2825/804

SÃO PAULO
R. Pintassilgo, 480/153

IJUÍ - RS
R. José Bonifácio, 457/501

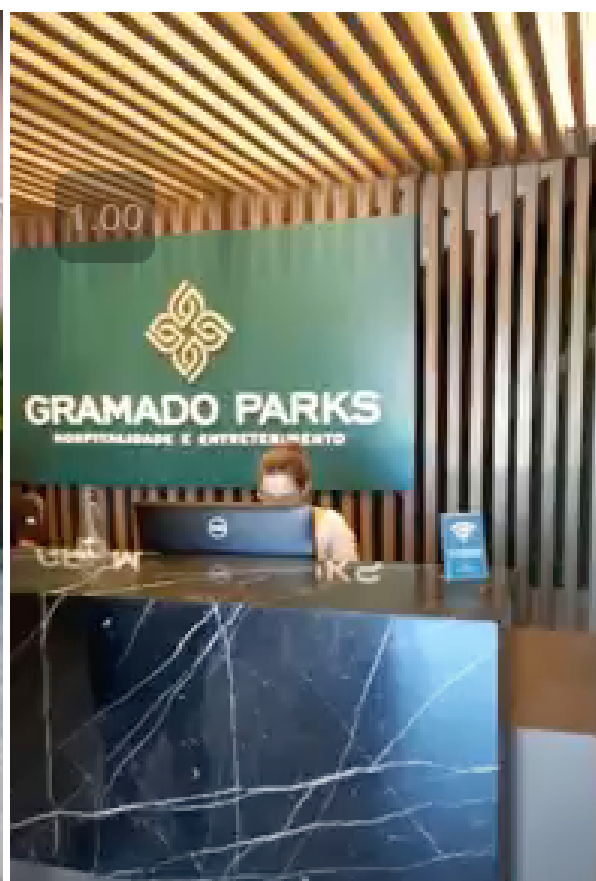
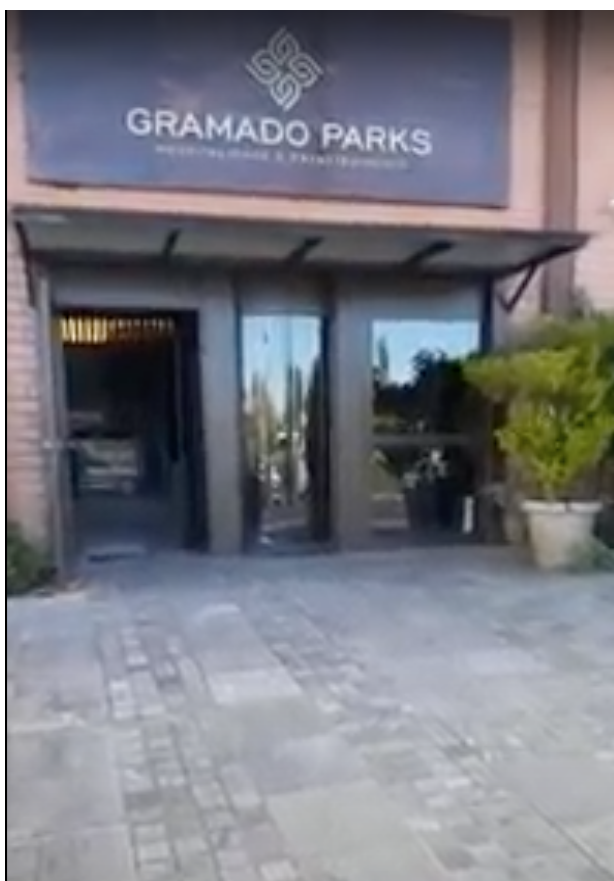
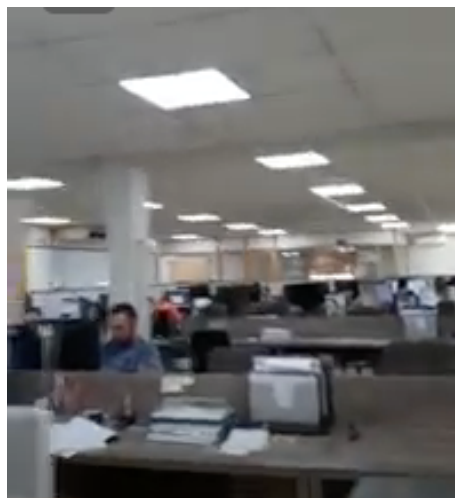
TELEFONE
51 9.9969.3339
11 9.1111.2456

E-MAIL
contato@mrs.adm.br
www.mrs.adm.br



MRS

ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL



Isso posto, a AJ, com a realização da vistoria na sede das requerentes, constatou-se, *a priori*, que estas estão em operação, mantendo empregos e a fonte produtora, em que pese estarem passando por crise financeira.

PORTO ALEGRE
Iguatemi Corporate
Av. Dr. Nilo Peçanha, 2825/804

SÃO PAULO
R. Pintassilgo, 480/153

IJUÍ - RS
R. José Bonifácio, 457/501

TELEFONE
51 9.9969.3339
11 9.1111.2456

E-MAIL
contato@mrs.adm.br
www.mrs.adm.br



6. CONCLUSÕES:

A AJ procedeu a análise das informações e documentos contidos nos autos do pedido de Tutela Cautelar Antecedente do GRUPO GRAMADO PARKS, bem como procedeu as inspeções em diversas unidades, constatando que as requerentes atingiram o *score* mínimo necessário no Índice de Suficiência Recuperacional (ISR), porém atingiram em parte o *score* mínimo necessário no Índice de Adequação Documental Essencial (IADe), havendo necessidade de complementação, que pode ser posterior à análise do mérito dos requerimentos, em virtude do atingimento dos demais requisitos contidos no Modelo de Suficiência Recuperacional (MSR).

Conforme mencionado no item 3, a análise da 3ª matriz, que calcula o Índice de Adequação Documental Útil (IADu) (art. 51 da LREF) ficou prejudicada, pois não se trata ainda de pedido de recuperação judicial. Entretanto, em havendo o pedido de RJ, o citado dispositivo legal deverá ser observado.

Sendo assim, a MRS Administração Judicial **opina** pela intimação das requerentes para a juntada e complementação dos seguintes documentos:

- d. Comprovante de não ter sido falida e, se o foi, comprovante de que as responsabilidades decorrentes da falência estejam declaradas extintas por sentença transitadas em julgado - ref. a empresa Arc Rio Parques Temáticos e de Diversão S.A. no Poder Judiciário do Rio de Janeiro;**
- e. Comprovante de não ter, há menos de 5 (cinco) anos, obtido concessão de recuperação judicial - ref. a empresa Arc Rio Parques Temáticos e de Diversão S.A. no Poder Judiciário do Rio de Janeiro; e;**
- f. Comprovante de que os administradores não tenham sido condenados por nenhum crime previsto na Lei 11.101/2005 como administrador ou sócio controlador - ref. aos vice-presidentes do Sr. Ronaldo Kalil Fagundes e do Sr. Fábio Bordin.**



7. **ENCERRAMENTO:**

Os signatários dão por encerrado o presente Laudo de Constatação Prévia, e se colocam à inteira disposição deste MM. Juízo para quaisquer esclarecimentos porventura necessários.

Gramado/RS, 20 de março de 2023.

Nestor Mateus Samrsla
OAB/RS nº 107.274

Marcos Rafael Rutzen
OAB/RS nº 51.787

Fernando Mynarski Silveira
CREA/RS nº 112.376