

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DA COMARCA  
DE RIBEIRÃO DAS NEVES – MINAS GERAIS**

**Autos nº 5002667-27.2017.8.13.0231**

**PROPERTY ADMINISTRAÇÃO E INCORPORAÇÃO LTDA.**, atual denominação de *VH Administradora e Incorporação de Imóveis Ltda.*, sociedade limitada empresária, já qualificada nos autos, vem à presença de V. Exa., por seus procuradores, em cumprimento à Lei 11.101/2005, bem como a decisão deste Juízo, requerer a juntada dos seguintes documentos:

- 1) PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL;
- 2) LAUDOS DE AVALIAÇÃO DOS BENS DA RECUPERANDA;
- 3) CERTIDÕES DE MATRÍCULAS DOS IMÓVEIS DA RECUPERANDA;
- 4) 6ª ALTERAÇÃO CONTRATUAL DA RECUPERANDA.

Nestes termos,

Pede deferimento.

Belo Horizonte, 27 de junho de 2017.

**JOAB RIBEIRO COSTA**

**OAB/MG 72.254**

**JÚLIO CÉSAR VIEIRA RIOS**

**OAB/MG 141.878**



## **PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL DE PROPERTY ADMINISTRAÇÃO E INCORPORAÇÃO LTDA**

**1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE RIBEIRÃO DAS NEVES – MINAS GERAIS  
AUTOS N. 5002667-27.2017.8.13.0231**

O Plano de Recuperação Judicial (Plano) da sociedade Property Administração e Incorporação Ltda (Property), reger-se-á nos termos da Lei nº. 11.101 de 09 de fevereiro de 2005 e pelas proposições aqui contidas.

**Considerando que** a Property se encontra em situação financeira que comprometeu o cumprimento de suas obrigações;

**Considerando que**, a Property ajuizou, perante o Juízo da Recuperação, pedido de recuperação judicial, cujo processamento foi deferido por meio de decisão judicial proferida em 28 de abril de 2017;

**Considerando que** através do presente Plano, a Property busca reequilibrar suas operações de modo a permitir sua preservação, como fonte de geração de riquezas, tributos, empregos; a preservação e efetiva melhora do seu valor econômico, bem como de seus ativos tangíveis e intangíveis; e o pagamento de seus credores, nos termos e condições ora apresentados.

Diante disso, a Property submete a seguir, a este Juízo da Recuperação, o seu Plano, nos seguintes termos:

### **I) DAS PREMISSAS E OBJETIVOS DO PLANO**

A Property surgiu em 25 de março de 2013, ainda sob a denominação social de VH Administração e Incorporação de Imóveis Ltda, tendo realizada a alteração de sua denominação para a atual na 2ª Alteração de seu Contrato Social, datado de 30 de dezembro de 2014.



1



O objeto social da sociedade, desde sua constituição, teve como principal enfoque a compra e venda imóveis próprios e de terceiros, além da administração de aluguéis.

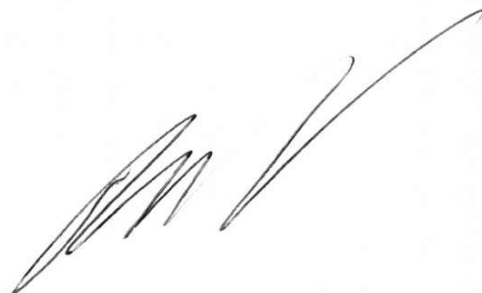
Desta forma, exerceu a sociedade sua atividade até o momento em que se iniciaram diversos redirecionamento de execuções trabalhistas em virtude de um suposto grupo empresarial que a sociedade faria parte.

Em virtude destas execuções trabalhistas todos os bens da sociedade foram penhorados, em especial suas receitas mensais provenientes dos aluguéis e venda de imóveis, principalmente pela 42ª e 52ª Varas do Trabalho em São Paulo, Capital, processos n. 0059900-30.2005.5.02.0042 e 0039800-24.2005.5.02.0052, respectivamente.

Com isto, a sociedade perdeu a disponibilidade econômico-jurídica de seus ativos, reduzindo seu fluxo de caixa para honrar com os compromissos já assumidos.

Assim, o Plano tem por objetivo viabilizar, nos termos da Lei de Recuperação e Falência, a superação da crise econômico-financeira da Property, preservando sua função social, mantendo sua condição de entidade geradora de bens, recursos, empregos (diretos e indiretos) e tributos.

Por fim, o presente Plano visa precipuamente atender aos interesses de seus credores, na medida em que fixa as diretrizes necessárias para maximizar e disponibilizar a fonte de recursos, otimizando o fluxo dos pagamentos que lhes são oferecidos.



## II) DOS CREDORES

Atualmente a sociedade possui R\$ 4.374.851,42 (quatro milhões trezentos e setenta e quatro mil oitocentos e cinquenta e um reais e quarenta e dois centavos) em dívidas trabalhistas, todas oriundas de redirecionamento de execuções movidas em face de outras sociedades estranhas à Recuperanda, valor este apurado no momento do pedido da Recuperação Judicial.

**Ressalta-se, neste ponto, que eventual reconhecimento da existência do suposto grupo empresarial e a exigibilidade da dívida ainda serão discutidos.**

Ademais, a sociedade possui dois credores quirografários, a Patriarca Engenharia e Plauto Pedras, no valor de R\$ 1.200.000,00 (um milhão e duzentos mil reais) e R\$ 80.000,00 (oitenta mil reais), respectivamente.

Ainda, possui um Plano de Parcelamento Incentivado junto à Prefeitura de São Paulo para o parcelamento de seus débitos de IPTU em aberto que perfazem o valor total de R\$ 2.383.913,88 (dois milhões trezentos e oitenta e três mil e oitenta e oito centavos).

Além de outro parcelamento, REFIS, junto à Receita Federal no valor de R\$ 2.190.000,00 (dois milhões cento e noventa mil reais) e uma dívida em aberto de outros tributos que contabilizam o valor de R\$ 906.665,67 (novecentos e seis mil seiscentos e sessenta e cinco reais e sessenta e sete centavos).

Por fim, resta uma dívida com sua controladora Domus Incorporadora pelos sucessivos aportes de capitais no valor de R\$ 1.510.121,44 (um milhão quinhentos e dez mil, cento e vinte e um reais e quarenta e quatro centavos).



Restando seu passivo apurado da seguinte forma:

<b>CREDOR</b>	<b>Valor do Crédito</b>
<b>Trabalhista</b>	<b>R\$4.374.851,42</b>
TRABALHISTAS (Não Reconhecidos)	R\$4.374.851,42
<b>Tributário</b>	<b>R\$5.480.579,55</b>
PPI - IPTU SP	R\$2.383.913,88
REFIS	R\$2.190.000,00
Outros tributos federais	R\$906.665,67
<b>Quirografário</b>	<b>R\$1.280.000,00</b>
PATRIARCA ENGENHARIA	R\$1.200.000,00
PLAUTO PEDRAS	R\$80.000,00
<b>Subordinado</b>	<b>R\$1.510.121,44</b>
DOMUM INCORPORADORA	R\$1.510.121,44
<b><u>TOTAL</u></b>	<b><u>R\$12.645.552,41</u></b>

### III) DOS MEIOS DE RECUPERAÇÃO A SEREM ADOTADOS

Conforme noticiado nos autos a sociedade teve toda sua receita bloqueada em diversos processos trabalhistas, gerando inúmeros depósitos judiciais.

Desta forma, a autora possui em contas judiciais vinculados a processos trabalhistas os seguintes valores, apurados até a distribuição da Recuperação Judicial:

<b>RECLAMANTE</b>	<b>NÚMERO PROCESSOS</b>	<b>VALORES DEPOSITADOS JUDICIALMENTE</b>
MICHELE SUSAN BORGES DA SILVA MARIANO	0228400-35.2004.5.02.0029	R\$208.046,08
Carlos Gomes Pereira	0076900-43.2005.5.02.0042	R\$73.646,65
José Silva Ramos Júnior	0079200-75.2005.5.02.0042	R\$152.780,87
ACACIO BARBOSA DOS SANTOS	0159700-44.2004.5.02.0049	R\$335.313,42
EDEMISIO SOUZA LEMOS	0222400-20.2004.5.02.0061	R\$21.360,42
Flávio Augusto Sarti	0039800-24.2005.5.02.0052	R\$3.761.294,50
JOSE GOMES SILVA	0207500-89.2004.5.02.0042	R\$276.714,83
Valdemir Ferreira da Silva	0059900-30.2005.5.02.0042	R\$191.173,90
	<b><u>TOTAL GERAL</u></b>	<b><u>R\$5.020.330,67</u></b>



Aludidos valores deverão ser utilizados para quitação dos credores da Recuperanda, sendo o suficiente, conforme demonstrado adiante para satisfação considerável dos créditos.

#### IV) DA VIABILIDADE DO PLANO

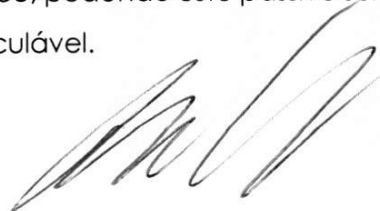
Cumpre asseverar que os valores das dívidas referentes aos créditos tributários não serão incluídos, num primeiro momento, neste Plano de Recuperação, tendo em vista que a sua grande maioria já se encontra parcelada a anos, situação que não deve ser alterada já absorvida nas despesas mensais da sociedade.

Os próprios créditos tributários não são passíveis de inclusão nos Planos de Recuperação, conforme artigo 71, inciso I, da Lei de Recuperação e Falência.

Assim, excluídos os créditos tributários, restam os valores de R\$7.164.972,86 (sete milhões, cento e sessenta e quatro mil, novecentos e setenta e dois reais e oitenta e seis centavos) a serem quitados.

<b>CREDOR</b>	<b>Valor do Crédito</b>
<b>Trabalhista</b>	<b>R\$4.374.851,42</b>
TRABALHISTAS (Não Reconhecidos)	R\$4.374.851,42
<b>Quirografário</b>	<b>R\$1.280.000,00</b>
PATRIARCA ENGENHARIA	R\$1.200.000,00
PLAUTO PEDRAS	R\$80.000,00
<b>Subordinado</b>	<b>R\$1.510.121,44</b>
DOMUM INCORPORADORA	R\$1.510.121,44
<b>TOTAL</b>	<b>R\$7.164.972,86</b>

Deve ser observado que ainda resta a possibilidade da inclusão da Property em outras reclamatórias trabalhistas, sob o mesmo fundamento da existência de um grupo econômico, podendo este passivo ser aumentado sobremaneira, ainda de forma incalculável.



De mesmo modo, ainda pendente de um correto julgamento sobre a existência ou não do suposto grupo econômico, uma vez que a sociedade apresenta defesa individualmente em cada um dos processos em que é incluída, não havendo o trânsito em julgado de nenhuma delas.


Portanto, o valor depositado judicialmente deverá ser utilizado para o pagamento de 50% (cinquenta por cento) dos créditos devidos pela Recuperanda, considerando seus valores atualizados até a data do deferimento do pedido de processamento desta Recuperação Judicial, caso seja reconhecida a existência do grupo econômico e a responsabilidade da Recuperanda pelos créditos trabalhistas de terceiros.

Aludido pagamento será feito em até 12 (doze) meses, iniciando sua contagem da publicação da r. sentença que homologar o Plano de Recuperação, em respeito ao artigo 54 da Lei de Recuperação e Falência.

O desconto é necessário tendo em vista que o dinheiro bloqueado judicialmente deverá se prestar para três finalidades:

- a) Pagamento dos credores constantes do Quadro Geral de Credores a ser consolidado durante a verificação de créditos;
- b) Pagamento das contas mensais da Property, incluindo-se as recém vencidas e vincendas;
- c) Provisão de pagamento das novas inclusões trabalhistas que a Property pode vir a sofrer.

A provisão é necessária para que se mantenha a isonomia entre os credores trabalhistas eventualmente reconhecidos, sob pena dos já inclusos receberem um percentual maior de seus créditos e os demais nada receberem, por uma simples situação de tempo processual.



## **V) DA ADMINISTRAÇÃO**

Durante todo o período em que estiver sob recuperação judicial, a Property manterá, como de fato mantém, uma administração profissional, que envidará todos os esforços para que consiga cumprir com todos os objetivos traçados nesse Plano e, assim, ultrapassar a crise econômico-financeira da sociedade. A Recuperanda, neste período, prestará sistematicamente contas aos credores, sobre a evolução de sua situação econômica, financeira, contábil e judicial.

## **VI) DA POSSIBILIDADE DE LIQUIDAÇÃO DE ATIVOS**

Fica autorizada, desde já, a possibilidade da alienação judicial de um dos imóveis da Recuperanda, em caso de imprevistos para cumprimento deste Plano, ressalvada a verificação da viabilidade e necessidade de alienação do imóvel, tendo em vista o objeto social da Property.

Outrossim, acompanha este Plano de Recuperação os laudos de avaliação dos bens e ativos da sociedade.

## **VII) DISPOSIÇÕES FINAIS**

As diversas medidas de recuperação explicitadas acima deverão viabilizar economicamente a Property, sanando todas as suas dívidas e devolvendo sua saúde financeira antes das constrições judiciais trabalhistas.

O Plano, uma vez aprovado e homologado, obriga a Property e seus Credores, bem como seus respectivos sucessores a qualquer título.





O Plano poderá ser alterado a qualquer tempo mediante deliberação da Assembleia de Credores, regularmente convocada.

Os credores não poderão propor ou dar continuidade às ações ou execuções judiciais em face da Property e seus coobrigados, fiadores e obrigados de regresso, após a homologação do Plano e até o final de seu cumprimento.

Após o pagamento de todos os credores nos termos do presente Plano, os respectivos créditos serão considerados integralmente quitados, estendendo-se os efeitos em favor dos coobrigados, fiadores e obrigados de regresso da Property.

Decorridos 2 (dois) anos da homologação judicial do presente Plano sem que haja inadimplência por parte da Property, esta poderá requerer ao juízo o encerramento do processo de recuperação.

Caso haja o descumprimento de qualquer obrigação prevista no presente Plano ou das obrigações trabalhistas futuras, inclusive os seus prazos legais, os credores constantes do Quadro Geral de Credores, em conjunto ou separadamente, poderão requerer a falência da Recuperanda, considerando-se que não haverá a decretação automática da falência da Property devendo ser convocada, anteriormente, nova assembleia geral de credores para deliberar quanto a uma alternativa ao Plano.

A eventual decretação de falência da Property tornará automaticamente nulas e ineficazes todas as disposições do presente Plano, inclusive todas as obrigações assumidas pela Property, excetos os atos válidos que já tenham produzido efeito aprovados conforme o Plano, nos termos do artigo 131 da Lei de Recuperação e Falência.



Fica eleito o Juízo da Recuperação como competente para dirimir toda e qualquer controvérsia ou disputa oriunda deste Plano até o encerramento da recuperação judicial.

Após o encerramento do processo de recuperação, o juízo competente para dirimir toda e qualquer controvérsia ou disputa oriunda deste Plano será o da Comarca de Ribeirão das Neves / MG.

Ribeirão das Neves, 23 de junho de 2017.



**PROPERTY ADMINISTRAÇÃO E INCORPORAÇÃO LTDA**  
**EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL**

