

AO JUÍZO DA 14ª VARA CÍVEL | PRIVATIVA DE FALÊNCIA E RECUPERAÇÃO JUDICIAL DA
COMARCA DE ARACAJU – ESTADO DE SERGIPE

Autos do Processo nº 201911403067

JORGE LUIZ HUSEK EMANUELLI, brasileiro, casado, advogado, inscrito na OAB/SE sob o n.º 7918, com escritório profissional à Rua Santa Luzia, n.º 590, Bairro São José, CEP: 49.015-190, e-mail: jlhusek@gmail.com, certo de cumprir a confiança e o múnus como administrador judicial, vem apresentar relatório preliminar nos termos seguintes:

Após a assinatura do termo de compromisso, o subscritor iniciou os seus trabalhos nas empresas **IMPERIAL CONSTRUTORA E EMPREENDIMENTO EIRELI e INFINITY IMÓVEIS, NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS E DE CONSTRUÇÃO CIVIL EPP**, fazendo os primeiros levantamentos para apresentação deste relatório preliminar, cumprindo a determinação inserida no despacho de nomeação do administrador, salientando que já superados, pelo Juízo, as justificativas do art. 48 da Lei de Recuperação Judicial.

SUMÁRIO

1. DAS EMPRESAS IMPERIAL CONSTRUTORA E EMPREENDIMENTO EIRELI e INFINITY IMÓVEIS, NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS E DE CONSTRUÇÃO CIVIL EPP;
2. DA MANIFESTAÇÃO NOS AUTOS;
3. DA TRANSPARÊNCIA DOS ATOS PRATICADOS;
4. DOS HONORÁRIOS DO ADMINISTRADOR JUDICIAL; e
5. SÍNTESE.

1. DAS EMPRESAS IMPERIAL CONSTRUTORA E EMPREENDIMENTO EIRELI e INFINITY IMÓVEIS, NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS E DE CONSTRUÇÃO CIVIL EPP A partir da análise inicial, foi constatado o que se segue:

A Recuperanda iniciou as suas atividades em 13 de março de 2002 e informa que vem atuando há 17 anos no mercado sergipano. Informa ainda, que entre os anos de 2002 a 2005 exerceu as atividades como imobiliária no segmento de loteamentos residenciais populares, comercializando cerca de 1.048 (hum mil e quarenta e oito) unidades habitacionais.

A partir de 2006 em parceria com a Caixa Econômica Federal – CEF, a Recuperanda iniciou suas atividades como construtora e incorporadora, onde relata que desenvolveu projetos de construção e incorporação de imóveis em várias localidades do Estado de Sergipe, principalmente, na construção de habitações populares para atender o Programa Minha Casa Minha Vida (MCMV) e que no auge de seus negócios chegou a administrar 03 empreendimentos simultâneos, empregando mais de 500 profissionais diretos e outros 750 postos de trabalho indiretos.



Ocorre que, segundo informações prestadas pela Recuperanda, uma grave crise atingiu o mercado imobiliário nacional, bem como viu, a partir de 2015, o seu principal nicho de mercado, o Programa Minha Casa Minha Vida, sofrer grandes cortes de investimentos, afetando diretamente as atividades da Recuperanda e comprometendo imensamente sua saúde financeira.

Neste sentido, é possível extrair da análise dos documentos contábeis da Recuperanda, que por conta desse corte no programa social, principal fonte de seus recursos, ocorreu uma queda considerável no seu faturamento mensal culminando em uma dívida no valor de R\$ 13.875.008,35 (treze milhões oitocentos e setenta e cinco mil e oito reais e trinta e cinco centavos) e EBITDA negativo recorrente desde 2016.

Por conta dessa queda no faturamento e dos fatores adversos no mercado imobiliário a Recuperanda entrou em uma espiral de dificuldades que culminaram no acúmulo de dívidas de natureza trabalhista, fiscal, bancária, junto a fornecedores e prestadores de serviços, comprometendo assim a solvência com seus credores, ou seja, a capacidade da Empresa saldar seus compromissos com terceiros.

Destarte, com a finalidade de cumprir o item “a”, número 7 da Decisão, publicada em 20 de março de 2020, que Deferiu o processamento da recuperação judicial, este administrador judicial informa que deixou de realizar a primeira reunião de trabalho com os sócios da Recuperanda, tendo em vista as imposições legais de combate a Pandemia do COVID-19 impostas pelo Governo do Estado, no entanto, na primeira oportunidade entrou em contato, via telefone e e-mail, com o advogado das empresas, Dr. Hipólito Manoel Santos Pereira, OAB SE nº 6.198, para informar sobre o início dos trabalhos e alinhar alguns procedimentos que deverão ser adotados pelas empresas IMPERIAL CONSTRUTORA E EMPREENDIMENTO EIRELI e INFINITY IMÓVEIS, NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS E DE CONSTRUÇÃO CIVIL EPP no decorrer do processo de Recuperação Judicial.

Informa ainda, que encaminhou, via e-mail, ao Dr. Hipólito Manoel Santos Pereira, advogado da Recuperanda, o Of. nº 001/2020 – Administrador Judicial, de 13 de abril de 2020 (Anexo), onde lista os documentos que deverão ser entregues ao Administrador Judicial, mensalmente, até o dia 20 de cada mês e durante todo o “prazo de fiscalização”, conforme insculpido na Lei nº 11.101/2005.

Por fim, informa que enviará correspondência (Modelo Anexo) a todos os credores, na forma da Lei, tão logo as restrições impostas pela Pandemia do COVID-19 sejam revogadas, assim como fará uma visita *in loco* na Empresa com a finalidade de constatar sua operação, quadro de colaboradores e como está conduzindo os trabalhos para superar a crise que assola a Empresa, principalmente, no tocante ao Plano de Recuperação Judicial.

2. DA MANIFESTAÇÃO NOS AUTOS

Juntada de Embargos de Declaração realizada nesta data. Movimento Gerado pelo Advogado: HIPÓLITO MANOEL SANTOS PEREIRA – 6198. Protocolizado em 08/04/2020 às 17:45:08

A IMPERIAL CONSTRUTORA E EMPREENDIMENTOS EIRELI e SPACE IMÓVEIS NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS E DE CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA (atual denominação da INFINITY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDAO) ajuizou Embargos de Declaração com os seguintes pedidos:

- 1. A concessão da tutela de urgência para deferir o levantamento dos valores da conta mantida na CEF, Agência 1500, Operação 003, Conta Corrente Pessoa Jurídica nº 3640-0, especificamente, para viabilizar a regularização e obras do empreendimento Ômega Ville Residence;*
- 2. Reconhecimento da essencialidade de todos os créditos da Recuperanda que estejam depositados em contas bancárias e judiciais, promovendo-se o seu imediato desbloqueio, quer tenham sido provenientes de bloqueios administrativos, ordens judiciais de construção (BACEN-JUD) ou penhoras no rosto dos autos, realizadas em ações em que a Construtora é Credora/Exequente, considerando*



que o dinheiro é bem de produção por excelência e extremamente necessário para implementação do plano recuperacional, se impondo o levantamento dos valores pela Recuperanda; a. Subsidiariamente, na hipótese de indeferimento do pleito de levantamento dos valores pela Recuperanda, requer que quaisquer créditos da Recuperanda que se encontrem em contas bancárias e judiciais sejam transferidos para uma única conta judicial vinculada ao presente feito, ocasião em que o juízo poderá fazer a liberação monitorada desses valores. 18;

3. Reconhecimento da essencialidade de todos os bens imóveis da construtora, por comporem o estoque de mercadorias disponíveis para venda, impondo-se o cancelamento das restrições existentes, levantamento das penhoras e cancelamentos dos leilões, sobretudo, o desbloqueio do CNPJ na Central Nacional de Indisponibilidade de Bens Imóveis (CNIB). a. Subsidiariamente, caso não seja reconhecida a essencialidade geral dos bens imóveis, pugna que seja reconhecida a essencialidade específica dos imóveis que serão utilizados nesse momento da recuperação, de matrículas: 5228, 5229, 3613, 3614 e 1980, todos situados na Barra dos Coqueiros/SE, concedendo-se Liminar para registro dos empreendimentos Ômega Ville Residence e Belle Mare, revogando-se todas as restrições existentes sobre esses imóveis; e

4. Que a decisão que vier a ser proferida por Vossa Excelência tenha força de mandado para que a própria Recuperanda possa fazer cumprir a decisão apresentando-a perante terceiros, sobretudo, cartórios, bancos, correspondentes bancários, seguradoras, prefeituras, juízos, órgãos da administração pública estadual, federal e municipal.

3. DA TRANSPARÊNCIA DOS ATOS PRATICADOS

Focado nas boas práticas em ambiente de Recuperação Judicial, e principalmente na preocupação com a transparência deste Administrador, com os atos e andamentos do processo de Recuperação Judicial, JORGE HUSEK ADVOCACIA E CONSULTORIA, além da possibilidade de acompanhar o processo no site do Tribunal Justiça, incluiu em seu site uma página destinada aos credores e interessados, que poderão acessar escaneando o QR CODE constante do rodapé ou consultando o link a seguir: <https://ilhusekadvocacia.com.br/imperial-proc-no-201911403067/>.

Neste ambiente serão veiculadas informações e orientações do Administrador Judicial para os credores, assim como os documentos e principais peças processuais referentes à Recuperação Judicial, por entendermos que a prévia e adequada disponibilização de informações aos credores homenageia o princípio da transparência, que deve ser perseguido pelo AJ e oportuniza manifestações céleres as demandas dos interessados.

4. DOS HONORÁRIOS DO ADMINISTRADOR JUDICIAL

Art. 24. O juiz fixará o valor e a forma de pagamento da remuneração do administrador judicial, observados a capacidade de pagamento do devedor, o grau de complexidade do trabalho e os valores praticados no mercado para o desempenho de atividades semelhantes.

O subscritor desta petição vem, perante V. Exa., solicitar que seja fixado os honorários do administrador judicial.

A legislação que criou a Recuperação Judicial traz em seu artigo 24, acima transcrito, critérios que o Magistrado deve verificar ao fixar o valor a ser pago pelo demandante ao Administrador Judicial.

Verificando estes autos, percebe-se, claramente, que todos os critérios trazidos pela legislação são preenchidos de forma significativa, bem como, fica evidente a capacidade de pagamento da Recuperanda, a ver o demonstrativo contábil dos últimos três anos, bem como, o fluxo de caixa projetado para 2019.



Por fim, urge ressaltar a responsabilidade do Administrador Judicial que tratará de créditos e débitos que giram na ordem de **R\$ 13.875.008,35 (treze milhões oitocentos e setenta e cinco mil e oito reais e trinta e cinco centavos)** e a **necessidade de contratação de perito contábil como auxiliar**, ante a importância de exame, vistoria, avaliação, mensuração e análise detalhada dos documentos contábeis que serão enviados ao AJ pelas empresas IMPERIAL CONSTRUTORA E EMPREENDIMENTO EIRELI e INFINITY IMÓVEIS, NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS E DE CONSTRUÇÃO CIVIL EPP e suas Sociedades de Propósito Específico (SPEs), destaque, ainda, que o perito contábil tem papel fundamental na emissão de uma “opinião”, por ser especialista com a capacidade de esclarecer dúvidas suscitadas pelos credores, pelo AJ e pelo juízo recuperacional.

Assim, diante do acima apresentado, o peticionante suplica pela fixação dos honorários, salientando, que o administrador já vem trabalhando normalmente seu múnus na Administração Judicial e ainda terá que contratar perito contábil como auxiliar.

5. SÍNTESE

Eis o presente relatório preliminar sobre a situação da empresa em recuperação como exigido no despacho retro.

Aguarda-se a publicação do Edital na forma do art. 52, §1ª e a juntada pela Recuperanda do Plano de Recuperação Judicial nos termos do art. 53 da Lei nº 11.101/2005, e **requer:**

- a. a fixação dos honorários (remuneração) do administrador judicial; e
- b. seja este Administrador Judicial vinculado ao processo como interessado e incluído no SCPV a fim de melhor acompanhar o feito.

S.M.J

Pede Deferimento.

Aracaju/SE, 14 de abril de 2020.

Jorge Luiz Husek Emanuelli
Administrador Judicial
OAB/SE 7918

