



CONTEJE
administrador
judicial

Olindo Baião

Administrador Judicial - CRC/BA: 16.609

ASSOCIADO/MEMBRO - TURNAROUN MANAGEMENT ASSOCIATION DO BRASIL (TMA BRASIL)

CADASTRO ELETRÔNICO DE PERITOS- (CPTEC) CONFORME TJADM-2022/48446

CADASTRO DE ADMINISTRADORES JUDICIAIS NO TRIBUNAL JUSTIÇA ESTADO DA BAHIA DE ACORDO DECRETO JUDICIARIO Nº 868/2022

EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUIZA DE DIREITO DA 3ª VARA ELY CHRISTIANNE ESPERON LORENA, DOS FEITOS DAS RELAÇÕES DE CONSUMO CIVEIS E COMERCIAIS DO FORO DA COMARCA DE FEIRA DE SANTANA, ESTADO DA BAHIA.

PROCESSO Nº 8140253-83.2020.8.05.0001

ATA III REUNIÃO

OLINDO BAIÃO DE SOUZA, administrador Judicial nomeado nos autos da Recuperação Judicial da **QUINTAS IMPERIAL EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA – SPE** em **PROCESSO de Recuperação Judicial vem** respeitosamente, expor o quanto segue:

Venho por meio desta, encaminhar as atas da reunião realizada no dia **25/10/2024**, organizada pelo administrador judicial, conforme as diretrizes estabelecidas nos autos do processo em questão.

Aos 25 do mês de outubro de dois mil e vinte e quatro, as nove hora e dezessete minutos, na sede social, na cidade Salvador, à Rua Torquato Bahia, 04 – Edifício Raymundo Magalhães, sala 306 – Comércio, Presentes Administrado Judicial – Dr. Olido Baião Souza, Advogado da recuperanda e representante do sócio Wilson Falcão – Dr. Roger Buratto, representante legal e Administrador da recuperanda – Sr. Luiz Fernando Marques Vasconcelos, Sócio – Sr Paulo Falcão e Sr. Álvaro Hermano C. Souto.



CONTEJE
administrador
judicial

Olindo Baião

Administrador Judicial - CRC/BA: 16.609

ASSOCIADO/MEMBRO - TURNAROUN MANAGEMENT ASSOCIATION DO BRASIL (TMA BRASIL)

CADASTRO ELETRÔNICO DE PERITOS- (CPTEC) CONFORME TJADM-2022/48446

CADASTRO DE ADMINISTRADORES JUDICIAIS NO TRIBUNAL JUSTIÇA ESTADO DA BAHIA DE ACORDO DECRETO JUDICIARIO Nº 868/2022

Objetivo da reunião

1. Discussão do Laudo de Avaliação, seus pontos positivos e negativos.

Dr. Olindo Baião iniciou a reunião solicitando de Sr. Luiz Fernando uma melhor descrição do Laudo de Avaliação, visto que o mesmo havia tido contato direto com o avaliador. Sr. Luiz descreveu seu entendimento quanto ao Laudo, com dados do critério adotado, citando que a empresa GAS havia feito uma vasta pesquisa de mercado com imóveis similares ao da recuperanda chegando ao valor máximo de venda de R\$ 200,00 (duzentos reais) m², vale ressaltar que foram apresentados valores com e sem benfeitorias, ficando o valor mínimo com benfeitorias de R\$ 151,47 e sem benfeitoria R\$ 141,53.

Advogado da recuperanda – Dr. Roger Buratto, observou quanto a possibilidade de venda apartada, ½, 1/3 ou 1/4 do terreno, salientando que as benfeitorias possivelmente não serão aproveitadas pelo comprador. Porém, para essa venda apartada, o lote inicial deverá ter o valor mínimo de R\$ 15.000.000 (quinze milhões de reais), para atender os credores de imediato;

O ADM Judicial – Dr. Olindo pediu a palavra e discorreu sua análise quanto ao Laudo apresentado, salientou que buscou dados do Plano de Recuperação apresentado, que de acordo como sua análise dos dados, o laudo traz um valor bem diferente do apresentado inicialmente (em 2022), com os seguintes questionamentos:

- A empresa quer realmente vender? (valor do laudo);
- O Ministério público e/ou a juíza poderá solicitar um Laudo de Avaliação Judicial;
- Alguns entraves podem acontecer...



CONTEJE

administrador
judicial

Olindo Baião

Administrador Judicial - CRC/BA: 16.609

ASSOCIADO/MEMBRO - TURNAROUN MANAGEMENT ASSOCIATION DO BRASIL (TMA BRASIL)

CADASTRO ELETRÔNICO DE PERITOS- (CPTEC) CONFORME TJADM-2022/48446

CADASTRO DE ADMINISTRADORES JUDICIAIS NO TRIBUNAL JUSTIÇA ESTADO DA BAHIA DE ACORDO DECRETO JUDICIARIO Nº 868/2022

Sr. Luiz colocou que a justiça poderia ter pedido inicialmente o laudo Judicial e não foi solicitado, entendendo assim que a recuperando deve utilizar o laudo atual como base de preço do m², pois reflete o valor do terreno hoje, de acordo como Sr. Luiz Fernando, o valor apresentado no plano de recuperação foi de um período pós pandemia, onde a economia de maneira geral ainda estava tentando se recuperar, justificando assim o valor baixo da época.

Dr. Roger diz aprovar o laudo apresentado, tendo em vista que o valor mínimo apresentado atende os interesses comuns, nesse momento Sr. Alvaro informa que o diretor Sr. Paulo Falcão tem uma pessoa interessada na compra, então Dr. Roger salienta que a venda do imóvel completo ou apartado tem que se dá por proposta pública, visando competitividade e transparência no processo, discutiu-se sobre as diversas possibilidades de proposta pública(...). o diretor Sr. Paulo Falcão levantou a hipótese de surgir um comprador como uma proposta muito boa querendo efetuar a compra de maneira imediata, Dr. Roger informou que se acontecer uma situação dessas, a recuperando pode entrar com uma petição solicitando que a RJ seja convertida em extra judicial para que o processo de venda seja agilizado, porém ainda que seja extra judicial, a venda tem que ser homologada na justiça.

A título de esclarecimento para Sr. Paulo Falcão que não havia participado de outras reuniões, Dr. Olindo esclareceu os tipos de modalidades de Recuperação –Judicial é nomeado pela justiça e leu alguns de seus deveres quanto a ADM Judicial.

Votando ao tópico pauta da reunião, o Laudo de Avaliação – Dr. Roger sugeriu que a recuperanda deve aceitar propostas até o mínimo para atender os credores. Dr. Olindo volta a salientar quanto a possibilidade de o judiciário solicitar um outro Laudo Judicial, para fins comparativos, mas informa que o laudo pode ser enviado para o Judiciário e aguardar as considerações da juíza. Dr. Roger e Sr. Luiz Fernando levanta a questão da comparação entre os valores do plano de recuperação e os valores apresentados no laudo de avaliação, argumentado que não devem ser comparados, pois um trata de venda de lotes restantes do condomínio e outro do terreno completa, configurando assim negociações distintas com valores distintos.



CONTEJE
administrador
judicial

Olindo Baião

Administrador Judicial - CRC/BA: 16.609

ASSOCIADO/MEMBRO - TURNAROUN MANAGEMENT ASSOCIATION DO BRASIL (TMA BRASIL)

CADASTRO ELETRÔNICO DE PERITOS- (CPTEC) CONFORME TJADM-2022/48446

CADASTRO DE ADMINISTRADORES JUDICIAIS NO TRIBUNAL JUSTIÇA ESTADO DA BAHIA DE ACORDO DECRETO JUDICIARIO Nº 868/2022

Apresentação de valor com formatação de vendas:

- Integral
- Particionado

Forma de apresentação da proposta pública:

- Anuncio em jornal de grande circulação
- Comunicado ao CRECI loca
- Outdoor

Discutiu-se sobre documento com sugestões de condições e procedimentos de venda:

- Parcelamento
- Valor mínimo de entrada – esse não pode ser inferior a R\$ 15.000.000 (quinze milhões de reais).
- Garantia hipotecária

Ficou acertado entre os presentes que o documento apresentado por Dr. Roger deve ser melhorado por todos e as informações serão trocada/enviadas por e-mail. Dr. Olindo sugeriu uma reunião virtual para melhor discutir a questão e contextualizar o documento para dar entrada no Laudo de Avaliação ao judiciário.

Desta forma, ficou definido o valor mínimo para o M² baseado no laudo de Avaliação apresentado de R\$ 151,47 (cento e cinquenta e um reais e quarenta e sete centavos) e que se houver alguma proposta nesse valor a recuperanda tem que aceitar, pois a prioridade são os credores, caso haja propostas com valor inferior ao mínimo estabelecido, caberá a administração da recuperanda analisar se é viável ou não.

Por fim, ficou acertado entre os presentes que o documento apresentado por Dr. Roger deve ser melhorado por todos e as informações serão trocada/enviadas por e-mail. Dr. Olindo sugeriu uma reunião virtual para finalizar o documento e definição de dará para dar entrada no Laudo de Avaliação no judiciário.



CONTEJE

administrador
judicial

Olindo Baião

Administrador Judicial - CRC/BA: 16.609

ASSOCIADO/MEMBRO - TURNAROUN MANAGEMENT ASSOCIATION DO BRASIL (TMA BRASIL)

CADASTRO ELETRÔNICO DE PERITOS- (CPTEC) CONFORME TJADM-2022/48446

CADASTRO DE ADMINISTRADORES JUDICIAIS NO TRIBUNAL JUSTIÇA ESTADO DA BAHIA DE ACORDO DECRETO JUDICIARIO Nº 868/2022

Nada mais havendo a tratar o Administrador Judicial deu por encerrada a reunião, lavrando-se a presente ata, que foi lida e aprovada por todos os presentes.

Olindo Baião de Souza
Administrador Judicial
Assinatura eletrônica

Luiz Fernando Marques Vasconcelos
Administrador da Quintas Imperial

Dr Roger Buratto
Advogado Recuperanda

Álvaro Hermano Carneiro Souto
Representante

Paulo Falcão
Sócio