

Interior

**RECUPERAÇÃO JUDICIAL DE
LOTEADORA SAN RAFAEL LTDA
CNPJ Nº 02.763.049/0001-21****EDITAL DE INTIMAÇÃO DE CREDORES, TERCEIROS E INTERESSADOS
ACERCA DO DEFERIMENTO DO PROCESSAMENTO DA RECUPERAÇÃO
JUDICIAL COM PRAZO DE 15 (QUINZE) DIAS PARA HABILITAÇÕES OU
DIVERGÊNCIAS DE CRÉDITOS, NOS TERMOS DO ART. 52, § 1º DA LEI Nº
11.101/2005. RECUPERAÇÃO JUDICIAL - LOTEADORA SAN RAFAEL LTDA
(CNPJ/MF Nº 02.763.049/0001-21).**

A DOUTORA SÂMIA YABUSAME TERRUEL ZARPELLON, MERITÍSSIMA JUIZA DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE CIANORTE, ESTADO DO PARANÁ, NA FORMA DA LEI,

FAZ SABER, pelo presente edital, expedido conforme o contido no art. 52, §1º, da Lei nº 11.101/2005, que ficam cientes quaisquer credores e eventuais interessados ou prejudicados, que neste Juízo tramitam os **autos de Recuperação Judicial nº 0006751-08.2019.8.16.0069**, ajuizada na data de 07/06/2019, por LOTEADORA SAN RAFAEL LTDA, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.763.049/0001-21, com sede à Avenida Allan Kardec, nº 484, Zona 01, CEP 87.200-051, na cidade de Cianorte, Estado do Paraná, cuja síntese de seu pedido consiste em: a) Requerente, LOTEADORA SAN RAFAEL LTDA, é sociedade empresária que atua no ramo de construção civil, tendo iniciado suas atividades na data de 13 de julho de 1998, fruto do empreendedorismo dos seus fundadores. A parte Requerente afirma que edificou uma série de prédios que servem de moradias e/ou comércios, lançou loteamentos residenciais e presta serviços a terceiros com seus maquinários, o que beneficia boa parte do Estado do Paraná. Contudo, aduz que foi enredada em perigoso ciclo, qual seja, a venda em escala vertiginosa para proporcionar maior margem de lucros, havendo alto fluxo monetário e, consequentemente, créditos amarrados às vendas. Não obstante, o mercado imobiliário não atendeu às expectativas e as vendas de unidades residenciais e lotes urbanos sofreram retração continuada, seja pela expectativa econômica e diminuição do crédito imobiliário, ou ainda, pelo diminuto poder de compra da população. Com fim de alavancar o número de vendas, a Requerente realizou premissa a contratação de maior número de funcionários, investimentos em veículos e maquinários, mobiliários, equipamentos e toda a estrutura operacional necessária, fomentada pelas indústrias e apoiada pelas instituições financeiras. Neste diapasão, a Recuperanda era timoneira na operação comercial, haja vista que era uma das poucas empresas atuantes do gênero na região. A fim de enfrentar a crise evidente, a opção encontrada pela Requerente foi baixar a margem de lucro ao nível mínimo, chegando a aceitar até mesmo pagamentos por meio de permutas de bens de maior volatilidade (veículos e afins) e, diante disso, iniciou o declínio financeira da empresa que, ao ser constatada, já havia causado danos irreversíveis. Ademais, com o elevado estoque de unidades mobiliárias e poucos serviços prestados com seus maquinários, as pendências financeiras ficaram exorbitantes e o desequilíbrio foi alicerçado em empréstimos bancários/comerciais, com taxas acima da real capacidade de endividamento da empresa. Mesmo diante das pendências financeiras existentes, a Requerente afirma que a recuperação da empresa é totalmente viável, visto que há conjunto de fornecedores dispostos a confiar na continuidade das atividades, como também, há perspectivas positivas para o setor imobiliário motivado por novas políticas governamentais, sendo necessário, para isso, fôlego e reescalonamento das dívidas com expurgo de cobranças, a fim de que o setor administrativo da empresa possa redimensionar seu pessoal e suas atividades, adequando-se com a realidade do mercado atual. Outrossim, a parte Requerente alega que possui enorme estoque de imóveis, dentre eles lotes urbanos, unidades residenciais e comerciais, os quais compõem bens imprescindíveis em valor elevado e considerável, sendo este estoque composto também por maquinários que, inobstante financiados e pagos em parte considerável, são necessários para a realização da atividade econômica da empresa. Ademais, afirma que além de colaborar com a economia do Estado do Paraná e do País, é responsável por muitos empregos, o que demonstra a sua indiscutível importância social e a necessidade de preservação de suas atividades, uma vez que a viabilidade desta é patente, pois há cerca de 21 (vinte e um) anos vem desempenhando sua função social e gerando receitas aos Municípios, ganhando, ao longo dos anos, grande confiabilidade do mercado. Assim pede: O deferimento do processamento do presente pedido de recuperação judicial, nomeando administrador judicial e determinando a dispensa da apresentação de certidões negativas para o exercício normal de suas atividades. Ainda, pugna seja concedida tutela provisória antecedente para que: i) sejam obtidos quaisquer atos expropriatórios dos bens essenciais à atividade da empresa, sendo reconhecida a afetação dos créditos à eles vinculados aos efeitos da recuperação judicial; ii) Sejam levantadas as inscrições nos Cadastros de Devedores com a finalidade de que seja possibilitada a atividade econômica da Requerente, que, como exposto, fica de fato bloqueada à comercialização de seus produtos se presentes as referidas inscrições; Reitera que os valores porventura auferidos serão destinados exclusivamente à amortizar o saldo devedor perante os respectivos Credores Reais. Requer que seja dado cumprimento ao art. 52 da Lei de Recuperação Judicial, como também, pretende provar o relatado por todos os meios de prova não vetados em direito, especialmente pelos documentos colacionados e por novos que se façam necessários. Por não possuir conteúdo econômico imediato - o que será alcançado quando da consolidação dos valores aprovados em Assembleia, oferece à causa o valor de R\$ 4.431,00 (quatro mil quatrocentos e trinta e um reais) para fins de alçada, visto ser este o valor

mínimo determinado pela Lei Estadual 17.832, Tabela IV. **Resumo da decisão que deferiu o processamento da recuperação judicial (mov. 29.1):** a) no caso destes autos, não há dúvidas que o maior volume de negócios da sociedade empresária em crise econômico-financeira é realizado nessa Comarca de Cianorte, portanto, não há dúvidas quanto à competência deste Juízo para processar o pedido de recuperação judicial. b) tendo a requerente demonstrado os requisitos dos artigos 48 e 51, da LFRE, defiro o processamento da recuperação judicial. c) com o deferimento do processamento da recuperação judicial há a formação do Juízo universal da recuperação, com a consequente suspensão das ações e execuções em trâmite contra a empresa em recuperação, excetuadas as causas trabalhistas e fiscais (artigos 6º e 52, III, da LFRE). O prazo de suspensão será de 180 (cento e oitenta) dias contados da data do deferimento do processamento da recuperação, sendo este prazo improrrogável, restabelecendo-se, após o seu decurso, o direito dos credores de iniciarem ou continuarem suas ações e execuções, independentemente de pronunciamento judicial (art. 6º, § 4º, da LFRE). Nesse ponto, consigne-se que embora em outras oportunidades tenha este Juízo adotado o entendimento de que o prazo em questão, por possuir natureza material, deveria ser contado em dias úteis, alinhando-me ao recente posicionamento do Superior Tribunal de Justiça sobre o assunto, passo a considerar a contagem do prazo em dias corridos. Frise-se que caberá ao devedor comunicar a suspensão aos Juízos competentes (art. 52, § 3º, da LFRE). d) publicada esta decisão que deferiu o processamento da recuperação judicial, o devedor terá o prazo de 60 (sessenta) dias corridos para apresentar ao juízo seu plano de recuperação, conforme previsão do art. 53, LFRE. Caso o plano de recuperação não seja apresentado no prazo de 60 dias, a falência do devedor será decretada. e) postula a empresa requerente a concessão de tutela de urgência visando a retirada dos apontamentos negativos junto a órgãos de proteção ao crédito existentes em seu nome. Sem razão a requerente. O mero deferimento do processamento da recuperação não tem o condão de suspender os registros negativos, em razão do inadimplemento das obrigações assumidas. Isto posto, indefiro, neste momento, o pedido urgente sob análise. f) Já, de plano, indefiro o pedido de inclusão dos créditos garantidos por alienação fiduciária na recuperação judicial. Isso porque, dispõe o artigo 49, §3º, da Lei 11.101/05 que: "Tratando-se de credor titular da posição de proprietário fiduciário de bens móveis ou imóveis, (...) seu crédito não se submeterá aos efeitos da recuperação judicial e prevalecerão os direitos de propriedade sobre a coisa e as condições contratuais, observada a legislação respectiva, não se permitindo, contudo, durante o prazo de suspensão a que se refere o § 4º do art. 6º desta Lei, a venda ou a retirada do estabelecimento do devedor dos bens de capital essenciais a sua atividade empresarial." g) Quanto aos maquinários, defiro em parte o pedido, para o fim de reconhecer a essencialidade dos bens supra referidos, e garantir a manutenção da posse dos mesmos durante o prazo de suspensão a que se refere o §4º, do art. 6º, da LFRE, não permitindo, dessa forma, a venda ou retirada destes do estabelecimento da recuperanda. INTIME-SE a recuperanda para que, no prazo de 05 (cinco) dias, acoste aos autos os contratos atinentes aos maquinários referidos. Após, OFICIE-SE às instituições financeiras que possuam contratos com a recuperanda garantidos por alienação fiduciária. Quanto aos imóveis alienados fiduciariamente, cumpre destacar que a recuperanda se limitou a tecer considerações genéricas acerca da essencialidade dos bens e sobre o princípio da preservação da empresa, contudo, não trouxe qualquer informação sobre os aludidos contratos, tampouco sobre quais e quantos são os bens alienados, impossibilitando qualquer análise acerca da essencialidade de aludidos bens para a sobrevivência da empresa. Destarte, tendo em vista o contido no art. 49, §3º, da Lei nº 11.101/2005, indefiro, por ora, o pedido da recuperanda de impedir a realização de atos expropriatórios dos bens alienados fiduciariamente, ante a ausência de elementos aptos a possibilitar a análise da essencialidade de tais bens. Neste contexto, determino: 1) A nomeação como Administradora Judicial, M. MARQUES SOCIEDADE INDIVIDUAL DE ADVOCACIA ADMINISTRADORA JUDICIAL (CNPJ Nº 07.166.865/0001-71 / OAB/PR Nº 6.195), representada legalmente por MARCIO ROBERTO MARQUES (OAB/PR Nº 65.066), profissional este responsável pela condução do processo, sob compromisso, que deverá cumprir o encargo assumido, sob pena de responsabilidade civil e penal, na forma do artigo 52, inciso I, da LFRE. 2) Fixo os honorários do administrador em 1,0% do valor total dos débitos devidos, o que importa na cifra de R\$ 189.848,84 (cento e oitenta e nove mil, oitocentos e quarenta e oito reais e oitenta e quatro centavos), sem prejuízo de posterior majoração caso as atribuições do senhor Administrador se acentuem no transcorrer da demanda, apresentando, por conseguinte, maior complexidade do que a que se vislumbra até então. 3) A expedição de edital, para publicação no órgão oficial, que conterá: a) o resumo do pedido do devedor e da presente decisão que deferiu o processamento da recuperação judicial; b) a relação nominal de credores, discriminando-se o valor atualizado e a classificação de cada crédito; c) a advertência acerca dos prazos para habilitação dos créditos, na forma do art. 7º, § 1º, desta Lei, e para que os credores apresentem objeção ao plano de recuperação judicial apresentado pelo devedor nos termos do art. 55 desta Lei (art. 52, § 1º, da LFRE); 4) A apresentação pelo devedor de contas demonstrativas mensais enquanto perdurar a recuperação judicial, sob pena de destituição de seus administradores (art. 52, IV, da LFRE); 5) Intimação do Ministério Público e a comunicação por carta às Fazendas Públicas Federal e de todos os Estados e Municípios em que o devedor tiver estabelecimento (art. 52, V, da LFRE); 6) A expedição de ofício às instituições financeiras nas quais a recuperanda possui conta corrente e contratos garantidos por alienação fiduciária, comunicando o teor desta decisão; 7) Após a aprovação do plano, oficie-se ao SERASA e ao Tabelionato de Títulos e Documentos para que realizem as baixas devidas.

RELAÇÃO NOMINAL DE CREDORES APRESENTADA PELA RECUPERANDA NA INICIAL: CLASSE I - TRABALHISTA: Não há credores relacionados nesta classe pela Recuperanda; **CLASSE II - GARANTIA REAL:** Caixa Econômica Federal - R\$ 7.921.928,00; Embracem Adm de Consórcios Ltda - R\$ 1.263.750,00; Arabian Partners Fundos e Investimentos Imobiliários Ltda - R\$ 2.348.750,00; Caraibas

Participações Societárias Ltda - R\$ 2.758.320,00; Ciapav Construções Cíveis Eireli - R\$ 1.346.671,00; Maçaneiro & Gonzaga Ltda - R\$ 1.660.853,00; Administradora Jgaly Ltda - R\$ 1.387.540,00; **CLASSE III - DÉBITOS TRIBUTÁRIOS:** União Federal - R\$ 64.572,65; **CLASSE IV - QUIROGRAFÁRIOS ESPECIAIS - MICROEMPRESAS:** Miludi Contabilidade e Serviços Ltda - ME - R\$ 46.000,00; **CLASSE VI - CRÉDITOS QUIROGRAFÁRIOS:** Alisson Pelegrini Safira Eireli - R\$ 96.500,00; Casado & Miaki Advogados Associados - R\$ 90.000,00.

ADVERTÊNCIA 1: Publicado o presente edital (edital este previsto no art. 52, §1º, da Lei 11.101/2015), os credores terão o prazo de 15 (quinze) dias para apresentarem a Administradora Judicial suas habilitações ou suas divergências quanto aos créditos aqui relacionados. **ADVERTÊNCIA 2:** Qualquer credor poderá manifestar ao Juízo sua objeção ao Plano de Recuperação Judicial no prazo de 30 (trinta) dias contado da publicação da relação de credores de que trata o §2º do art. 7º da Lei 11.101/2015.

ENCERRAMENTO: É para que chegue ao conhecimento de todos e ninguém possa alegar ignorância, expediu-se o presente edital que será publicado por uma só vez no Diário da Justiça do Estado, e afixado na sede deste Juízo, no lugar de costume.

DADO E PASSADO nesta cidade e Comarca de Cianorte, do Estado do Paraná, aos 16 de agosto de 2019. Eu, _____ (Cibele Enz Fagá Pereira

Georgeto) Analista Judiciário, conferi e subscrevi.

Sâmia Yabusame Terruel Zarpellon

Juíza de Direito