

POLARIS

ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL

aj_property@polarisaj.com.br

+55 (31) 2519-8603

Rua dos Inconfidentes 867 - 2º andar -

Savassi, CEP 30140-120

Belo Horizonte, MG

RELATÓRIO MENSAL DE ATIVIDADES FEVEREIRO DE 2022

RECUPERAÇÃO JUDICIAL PROPERTY ADMINISTRAÇÃO E INCORPORAÇÕES LTDA

**Processo n.º 5002667-27.2017.8.13.0231
Vara Empresarial da Ribeirão das Neves, MG**

1. OBJETIVO

O presente relatório está relacionado à ação de recuperação judicial ajuizada por Property Administração e Incorporações Ltda, Recuperanda, autuado na Vara Empresarial da Comarca de Ribeirão da Neves (Estado de Minas Gerais) sob o n.º 5002667-27.2017.8.13.0231.

O propósito é auxiliar ao Juízo quanto aos movimentos processuais, jurídicos, econômicos e contábeis constatados originalmente quando do

2. EVOLUÇÃO DOS DADOS DA RECUPERANDA

Este relatório se propõe a constar da evolução dos dados originalmente prestados apresentado nos autos do processo e constante do site da administradora judicial em comparação aos mesmos dados conforme documentos apresentados pela Recuperanda ao longo do processamento da recuperação judicial.

Essa evolução é avaliada através de documentos que devem ser prestados imediatamente e mensalmente pela Recuperanda, conforme checklist apresentado pela administradora judicial na petição de ID n.º

laudo inicial apresentado nos autos da recuperação judicial e em comparação com a evolução dos mesmos fatores ao longo do processo.

As informações foram extraídas dos autos do processo de recuperação judicial.

A referência original são os documentos contábeis e financeiros constantes na Petição Inicial.

6911143038 dos autos do processo da recuperação judicial, datada de 12/11/2021, e objeto da decisão judicial de ID n.º 7285158013, datada de 02/12/2021, que determinou a apresentação inicial de documentos necessários à esta avaliação e outros de periodicidade mensal, em ambos casos mediante petição nos autos do processo, a fim de servir de substância aos relatórios a serem prestados pela administradora judicial.

Até a presente data, os documentos prestados pela Recuperanda são apenas aqueles constantes de sua Petição Inicial.

3. ORGANIZAÇÃO SOCIETÁRIA E SITUAÇÃO PATRIMONIAL

Conforme a última alteração do contrato social da empresa Property Administração e Incorporações apresentada nos autos do processo, ID n.º 22055708, datada de 30 de dezembro de 2016. A empresa recuperanda

tem como Administrador o Sr. Paulo Marcio de Oliveira Salomão. A composição do capital social da empresa está distribuída conforme o quadro abaixo:

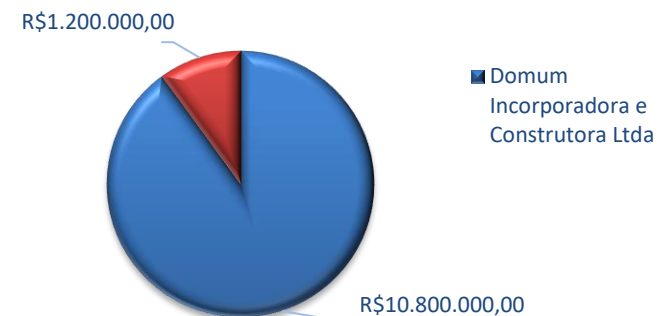
Quadro 1 – Composição do Quadro Social (5ª alteração do contrato social)

Quotistas	Integralizado		A Integralizar		Total	
	Quotas	R\$	Quotas	R\$	Quotas	R\$
Domum Incorporadora e Construtora Ltda	900	90.000	107.100	10.771.000	108.000	10.800.000
Paulo Márcio de Oliveira Salomão	100	10.000	11.900	1.190.000	12.000	1.200.000
Total	1.000	100.000	119.000	11.900.000	120.000	12.000.000

Fonte: ID n.º 22055708

A Recuperanda relata na petição inicial que realizou a incorporação da sociedade Kompakta Ambiental Ltda., inscrita no CNPJ sob o n. 21.474.015/0001-61, da qual detinha 99% do capital, sendo que Paulo Márcio de Oliveira Salomão, também proprietário da Property Administração e Incorporações Ltda, é possuidor de 1% do restante do Capital Social da sociedade incorporada.

Total - Capital Social por Quotista



Insta consignar por meio deste relatório o equívoco lançado no relatório inaugural desta administração judicial: a respeito do Ativo contabilizado em benefício da recuperanda.

É que o imóvel registrado sob a matrícula n.º 49.778 junto ao 7º Ofício de Registro de Imóveis de São Paulo, vendido para a GPCON Construções Empreendimentos e Participações Ltda. é objeto de discussão na ação anulatória n.º 1001682-82.2016.5.02.0049, ajuizada

pelo Ministério Público do Trabalho, perante a Justiça do Trabalho da 2ª Região, em que já foi proferido sentença de procedência, em 20/03/2017, declarando a nulidade do negócio jurídico envolvendo o imóvel em relação aos réus Erica Cristina Viaro, Eduardo Melman e Property Administração e Incorporação Ltda., cabendo ao Juiz Auxiliar em Execução deliberar em relação a manutenção ou nulidade da venda do imóvel para a Gpcon Construções Empreendimentos e Participações Ltda., que foi considerada terceira de boa-fé.

O Juízo Auxiliar em Execução, nos autos do processo nº 0039800-24.2005.502.0052, ao seu turno, decidiu pela invalidade do negócio jurídico realizado entre a Gpcon Construções Empreendimentos e Participações Ltda. e a Property Administração e Incorporação Ltda., deixando-se para o Juízo de Execução o mérito para declarar válido ou não o negócio jurídico entre GPCON e Property.

4. CRONOGRAMA DO PROCESSO DA RECUPERAÇÃO JUDICIAL.

Movimentos processuais relevantes:

Despacho proferido em 01/02/2022, Id n.º 8091513079, determinando vista dos autos para a recuperanda se manifestar em relação a petição de Id n.º 7841688014, da empresa Macla Engenharia Ltda.

No referido Juízo de Execução, ao seu turno, foi declarado inválido o negócio entre Property e GPCON, isentando esta segunda da continuidade dos pagamentos em benefício da recuperanda relativas ao preço do imóvel. Todavia, em função de decisões diversas sobre o tema, as quais a Property considerou divergentes, foi instaurado Conflito de Competência no Superior Tribunal de Justiça. Assim, a questão pende de ser definitivamente resolvida em sede do Conflito de Competência de nº 157.864/SP.

Ademais, conclui-se que também não foi apresentado os documentos contábeis atualizado pela Recuperanda, e por tais razões, não há como definir com exatidão o Ativo da empresa recuperanda.

Petição da empresa Mcla Engenharia Ltda, protocolada em 09/02/2022, Id n.º 8260908007, reiterando o pedido de expedição de ofício ao 1º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte, para determinar a

escrituração do direito de construir em relação aos imóveis de matrícula 125.961 e 125.962.

Petição da Administradora Judicial protocolada em 25/02/2022, Id n.º 8596908109, manifestando em relação aos Embargos de Declaração

5. OBJETO SOCIAL DA EMPRESA RECUPERANDA

O objeto social de atividade da Recuperanda é a compra, venda e aluguel de imóveis próprios.

6. ESTOQUE

Sem informações prestadas pela Recuperanda.

7. EVOLUÇÃO DO QUADRO DE COLABORADORES

A empresa Property Administração e Incorporação Ltda., esclarece através do ID n.º 23249690, que tendo em vista o seu objeto social e a quantidade de imóveis que ela administra, nunca lhe foi necessária a contratação de funcionários. Deixou a recuperanda de juntar a relação integral dos empregados, visto que não possui qualquer funcionário contratado que gere ou auxilie no dia-a-dia da sociedade.

opostos pela Recuperanda, em atendimento ao despacho de Id n.º 8000248027.

Evolução em Dezembro/2021:

Não houve modificações apresentada pela recuperanda.

8. ENDIVIDAMENTO SUJEITO

A relação de credores reconhecido como sujeito à recuperação judicial apresentada pela Recuperanda perfaz o total de R\$ 2.790.121,44 (dois milhões, setecentos e noventa mil, cento e vinte e um reais e quarenta e quatro centavos).

Não houve a apresentação de habilitações e divergências, conforme informações prestadas pelo antigo administrador judicial no ID. 26568141.

No período apurado neste relatório, **não houve modificação** do endividamento sujeito à recuperação judicial.

9. ANÁLISE DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS E FINANCEIRAS

Não foram localizadas as Demonstrações Contábeis da empresa recuperanda nos autos do processo. Apesar de a recuperanda ter prestado esclarecimento sobre a apresentação das informações contábeis, por meio do Id n.º 23249690, tendo inclusive indicado os números de identificação dos respectivos documentos, os mesmos não constam na lista de anexos da petição inicial.

No curso do processamento da recuperação judicial, todavia, há o noticiamento de diversas reclamações trabalhistas em curso na região de São Paulo pelo qual têm se reconhecido a responsabilidade solidária da Recuperanda pelo dito endividamento.

Assim, a despeito da relação de credores originalmente apresentada pela Recuperanda, admite-se a possibilidade de que um Passivo maior seja eventualmente reconhecido nesta recuperação judicial na classe de créditos Trabalhistas, caso sejam objeto de habilitações ou divergências, ou de pedido de aditamento pela recuperanda neste sentido.

Entretanto, cabe frisar, que o *checklist* dos documentos necessários, já foi solicitado pela administradora judicial na petição de Id n.º 6911143038.

Evolução em Dezembro/2021:

Não houve modificações apresentadas pela recuperanda.

10. DESEMPENHO

Sem informações prestadas pela Recuperanda até o momento.

11. CONCLUSÃO.

O presente relatório mensal de atividades foi inalterado devido à ausência de apresentação de documentos pela empresa recuperanda.

Ademais, deve-se considerar que foi oposto Embargos de Declaração pela Recuperanda, sobre a apresentação de documentos contábeis e que ainda pende de julgamento pelo Magistrado.

Belo Horizonte, 21 de fevereiro de 2022

POLARIS ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL

Administradora Judicial

(Filipe Augusto Sales Lima Bezerra, OAB/MG n.º 117.008)

(Mateus Otoni Silva, CRC/MG n.º MG121823/0-4)