



AOM

Assessoria e Consultoria Empresarial

**EXCELENTÍSSIMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA
3.^a VARA CÍVEL DA COMARCA DE MARÍLIA/SP.**

PROCESSOS Nº 007362-26.2002 (2.806/2.002) - FALÊNCIA

ADRIANO DE OLIVEIRA MARTINS, brasileiro, administrador judicial, portador da Cédula de Identidade R.G nº 30.325.891-3/SSP-SP, inscrito no CPF/MF 284.714.928-73, nos autos da **AÇÃO DE FALÊNCIA** movida em face de VANGUARDA EMPREENDEMENTOS S/C LTDA, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, expor e requerer o que se segue:

Inicialmente, para que possamos retomar os trabalhos de forma objetiva e eficaz, importante realizar um resumo de todo processo, com os atos relevantes até a presente data.

DA DECRETAÇÃO DA FALÊNCIA E LACRAÇÃO/ARRECADAÇÃO DE BENS

Conforme infere-se em análise dos autos fls. 83/86, foi decretada a falência com a determinação de lacração e arrecadação dos bens e livros obrigatórios.



AOM

Assessoria e Consultoria Empresarial

Seguindo a determinação judicial, em fls. 124, constata-se que se procedeu a lacração e arrecadação dos bens e, em fls. 231, se deu a entrega dos livros obrigatórios, mediante termo de entrega de livros.

Todavia, em fls. 365/367, ocorreu a DESLACRAÇÃO e entrega dos bens arrecadados ao sócio e representante legal da empresa falida, de acordo com a decisão do agravo de instrumento.

Ademais, diante da negativa do provimento ao agravo de instrumento (fls. 418), foi expedido novo mandado de lacração e arrendação de bens em fls. 444/445.

DOS BENS ARRECADADOS E ABERTURA DE CONTA PARA DEPOSITO

De acordo com o despacho de fls. 492 e a petição de fls. 512, constata-se que além dos bens móveis relacionados e arrecadados em fls. 445, a massa falida possui um terreno e a edificação do Condomínio Residencial Alto Cafezal, o qual já foi comercializado os apartamentos.

Ainda em petição de fls. 492, o síndico requereu a abertura de conta bancária em favor da Massa Falida para realização dos pagamentos/depósitos dos apartamentos adquiridos parceladamente, sendo concedida a abertura de conta em fls. 557.

DA AQUISIÇÃO DOS APARTAMENTOS ANTES DA DECRETAÇÃO DA FALÊNCIA E DOS SUPOSTOS PAGAMENTOS

Conforme infere-se em análise dos autos em fls. 541 à 3.604, constata-se que os adquirentes juntaram os contratos de compra e venda e os respectivos comprovantes de pagamentos.



AOM

Assessoria e Consultoria Empresarial

Em análise geral aos contratos e pagamentos, verifica-se que vários adquirentes realizaram o pagamento diretamente para empresa Vanguarda ou para o síndico Sr. Lairto Capitano Macedo ou mediante depósitos judiciais que deverão ser apurados.

Importante ressaltar que, em uma análise superficial, constata-se que muitos adquirentes pagaram “parcialmente” o bem adquirido, devendo o saldo remanescente ser depositado em juízo a favor da Massa Falida, o que não aconteceu até a presente data.

Ante o exposto, fica evidenciado que os pagamentos devidos à Massa Falida não foram efetuados, devendo ser realizada auditória nos contratos e comprovantes de pagamentos com a finalidade de apontar a destinação real e concreta de cada pagamento e para servir de apuração de haveres nas habilitações de créditos.

DO QUADRO SOCIETÁRIO E DA INTIMAÇÃO PARA APRESENTAÇÃO DOS LIVROS OBRIGATÓRIOS

Conforme infere-se em análise a certidão da JUCESP de fls. 4.574 a sociedade Vanguarda, ora falida, foi constituída em 30/08/1996 pelos sócios: Sr. Hederaldo Canho e Sr. Hernaldo Canho Junior, sendo que ambos ocupavam o cargo de gestão/administração.

Outrossim, para que possa analisar eventuais responsabilidades criminais dos sócios e administradores, necessário realizar perícia nos livros obrigatórios.

Todavia, os sócios não estão sendo encontrados para intimação da entrega dos livros, devendo proceder uma pesquisa junto ao



AOM

Assessoria e Consultoria Empresarial

BacenJud, InfoJud e RenaJud para informação do atual endereço dos mesmos, eis que, por se passar muitos anos, presume-se que tenham regularizado seus endereços junto aos órgãos públicos.

DAS HABILITAÇÕES DE CRÉDITO PARA ELABORAÇÃO DO QUARDO GERAL DE CREDORES

Em análise aos autos, constatam-se várias certidões de habilitações de créditos de natureza trabalhista, quirografária, tributaria, dentre outras, inclusive com trânsito em julgado.

Ocorre que algumas certidões de habilitações de crédito, já transitadas em julgado, não constam a natureza do crédito, impossibilitando a elaboração do quadro geral de credores.

Para que possa ser elaborado o quadro geral de credores com eficácia, de acordo com o Decreto Lei 7.661/45, necessário solicitar o desarquivamento das habilitações de crédito para “apuração da natureza dos créditos a ser enquadrada na ordem legal”.

Ademais, importante ressaltar que, obtive informação que a ACIM já procedeu o pagamento parcial e/ou total de alguns credores que constam habilitados nos autos da falência, razão pela qual deverá ser feito uma apuração desses valores pagos junto a ACIM para eventual equalização de crédito ou exclusão de habilitante.

DA ATUAL SITUAÇÃO DA ÁREA E DOS APARTAMENTOS

Conforme infere-se em análise dos autos em fls. 4.909/4.953, a massa falida, representada pelo síndico Dr. Anderson Cega, o Condomínio Residencial Alto Cafezal e o promitente vendedor Sr. Onivaldo



AOM

Assessoria e Consultoria Empresarial

Quiquinato, na boa vontade e na tentativa de resolver o problema dos adquirentes e do vendedor da área, realizaram um pedido de transação judicial, mas sem observar as normas do Direito Falimentar, em especial as habilitações de crédito.

Outrossim, conforme bem observado pelo Ministério Público em fls. 4.977/4.979, pelo juízo em fls. 5.012 e pelo Tribunal de Justiça de São Paulo em fls. 5.125/5.128, tal acordo prejudicaria os credores e o regular andamento processual falimentar, razão pela qual foi indeferido o pedido de transação judicial pelo juízo e mantido pelo Tribunal.

Todavia, no tocante a atual situação da área, constata-se que foi firmado contrato de permuta no dia 14/08/1.998 (fls. 4.922/4.925) e outro Termo de Acordo firmado no dia 20/09/2.000 (fls. 4.926/4.929) e nessa área foi edificado 7 (sete) blocos de apartamentos e entregues aos adquirentes, bem como a construção de mais 2 (dois) blocos 8º e 9º inacabados, que se encontram sob responsabilidade do Condomínio Residencial Alto Cafezal.

Ocorre que, aparentemente, até a presente data, não se fez a outorga da escritura pública, estando todo o empreendimento irregular junto aos órgãos públicos, necessitando de apuração precisa.

Diante da atual situação do contrato, da área, do condomínio, dos blocos, dos apartamentos e da matrícula, necessário a realização de uma perícia imobiliária, com especialista em direito imobiliário/incorporação, para apontar a atual situação junto ao Cartório de Registro de Imóvel, Prefeitura Municipal de Marília, Analisar a situação em que se encontra a incorporação, apontando as irregularidade do empreendimento e a viabilidade de continuar a edificação dos dois blocos abandonados.



AOM

Assessoria e Consultoria Empresarial

Ante o exposto, haja vista o regular andamento processual, requer se digne Vossa Excelência:

a) Seja **nomeado um perito contábil/auditor**, sendo que aproveito a oportunidade para indicar a pessoa jurídica Inove Soluções Contábeis Ltda, inscrita no CNPJ sob nº 11.288.427/0001-53 e no CRC nº 2SP034932/O-3, situada na rua José Medina, nº 329, na cidade de Marília, Estado de São Paulo, representada pelo responsável técnico e contador Sr. José Carlos dos Santos, inscrito no CRC sob nº 1SP254018/O-0, para analisar os contratos de compra e venda juntados aos autos, **apontando:**

- quem são os compromissários compradores, identificando o contrato, valor, forma de pagamento e se houve pagamento total ou parcial;
- para quem foi realizado o pagamento, discriminado quem pagou, para quem pagou, a data, o valor e a forma de pagamento;
- se há cessão de direitos e se houve algum valor pago, identificando o cedente e cessionário, valor, forma de pagamento e para quem foi pago;

b) seja **nomeado um perito imobiliário**, sendo que aproveito a oportunidade para indicar o Dr. Luis Henrique Santos Pimentel, inscrito na OAB/SP 197.839, especialista em direito imobiliário e incorporação, residente na Rua João Procópio da Silva, nº 211, casa 105, Condomínio Rossi Alegria, na cidade de Marília, **para:**

- apontar a atual situação junto ao Cartório de Registro de Imóvel e Prefeitura Municipal de Marília
- analisar a situação em que se encontra a incorporação, apontando as irregularidades do empreendimento e a viabilidade de continuar a edificação dos dois blocos abandonados.
- apresentar parecer técnico de regularização do empreendimento junto aos órgãos públicos e condôminos.



AOM

Assessoria e Consultoria Empresarial

c) diante da dificuldade em intimar os sócios para apresentação dos livros obrigatórios, requer a expedição de ofício ao Infojud, Bacenjud e Renajud para que possam informar o atual endereço dos sócios constantes em seus sistemas/cadastros, pois para receber documentos bancários, multas de trânsito, etc, necessitam estar com seus endereços atualizados.

d) o desarquivamento de todas as habilitações de crédito para que possa ser elaborado o “quadro geral de credores” de maneira eficaz e correta, com a identificação do valor e natureza de cada crédito.

e) tendo em vista que alguns credores, adquirentes de apartamentos, receberam parcialmente ou totalmente os valores pagos diretamente da ACIM e se encontram habilitados nos autos da falência, requer a intimação da Associação Industrial e Comercial de Marília-ACIM para que apresente um relatório de pagamento, constando os nomes dos credores/adquirentes e valores que foram devidamente pagos com a finalidade de ser realizada uma apuração de haveres junto aos credores habilitantes para eventual equalização de crédito ou exclusão de habilitante.

Termos em que,

pede e aguarda deferimento.

Marília/SP, 26 de setembro de 2016.

ADRIANO DE OLIVEIRA MARTINS
SÍNDICO/ADMINISTRADOR JUDICIAL