RELATÓRIO MENSAL DE ATIVIDADES

Recuperação Judicial Grupo Centro Oeste

Referente ao mês de outubro de 2024

ALUIZIO RAMOS
ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL

Recuperação Judicial Grupo Centro Oeste

Processo nº 5953075-19.2024.8.09.0051

19ª Vara Cível e Ambiental da Comarca de Goiânia – GO

Exma. Sra. Dra. Juíza Alessandra Gontijo do Amaral

Em observância às determinações contidas no artigo 22, inciso II, alíneas "a" e "c" da Lei nº 11.101/2005 ("LRF") e em fiel cumprimento às suas obrigações, o Sr. Aluizio Geraldo Craveiro Ramos, inscrito na OAB/GO sob o nº 17.874, nomeado Administrador Judicial ("Administrador Judicial" ou "Administração Judicial") nos autos da recuperação judicial nº 5953075-19.2024.8.09.0051 ("Recuperação Judicial"), ajuizada em 10 de outubro de 2024 ("Data de Ajuizamento") pelas empresas (i) Altas Horas 44 Empreendimentos Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 31.144.071/0001-91; e (ii) Centro Comercial Express 44 Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 34.482.853/0001-29 ("Grupo Centro Oeste" ou "Recuperandas"), apresentam, respeitosamente, o presente Relatório Mensal de Atividades ("RMA").

A Administração Judicial ressalva que a adequação legal e genuinidade das informações contábeis, financeiras e operacionais disponibilizadas pelas Recuperandas são de responsabilidade exclusiva das próprias empresas, seus respectivos contadores e administradores, nos termos dos artigos 1.177, 1.178 e 1.179 e seguintes da Lei nº 10.406/2002 ("Código Civil"), dos artigos 1.048 e 1.049 do Decreto nº 9.580/2018 e do artigo 171 da LRF.

Conforme estabelecido na LRF, cabe ao administrador judicial fiscalizar as informações prestadas pelas Recuperandas, e não as elaborar e/ou auditar. Logo, conduzindo as devidas análises das informações fornecidas pelo Grupo Centro Oeste, sob o mantra da veracidade formal e material em que foram recepcionadas, foi elaborado o presente o RMA que busca ilustrar, para conhecimento deste MM. Juízo, dos credores e eventuais interessados, o real cenário econômico-financeiro das Recuperandas, as projeções dos seus índices financeiros e o nível do endividamento – sujeito e não sujeito à Recuperação Judicial.

Ressalva-se que as análises ora apresentadas não são exaustivas, vez que pautadas exclusivamente na documentação disponibilizada pelas Recuperandas tanto nos autos da Recuperação Judicial, como diretamente à Administração Judicial.

O Administrador Judicial ressalta que todas as solicitações de documentação foram encaminhadas às Recuperandas por meio do envio de Termos de Diligência ("TDs") e/ou comunicações eletrônicas.

Conforme determinação exarada por este MM. Juízo, os RMAs serão apresentados até o último dia útil do mês, e refletirão as informações processuais do mês de apresentação e as informações contábeis do mês imediatamente anterior, visto que a contabilidade interna das empresas é 'fechada' nos primeiros dias do mês subsequente.

Tendo em vista que este é o primeiro relatório a ser elaborado pela Administração Judicial, as informações contábeis refletirão os dados referentes aos períodos de 2022, 2023 e até outubro de 2024 - mês de ajuizamento da Recuperação Judicial. O cronograma de apresentação das informações contábeis (que deverão refletir sempre os dados do mês imediatamente anterior à apresentação do relatório) será regularizado com a apresentação dos próximos RMAs.

Diante do exposto, e em observância às determinações contidas na LRF, o Administrador Judicial apresenta o primeiro Relatório Mensal de Atividades do Grupo Centro Oeste.

Aluizio Geraldo Craveiro Ramos
OAB/GO 17.874
Administrador Judicial

SUMÁRIO

03 O GRUPO CENTRO OESTE 44

15 O PROCECESSO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL

33 RECONHECIMENTO DA ESSENCIALIDADE DE BENS

51 CONTABILIDADE E INDICADORES FINANCEIROS DAS RECUPERANDAS

69 ENDIVIDAMNTO

70 ANEXOS

ALUIZIO RAMOS
ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL

O GRUPO CENTRO OESTE

O GRUPO CENTRO OESTE 44

O Grupo Centro Oeste 44 é composto por duas empresas:

Altas Horas 44 Empreendimentos Ltda.

Centro Comercial Express 44 Ltda.

ALTAS HORAS 44 EMPREENDIMENTOS LTDA.

A empresa Altas Horas Empreendimentos Ltda. ("Altas Horas") tem como objeto social a administração e compra e venda de imóveis e a prestação de serviços de administração ligados a galerias, shoppings e estacionamento de veículos, conforme informações extraídas da Consolidação do Contrato Social datada de 12 de novembro de 2021 – o Contrato Social foi Consolidado após a 4ª Alteração Contratual da Sociedade.

SÓCIOS

A empresa possui três sócios:

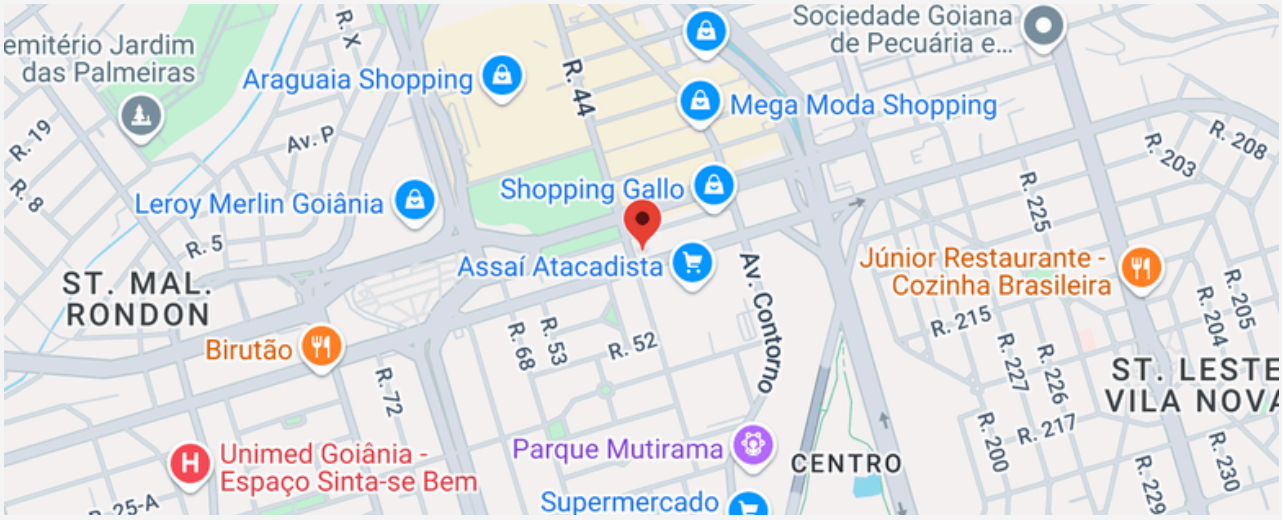
Holding 44 Outlet Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 37.675.052/0001-78, representada pelo seu titular, Sr. Marcelo Torquato de Siqueira Silva, inscrito no CPF/MF sob o nº 113.413.998-50;

FM Negócios e Investimentos Eireli, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 13.666.980/0001-08, representada por seu titular Fabrício Marques Chaves, inscrito no CPF/MF sob o nº 786.761.691-87; e

Neveton da Costa Moura, inscrito no CPF/MF sob o nº 774.859.711-15.

LOCALIZAÇÃO

A Altas Horas está localizada na Avenida Independência, nº 3512, Quadra 140, Lotes 17/30, Setor Central, Goiânia - GO, CEP: 74.055-045 e não possui filiais.



CAPITAL SOCIAL

O capital social da empresa é de R$ 100.000,00 (cem mil reais), representado por 100.000 quotas de R$ 1,00 cada, subscrito e integralizado e dividido entre os sócios de acordo com a seguinte proporção:

Sócio	Quotas	Capital (R$)	Capital (%)
Holding 44 Outlet Ltda	56.600	R$ 56.600,00	56,60%
Neveton da Costa Moura	10.000	R$ 10.000,00	10,00%
FM negócios e Investimentos Eireli	33.400	R$ 33.400,00	33,40%
Total	**100.000**	**R$ 100.000,00**	**100,00%**

ADMINISTRAÇÃO DA EMPRESA

A administração da sociedade é realizada pelo Sr. Marcelo Torquato e pelo Sr. Fabrício Marques Chaves.

HISTÓRICO

Conforme informações apresentadas pelas Recuperandas em sua inicial, a Altas Horas iniciou suas atividades em 2018, por meio de investimento realizado para compra de imóvel situado na região da 44. Após a aquisição, foi construído o shopping Centro Oeste, espaço utilizado para locação de estabelecimentos comerciais por lojistas e comércios dos mais diversos segmentos e com grande foco em vestuário. O shopping foi inaugurado em 2021.

ATIVIDADE ECONÔMICA

A atividade econômica desempenhada consiste na administração do Shopping Centro Oeste e das locações do espaço atualmente em curso.

COLABORADORES

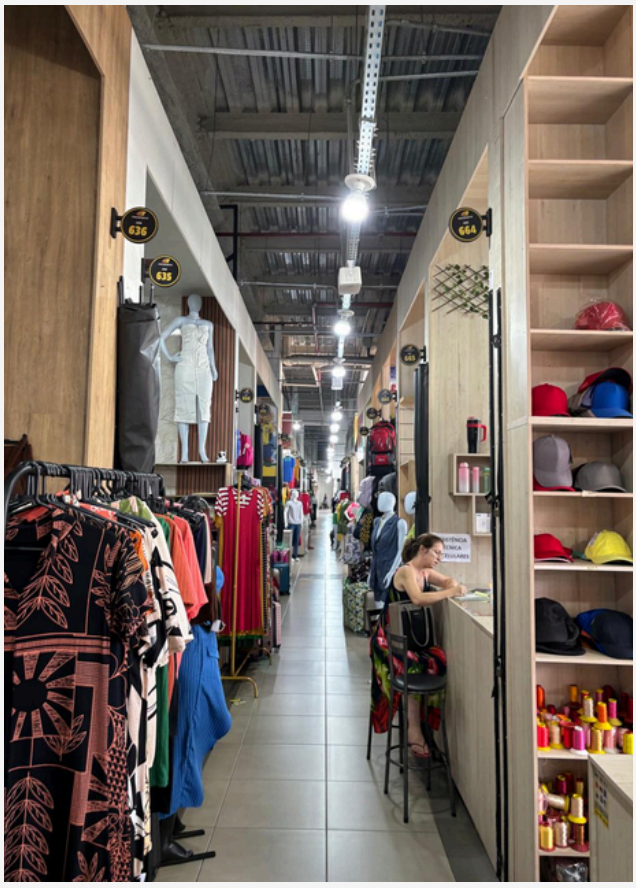
De acordo com as informações prestadas pela Altas Horas, a empresa contava, em junho de 2024, com 56 colaboradores.

As funções realizadas variam desde administrativo, motorista, serviços gerais, fiscais de loja, vigias, operador de monitoramento etc.

DILIGÊNCIA ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL

Apenas para fins de verificar a atividade das Recuperandas, o Administrador Judicial realizou diligência *in loco* na sede da empresa Altas Horas. Foi constatada a plena atividade do Shopping Centro Oeste, conforme atestam as imagens abaixo colacionadas:

ESCOLHA
O SEU
CAMINHO
ESTUDE COM
FLEXIBILIDADE
SETOR CENTRAL
Av. Independência
Lake Side
MEGA
FEIRÃO
MODA ÍNTIMA


636
635
664

CENTRO COMERCIAL EXPRESS 44 LTDA.

A empresa Centro Comercial Express 44 Ltda. ("Comercial 44") tem como objeto social a construção de edifícios, compra e venda de imóveis próprios, preparação de documentos e serviços especializados com apoio administrativo, gestão e administração de propriedade imobiliária, locação de imóveis e corretagem do aluguel de imóveis.

SÓCIOS

A Comercial 44 possui apenas um sócio:

Polvopar Administração e Participações Sociedade Simples Unipessoal Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 50.398.374/0001-85, representada por Fabrício Marques Chaves, inscrito no CPF/MF sob o nº 786.761.691-87.

LOCALIZAÇÃO

A empresa está localizada na Avenida Contorno, Quadra 163, lote 02E, nº 554, setor Norte Ferroviário, Goiânia-GO, CEP: 74.063-350.

CAPITAL SOCIAL

O capital social da empresa é de R$ 100.000,00 (cem mil reais), dividido em 100.000 quotas de R$ 1,00, subscritas e integralizadas pela Polvopar.

ADMINISTRAÇÃO

A administração da sociedade é exercida pelo Sr. Fabrício Marques Chaves.

HISTÓRICO

De acordo com a argumentação apresentada pelas Recuperandas na petição inicial da Recuperação Judicial, a empresa Comercial 44 teria iniciado suas atividades em 2019, atuando não apenas como administradora de imóveis para locação na região da 44, como também prestando serviços de hospedagem para comerciantes de todo o Brasil que viajam até Goiânia para comercialização de produtos na região da 44.

ATIVIDADE ECONÔMICA DESEMPENHADA

Tendo em vista a argumentação exposta pelas devedoras, infere-se que a atividade econômica praticada pela Comercial 44 consiste na administração de imóveis para fins locatícios na região da 44 e na operação de hotelaria.

COLABORADORES

De acordo com as informações prestadas pela Comercial 44, a empresa contava com 11 funcionários, que exerceriam a função de fiscal de loja, líder de limpeza, auxiliar de cobrança, auxiliar administrativo, manobrista e vigia. .

DILIGÊNCIA ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL

Apenas para fins de verificar a atividade das Recuperandas, o Administrador Judicial realizou diligência *in loco* na sede da empresa Comercial 44.

Conforme se extrai da Rerratificação da 3ª Alteração do Contrato Social e Consolidação - juntada pelas Recuperandas aos autos, a sede da empresa Comercial 44 estaria localizada no seguinte endereço:

DA SEDE (ART. 997, II, DO CC)

CLÁUSULA SEGUNDA – A sede da sociedade é na Avenida Contorno, Quadra 163, Lote 02E, Nº 554, Setor Norte Ferroviário, Goiânia – Go., Cep 74063-350.

DILIGÊNCIA ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL

Partindo do Contrato Social, o Administrador Judicial realizou diligência na sede da Recuperanda:

No referido endereço, a Administração Judicial identificou um centro comercial, conforme imagens abaixo colacionadas:

DILIGÊNCIA ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL

DILIGÊNCIA ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL

O centro comercial está em plena atividade.

Ainda, verifica-se que próximo ao endereço indicado como sede da Recuperanda, está localizado o Hotel Centro Oeste II (esquina - Avenida Contorno, R. 300, Qd 168 - Lt 01 1478 - Setor Norte Ferroviário, Goiânia - GO, 74063-350).

ALUIZIO RAMOS
ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL

PROCESSO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL

INTRODUÇÃO

O processo de Recuperação Judicial do Grupo Centro Oeste tramita sob o nº 5953075-19.2024.8.09.005. Previamente ao ajuizamento da Recuperação Judicial, a Recuperanda Altas Horas ajuizou pedido de tutela cautelar antecedente, com fundamento no artigo 6º, §12º da LRF, autuada sob o nº 5696891-27.2024.8.09.0051 ("Tutela Cautelar").

A Tutela Cautelar foi ajuizada objetivando:

- ✓ Antecipar os efeitos do deferimento do processamento da recuperação judicial;
- ✓ Determinar a suspensão imediata dos atos de constrição de bens atualmente em curso nos autos da ação de execução nº 5289843-53.2022.8.09.0051;
- ✓ Determinar a suspensão das execuções ajuizadas em desfavor da empresa Altas Horas; e
- ✓ Determinar que os credores se abstenham de promover novos atos de expropriação contra a Requerente durante o stay period.

Para fundamentar o pedido liminar, a Altas Horas alegou que estaria na iminência de perder o imóvel em que exerce a sua atividade em razão de leilão judicial a ser realizado nos autos da ação de execução nº 5289843-53.2022.8.09.0051 ("Ação de Execução"), em trâmite perante a 13ª Vara Cível e Ambiental da Comarca de Goiânia ("MM. Juízo da Execução") ajuizada pela credora Remo Properties 2 Ltda. ("Remo").

O imóvel a ser leiloado corresponderia ao **imóvel de matrículas nºs 40.273 e 43.197 do Cartório de Registro de Imóveis da 2ª Zona da Comarca de Goiânia ("2º CRI Goiânia"), e está localizado na Avenida Independência, nº 3512, quadra 140, lote 17/30, Setor Central, Goiânia-GO, CEP 74055-045.**

De acordo com a argumentação exposta pela Altas Horas, a eventual venda forçada do bem implicaria não apenas na inviabilidade de continuidade da empresa como também impactaria negativamente os seus funcionários e os mais de 500 (quinhentos) lojistas/locatários que trabalham no local..

As matrículas abrigam prédio localizado na região da 44 que funciona como shopping, sendo o espaço locado por lojistas atuantes, principalmente, no ramo de comércio de itens de vestuário.

A tutela requerida foi deferida por meio da decisão de evento nº 12, proferida em 19 de julho de 2024, pela 17ª Vara Cível e Ambiental da Comarca de Goiânia – GO. Na decisão foi determinada (i) a suspensão do leilão extrajudicial designado para ocorrer no dia 19/07/2024 por determinação do MM. Juízo da Execução; e (ii) a suspensão das ações e execuções em desfavor da Altas Horas.

Após a declaração de suspeição pelo MM. Juízo da 17ª Vara Cível, a Tutela Cautelar foi redistribuída para a 19ª Vara Cível e Ambiental da Comarca de Goiânia – GO ("MM. Juízo da Recuperação Judicial").

O MM. Juízo da Recuperação proferiu então, em 23 de setembro de 2024, a decisão de evento nº 44, por meio da qual indeferiu o pedido de extinção do feito apresentado pela credora Remo e determinou a apresentação do pedido principal pela Altas Horas no prazo de 15 (quinze) dias.

A decisão foi objeto de embargos de declaração apresentados pela Altas Horas, alegando que não caberia a apresentação do pedido principal antes do julgamento do agravo de instrumento nº 5708993-81.2024.8.09.0051.

Os embargos, todavia, sequer chegaram a ser apreciados visto que, em 10 de outubro de 2024, o Grupo Centro Oeste ajuizou pedido de recuperação judicial. Tendo em vista o ajuizamento do pedido de recuperação judicial, este MM. Juízo entendeu que a Tutela Cautelar teria perdido o seu objeto, extinguindo o processo, sem resolução de mérito, nos termos do artigo 485, inciso VI do Código de Processo Civil.

Cumpre ainda informar que o agravo de instrumento nº 5708993-81.2024.8.09.0051 ("Agravo de Instrumento"), em sede do qual foi deferido o efeito suspensivo para suspender os efeitos da decisão que concedeu a medida liminar pleiteada pela Altas Horas nos autos da Tutela Cautelar, foi desprovido, conforme julgamento realizado no dia 28 de novembro de 2024.

Extinta a Tutela Cautelar e desprovido o Agravo de Instrumento, a Alta Horas e a Comercial 44, ajuizaram, perante a 19ª Vara Cível e Ambiental da Comarca de Goiânia, incidentalmente à Tutela Cautelar, pedido de Recuperação Judicial.

RAZÕES DA CRISE

De acordo com a argumentação exposta pelas Recuperandas na petição inicial do pedido de Recuperação Judicial, a crise econômico-financeira enfrentada pelo Grupo Centro Oeste teria sido resultado da deterioração do fluxo de caixa das empresas, esta, por sua vez, fundamentada:

1. Nos diversos distratos de contratos de aluguel já firmados (previamente à conclusão do empreendimento) em razão da pandemia do COVID-19; e

2. No aumento dos juros.

PREENCHIMENTO AOS REQUISITOS PREVISTOS NOS ARTIGOS 48 E 51 DA LRF

Objetivando avaliar o preenchimento, pelo Grupo Centro Oeste, dos requisitos previstos nos artigo 48 e 51 da LRF, destacamos, abaixo, checklist de todos os documentos apresentados quando do ajuizamento da Recuperação Judicial.

Requisito Legal	Atendido?	Evento/Documento dos autos
48 - Caput. Poderá requerer recuperação judicial o devedor que, no momento do pedido, exerça regularmente suas atividades há mais de 2 (dois) anos e que atenda aos seguintes requisitos, cumulativamente:	✓	Evento 1, docs. 05.1 a 06.8.
48 - I. não ser falido e, se o foi, estejam declaradas extintas, por sentença transitada em julgado, as responsabilidades daí decorrentes;	✓	Evento 1, docs. 7 a 14
II. não ter, há menos de 5 (cinco) anos, obtido concessão de recuperação judicial;	✓	Evento 1, docs. 7 a 14, 15 e 16.
III. não ter, há menos de 5 (cinco) anos, obtido concessão de recuperação judicial com base no plano especial de que trata a Seção V deste Capítulo;	✓	Evento 1, docs. 7 a 14, 15 e 16.

Requisito Legal	Atendido?	Evento/Documento dos autos
48 - IV – não ter sido condenado ou não ter, como administrador ou sócio controlador, pessoa condenada por qualquer dos crimes previstos nesta lei.	Parcialmente atendido - não foram apresentadas as certidões criminais do Srs, Neveton, Fabrício e Marcelo e da Empresa Holding 44.	Evento 1, docs. 17 a 24.
51 - I. a exposição das causas concretas da situação patrimonial do devedor e das razões da crise econômico-financeira;	✓	Petição Inicial
51 - II – A. as demonstrações contábeis relativas aos 3 (três) últimos exercícios sociais e as levantadas especialmente para instruir o pedido, confeccionadas com estrita observância da legislação societária aplicável e compostas obrigatoriamente de: a) balanço patrimonial;	Parcialmente atendida. A documentação contábil não foi apresentada de maneira organizada, o que dificultou a análise da Administração Judicial. Do que foi possível apurar, em relação à Recuperanda Altas Horas foram identificados os BPs relativos aos anos de 2020, 2021 e 2022 apenas. Já em relação à Recuperanda Comercial 44, foram identificado os BPs relativos aos anos de 2021, 2023 e 2024 apenas.	Evento 1, docs.25.01 a 25.04 (Ano 2020) – Altas Horas Evento 1, docs.25.09, 25.10, 25.12 e 26.01. (Ano 2021) – Altas Horas e Centro Comercial Evento 1, docs.25.14, 25.15, 25.16, 25.20 e 26.05 (Ano 2022) – Altas Horas Evento 1, docs. 26.08 e 26.09 (Ano 2023) – Centro Comercial Evento 1, doc. 26.15 e 26.16 (Ano 2024) – Centro Comercial.
51 - II - B. demonstração de resultados acumulados;	Parcialmente atendida. A documentação contábil não foi apresentada de maneira organizada, o que dificultou a análise da Administração Judicial. Do que foi possível apurar, em relação à Recuperanda Altas Horas foram identificados as DRAs relativas aos anos de 2020, 2021 e 2022 apenas.	Evento 1, docs. 25.05 a 25.08 (Ano 2020) – Altas Horas Evento 1, docs. 25.10, 25.13 (Ano 2021) – Altas Horas Evento 1, docs. 25.17, 25.18, 25.19, 25.21, 25.22 (Ano 2022) – Altas Horas Evento 1, docs. 26.01, 26.02 (Ano 2021) – Centro Express Evento 1, docs. 26.07 (Ano 2022) – Centro Express Evento 1, docs. 26.11, 26.12 (Ano 2023) – Centro Express Evento 1, docs. 26.17, 26.18 (Ano 2024) – Centro Express

Requisito Legal	Atendido?	Evento/Documento dos autos
51 - II - C. demonstração do resultado desde o último exercício social;	Parcialmente atendido. A documentação contábil não foi apresentada de maneira organizada, o que dificultou a análise da Administração Judicial. Do que foi possível apurar, não foram identificadas DREs da Recuperanda Altas Horas relativas ao período de 2023 e 2024.	Evento 1, docs. 26.11, 26.12 (Ano 2023) – Centro Express Evento 1, docs. 26.17, 26.18 (Ano 2024) – Centro Express.
51 - II - D. relatório gerencial de fluxo de caixa e de sua projeção;	✓	Evento 15. docs 02 a 05
51 - II – E. descrição das sociedades de grupo societário, de fato ou de direito;	✓	Evento 1, petição inicial e docs. 05.1 a 06.8
51 - III - a relação nominal completa dos credores, sujeitos ou não à recuperação judicial, inclusive aqueles por obrigação de fazer ou de dar, com a indicação do endereço físico e eletrônico de cada um, a natureza, conforme estabelecido nos arts. 83 e 84 desta Lei, e o valor atualizado do crédito, com a discriminação de sua origem, e o regime dos vencimentos;	✓	Evento 1, doc. 27

Requisito Legal	Atendido?	Evento/Documento dos autos
51 - IV – a relação integral dos empregados, em que constem as respectivas funções, salários, indenizações e outras parcelas a que têm direito, com o correspondente mês de competência, e a discriminação dos valores pendentes de pagamento;		Evento 1, doc. 28 a 30.
51 - V – certidão de regularidade do devedor no Registro Público de Empresas, o ato constitutivo atualizado e as atas de nomeação dos atuais administradores;		Evento 1, docs. 05.5, 06.8, 15 e 16
51 - VI – a relação dos bens particulares dos sócios controladores e dos administradores do devedor;	Parcialmente atendido. Não foi identificada, nos autos da Recuperação Judicial e nos autos do incidente, a relação de bens dos Srs. Neveton e Marcelo.	Incidente Processual nº 6051056-48.2024.8.09.0051.
51 - VII – os extratos atualizados das contas bancárias do devedor e de suas eventuais aplicações financeiras de qualquer modalidade, inclusive em fundos de investimento ou em bolsas de valores, emitidos pelas respectivas instituições financeiras;		Evento 1, docs. 40.01 a 40.45

Requisito Legal	Atendido?	Evento/Documento dos autos
51 - VIII – certidões dos cartórios de protestos situados na comarca do domicílio ou sede do devedor e naquelas onde possui filial;	✓	Evento 1, docs. 41.01 a 42.02 e 42.07
51 - IX - a relação, subscrita pelo devedor, de todas as ações judiciais e procedimentos arbitrais em que este figure como parte, inclusive as de natureza trabalhista, com a estimativa dos respectivos valores demandados;	✓	Evento 1, doc. 44
51 - X - o relatório detalhado do passivo fiscal;	Parcialmente atendido. Considerando a existência de pendências municipais da Recuperanda Altas Horas 44, e pendências federais de ambas as Recuperandas, faltou o detalhamento desses débitos.	Evento 1, doc. 45.01 a 46.04.
51 - XI - a relação de bens e direitos integrantes do ativo não circulante, incluídos aqueles não sujeitos à recuperação judicial, acompanhada dos negócios jurídicos celebrados com os credores de que trata o § 3º do art. 49 desta Lei.	✓	Evento 1, doc. 31 a 38

CONSIDERAÇÕES DA ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL SOBRE A DOCUMENTAÇÃO

Diante do exposto, e apenas para fins de integral regularidade da documentação apresentada pelas Recuperandas, tendo em vista que pelo formato da documentação apresentada não foi possível localizar, com exatidão, alguns dos documentos exigidos pelos artigo 48 e 51 da LRF, o Administrador Judicial opina pela intimação do Grupo Centro Oeste para apresentação dos seguintes documentos (devidamente organizados e divididos por empresa e ano):

- Documentos descritos no artigo 48, inciso IV em relação à empresa Holding 44 e aos Srs. Neveton, Marcelo e Fabricio;

- Documentos descritos no artigo 51, inciso II;

- Documentos descritos no artigo 51, inciso VI em relação aos Srs. Neveton e Marcelo;

- Documentos descritos no artigo 51, inciso X.

TIMELINE DO PROCESSO

ATO PROCESSUAL	DATA PREVISTA	DATA DA OCORRÊNCIA	EVENTO Nº	FUNDAMENTO LEGAL
Apresentação do pedido de Recuperação Judicial		10.10.2024	01	Art. 51 LRF
Termo inicial das medidas suspensivas - antecipação dos efeitos do Stay Period		04.12.2024	26	Art. 6º LRF
Deferimento do processamento do pedido de recuperação judicial		04.12.2024	26	Art. 52 LRF
Publicação decisão processamento (Diário de Justiça, edição nº 4.090, seção II, fls. 1186-1206)		09.12.2024		
Publicação do Edital de intimação dos credores e primeira relação (Diário de Justiça, edição nº 4.120, seção II, fls. 124-139)		24.01.2025	62	Art. 52 §1º LRF

ATO PROCESSUAL	DATA PREVISTA	DATA DA OCORRÊNCIA	EVENTO Nº	FUNDAMENTO LEGAL
Termo final do prazo para apresentação pelos credores de habilitações/divergências de crédito administrativamente	10.02.2025			Art. 7º, § 1º LRF
Apresentação do Plano de Recuperação Judicial	07.02.2025			Art. 53, LRF
Termo final para apresentação da segunda relação de credores	27.03.2025			Art. 7º, § 2º LRF
Publicação do Edital com a segunda relação de credores e informação da apresentação do plano e prazo para objeções	28.03.2025			
Termo final para as habilitações/impugnações judiciais	09.04.2025			Art. 8º LRF
Data máxima para realização da AGC em primeira convocação	08.05.2025			Art. 56, §1º, LRF

ATO PROCESSUAL	DATA PREVISTA	DATA DA OCORRÊNCIA	EVENTO Nº	FUNDAMENTO LEGAL
Termo final das medidas suspensivas previstas no art. 6º (stay period) em relação à Recuperanda Altas Horas	02.06.2025	~	~	Art. 6º, §4º LRF
Termo final das medidas suspensivas previstas no art. 6º (stay period) em relação à Recuperanda Comercial 44	07.06.2025	~	~	Art. 6º, §4º LRF
Data máxima para votação do Plano e encerramento da AGC	06.08.2025	~	~	Art. 56, §9º, LRF

DECISÕES DO PROCESSO

18/10/2024
Evento nº 05

- Deferiu parcialmente os pedidos apresentados pelas Recuperandas quanto às custas iniciais e autorizou o desconto de 30% e parcelamento em 15 vezes;

07/11/2024
Evento nº 16

- Deferiu o pedido das Recuperandas de apresentação da relação dos bens particulares dos sócios controladores e dos administradores do devedor no prazo de 5 (cinco) dias e determinou que os documentos sejam apresentados em incidente que deverá tramitar em segredo de justiça;

04/12/2024
Evento nº 26

- Indeferiu os pedidos apresentados pelo credor Remo na petição de evento nº 14 relativos ao indeferimento do processamento da Recuperação Judicial e designação de constatação prévia;
- Prorrogou a análise dos demais pleitos apresentados pelo credor para momento posterior ao exercício o contraditório pelas Recuperandas;
- Prorrogou a análise do pedido de expedição de ofício para suspensão de atos expropriatórios que não sejam oriundos do MM. Juízo da Recuperação Judicial para momento posterior à manifestação do Administrador Judicial;

04/12/2024
Evento nº 26

- Deferiu o processamento da Recuperação Judicial das empresas Altas Horas e Comercial 44;
- Determinou a dispensa da apresentação de certidões negativas para que as devedoras exerçam suas atividades, exceto para contratação com o Poder Público ou recebimento de benefícios;
- Determinou que o período do stay period deve considerar a antecipação dos efeitos do stay nos autos da Tutela Cautelar;
- Determinou a suspensão de toda e qualquer medida constritiva ou expropriatória em face do patrimônio das Recuperandas, inclusive sobre os bens indicados na inicial pelas devedoras e reconhecidos como essenciais – intimando, nesse ponto, a Administração Judicial para manifestação acerca da essencialidade do bem;
- Nomeou a Aluizio Ramos Sociedade Individual de Advocacia como Administrador Judicial da presente Recuperação Judicial, ressaltando de forma expressa todos os deveres previsto no artigo 22 da LRF;
- Intimou as Recuperandas para manifestação acerca da petição de evento nº 14, apresentada pelo credor Remo e, após, intimou a Administração Judicial para apresentação de parecer.

28/01/2025
Evento nº 64

Intimou o A.J. para manifestação acerca dos embargos de declaração de evento nº 50;

Intimou o AJ para manifestação acerca das petições de eventos nºs 14 e 53; e

Intimou os credores para apresentação de habilitações e divergências de crédito ao Administrador Judicial.

PETIÇÕES DO ADMINISTRADOR JUDICIAL

10/12/2024
Evento nº 36

Juntada do Termo de Compromisso.

30/01/2025
Evento nº 68

Manifestação acerca dos honorários pactuados com as Recuperandas e acerca do envio das notificações aos credores comunicando o deferimento do processamento da Recuperação Judicial.

DILIGÊNCIAS EXTRAJUDICIAIS DA ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL

Além das manifestações nos autos do processo principal, incidentes e recursos, cumpre à Administração Judicial, para fiel cumprimento das suas obrigações previstas no artigo 22 da LRF, adotar uma série de diligências extrajudiciais para boa condução do processo.

Dentre tais diligências, destaca-se o encaminhamento de solicitações às Recuperandas para prestação de esclarecimentos e disponibilização de documentos que atestem o atual estado de suas atividades empresariais.

Tais solicitações são formalizadas mediante a elaboração de Termos de Diligência ("TDs") pela Administração Judicial que visam formalizar as tratativas mantidas com o Grupo Centro Oeste. Por óbvio, as solicitações encaminhadas via TDs não raramente são complementadas por meio do envio de mensagens eletrônicas e/ou entendimentos com as Recuperandas.

Até o momento de elaboração deste relatório, foi enviado um TD às Recuperandas solicitando as informações contábeis, financeiras, econômicas, gerenciais e organizacionais necessárias para elaboração deste Relatório.

Além da elaboração e envio de TDs, o Administrador Judicial se reuniu com o Grupo Centro Oeste, em mais de uma oportunidade, para entendimentos acerca do *status* da atividade empresarial e das medidas adotadas para soerguimento.

Finalmente, a Administração Judicial destaca que as partes estão em tratativas para realização de visitas às sedes das devedoras, objetivando cumprir, em integralidade, todas as obrigações previstas em Lei.

ALUIZIO RAMOS
ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL

RECONHECIMENTO DA ESSENCIALIDADE DE BENS

CONTEXTO FÁTICO

Objetivando atender às determinações do MM. Juízo da Recuperação Judicial veiculadas na decisão de evento nº 26, a Administração Judicial passa a se manifestar especificamente quanto ao reconhecimento da essencialidade de três imóveis.

Verifica-se da petição inicial apresentada pelo Grupo Centro Oeste que foi requerido o reconhecimento da essencialidade dos imóveis de matrículas nºs 40.273, 43.197 e 102.104, todos registrados perante o 2º CRI de Goiânia ("Imóveis").

De acordo com a argumentação exposta pelas Recuperandas para justificar o risco existente a fundamentar o reconhecimento da essencialidade, os imóveis de matrículas nº 40.237 e 43.197 teriam sido arrematados nos autos da Ação de Execução, estando, contudo, suspensos os efeitos da decisão que homologou o leilão em razão de decisão proferida nos autos do agravo de instrumento nº 5852799-77.2024.8.09.0051. Já quanto ao Imóvel de matrícula nº 102.104, foi alegado que o bem teria sido alienado fiduciariamente à J.A. BAGGIO CONSTRUÇÕES LTDA. ("J.A. Baggio").

A essencialidade dos Imóveis ao soerguimento do Grupo Centro Oeste estaria consubstanciada no fato que ambos seriam fundo de comércio das empresas.

Em razão do exposto, foi requerido o reconhecimento da essencialidade dos Imóveis e a expedição de ofícios aos cartórios de Registro de Imóveis da Comarca de Goiânia – GO, determinando que se abstenham de averbar ou registrar ordens constritivas que não sejam oriundas do juízo da recuperação judicial.

O pedido encartado na exordial foi reiterado pelas Recuperandas na petição de evento nº 15.

O MM. Juízo da Recuperação Judicial, quando do proferimento da decisão de evento nº 26, entendeu por **deferir o pleito das Recuperandas e reconhecer a essencialidade dos Imóveis,** intimando o Administrador Judicial para se manifestar acerca do reconhecimento da essencialidade dos bens e acerca do pedido apresentado pelo Grupo Centro Oeste de expedição de ofícios aos cartórios de Registro de Imóveis da Comarca de Goiânia – GO.

Em observância à determinação exarada, a Administração Judicial passa a tecer suas considerações.

DOS EFEITOS DO DEFERIMENTO DO PROCESSAMENTO DA RECUPERAÇÃO JUDICIAL

Nos termos do artigo 6º da LRF, a decretação da falência ou o deferimento do processamento da recuperação judicial implicam, automaticamente, na suspensão das execuções ajuizadas contra devedor e sócio solidário em relação aos créditos sujeitos à recuperação judicial ou à falência (inciso I) e na proibição de qualquer forma de constrição de bens do devedor, oriundas de demandas cujos créditos ou obrigações estejam sujeitos à recuperação judicial (inciso II).

Ou seja, em se tratando de créditos submetidos à renegociação coletiva, a Lei é expressa ao determinar a suspensão das medidas adotadas contra o patrimônio da empresa em recuperação judicial – stay period ou período de blindagem.

O período de blindagem tem prazo de duração de 180 (cento e oitenta) dias, contados do deferimento o processamento da recuperação judicial, podendo ser prorrogado por mais 180 dias, desde que o devedor não concorra com a superação do lapso temporal (§4º).

As medidas protetivas previstas em Lei durante o período de blindagem não abrangem apenas os credores sujeitos aos efeitos da recuperação judicial. Nos termos do §7º-A do artigo 4º da LRF:

§ 7º-A. O disposto nos incisos I, II e III do caput deste artigo não se aplica aos créditos referidos nos §§ 3º e 4º do art. 49 desta Lei, admitida, todavia, a competência do juízo da recuperação judicial para determinar a suspensão dos atos de constrição que recaiam sobre bens de capital essenciais à manutenção da atividade empresarial durante o prazo de suspensão a que se refere o § 4º deste artigo, a qual será implementada mediante a cooperação jurisdicional, na forma do art. 69 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015 (Código de Processo Civil), observado o disposto no art. 805 do referido Código.

Em outras palavras, mesmo tratando-se de credor cujo crédito não se submete aos efeitos da recuperação judicial, cabe o Juízo da recuperação judicial determinar a suspensão dos atos de constrição que recaiam sobre os bens de capital essenciais à manutenção da atividade da empresa em recuperação judicial.

DOS EFEITOS DO DEFERIMENTO DO PROCESSAMENTO DA RECUPERAÇÃO JUDICIAL

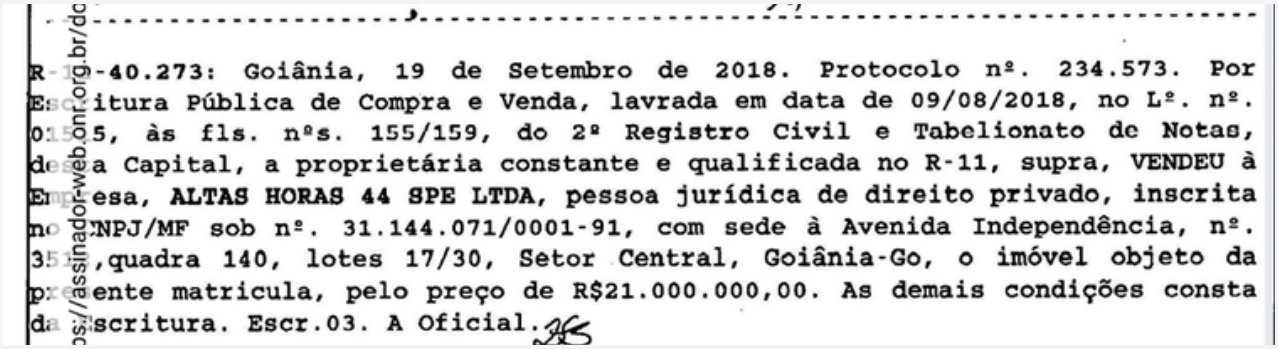
Diante do todo exposto vislumbra-se que: em se tratando de credor cujo crédito está submetido aos efeitos da recuperação judicial, a suspensão dos atos de constrição patrimonial durante o stay period é decorrência lógica do próprio processamento da recuperação judicial, por determinação expressa dos incisos I e II do artigo 6º da LRF; já em se tratando de credor cujo crédito não se submete aos efeitos da recuperação judicial, a suspensão dos atos de constrição patrimonial não é automática, dependendo de decisão do Juízo da Recuperação Judicial, e apenas sendo aplicável a bens de capital essenciais ao soerguimento das devedoras.

ESSENCIALIDADE DOS IMÓVEIS DE MATRÍCULAS 40.273 E 43.197

Conforme exposto acima, por meio da decisão de evento nº 26, este MM. Juízo reconheceu a essencialidade dos imóveis de matrículas nº 40.273 e 43.197, ambos registrados no 2º CRI de Goiânia.

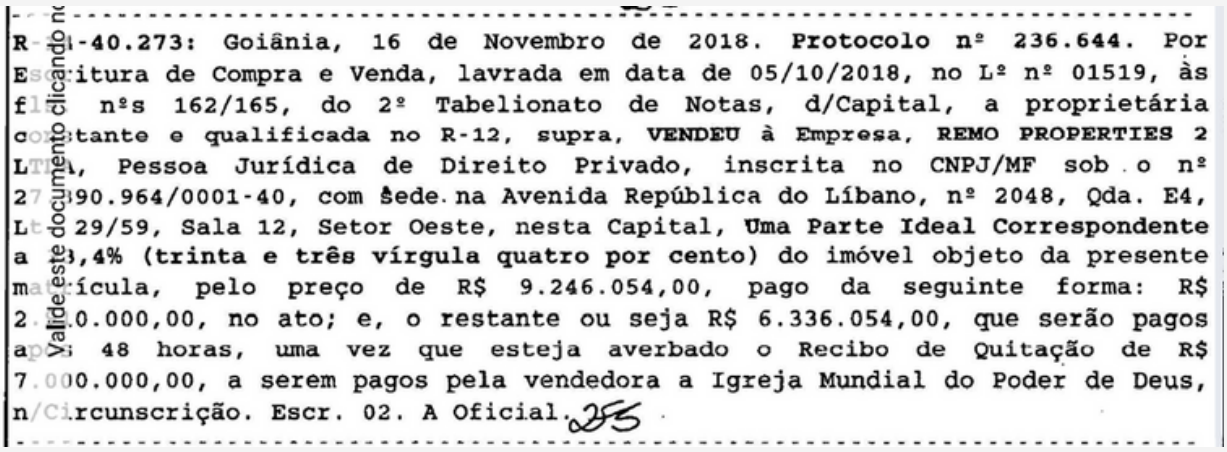
O imóvel de matrícula nº 40.273 corresponde a lote situado na Av. Independência, e conta com área total de 5.607 m².

O bem foi adquirido pela empresa Altas Horas 44 SPE Ltda. (antiga denominação social da Recuperanda Altas Horas) em 19 de setembro de 2018, conforme consta do Registro nº 10 da referida certidão de matrícula:



R-10-40.273: Goiânia, 19 de Setembro de 2018. Protocolo nº. 234.573. Por Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada em data de 09/08/2018, no Lº. nº. 01515, às fls. nºs. 155/159, do 2º Registro Civil e Tabelionato de Notas, desta Capital, a proprietária constante e qualificada no R-11, supra, VENDEU à Empresa, ALTAS HORAS 44 SPE LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob nº. 31.144.071/0001-91, com sede à Avenida Independência, nº. 3515, quadra 140, lotes 17/30, Setor Central, Goiânia-Go, o imóvel objeto da presente matricula, pelo preço de R$21.000.000,00. As demais condições constam da escritura. Escr.03. A Oficial.

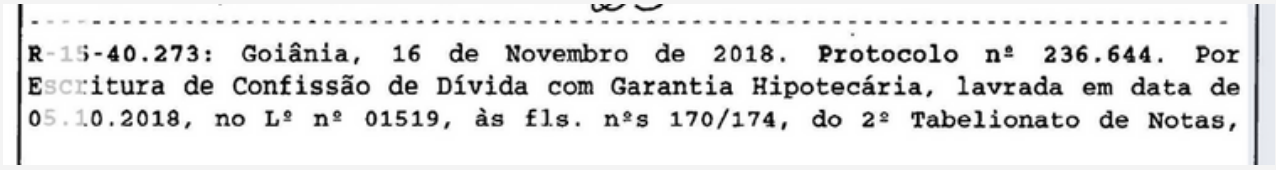
Em 16 de novembro de 2018, a fração ideal de 33,4% do imóvel foi vendido à Remo, conforme consta do Registro nº 14 da certidão de matrícula:



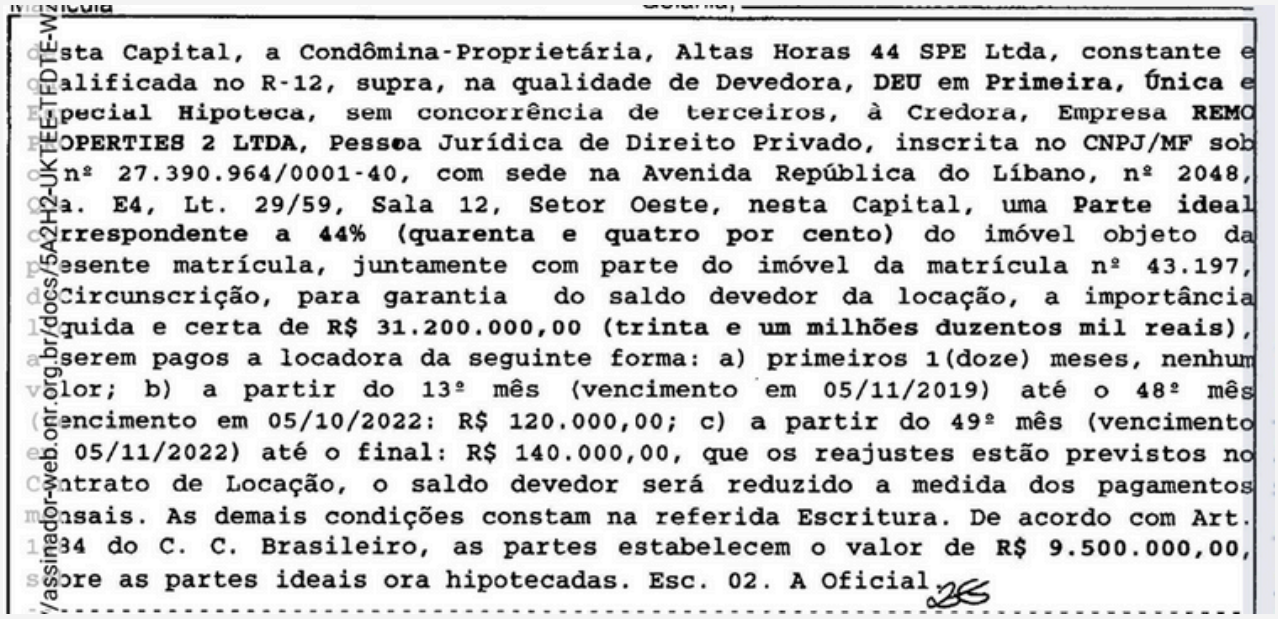
R-14-40.273: Goiânia, 16 de Novembro de 2018. Protocolo nº 236.644. Por Escritura de Compra e Venda, lavrada em data de 05/10/2018, no Lº nº 01519, às fls nºs 162/165, do 2º Tabelionato de Notas, d/Capital, a proprietária constante e qualificada no R-12, supra, VENDEU à Empresa, REMO PROPERTIES 2 LTDA, Pessoa Jurídica de Direito Privado, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 27.390.964/0001-40, com sede na Avenida República do Líbano, nº 2048, Qda. E4, Lt 29/59, Sala 12, Setor Oeste, nesta Capital, Uma Parte Ideal Correspondente a 33,4% (trinta e três vírgula quatro por cento) do imóvel objeto da presente matrícula, pelo preço de R$ 9.246.054,00, pago da seguinte forma: R$ 2.000.000,00, no ato; e, o restante ou seja R$ 6.336.054,00, que serão pagos após 48 horas, uma vez que esteja averbado o Recibo de Quitação de R$ 7.000.000,00, a serem pagos pela vendedora a Igreja Mundial do Poder de Deus, n/Circunscrição. Escr. 02. A Oficial.

Valide este documento clicando n

Também em 16 de novembro de 2018, a parcela de 44% do imóvel foi dada em hipoteca pela Altas Horas à Remo, conforme se verifica do Registro nº 15 da certidão de matrícula:



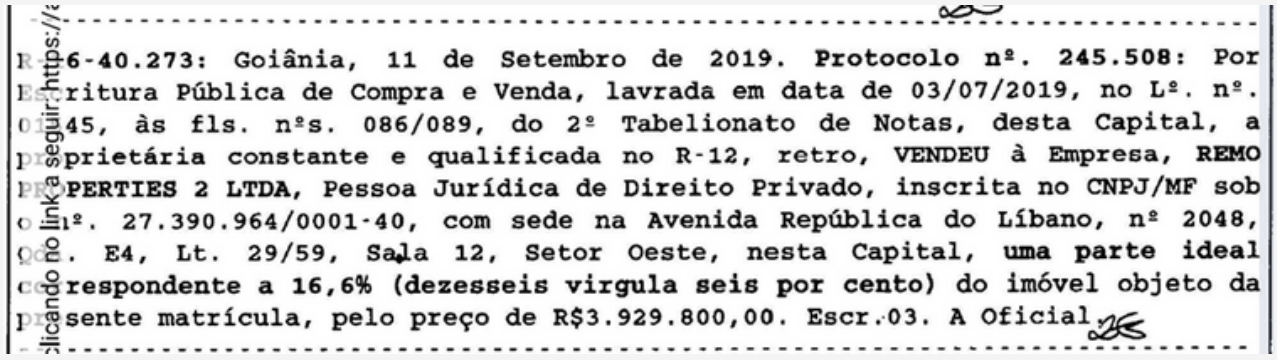
R-15-40.273: Goiânia, 16 de Novembro de 2018. Protocolo nº 236.644. Por Escritura de Confissão de Dívida com Garantia Hipotecária, lavrada em data de 05.10.2018, no Lº nº 01519, às fls. nºs 170/174, do 2º Tabelionato de Notas,



desta Capital, a Condômina-Proprietária, Altas Horas 44 SPE Ltda, constante e qualificada no R-12, supra, na qualidade de Devedora, DEU em Primeira, Única e Especial Hipoteca, sem concorrência de terceiros, à Credora, Empresa REMO PROPERTIES 2 LTDA, Pessoa Jurídica de Direito Privado, inscrita no CNPJ/MF sob nº 27.390.964/0001-40, com sede na Avenida República do Líbano, nº 2048, Qda. E4, Lt. 29/59, Sala 12, Setor Oeste, nesta Capital, uma Parte ideal correspondente a 44% (quarenta e quatro por cento) do imóvel objeto da presente matrícula, juntamente com parte do imóvel da matrícula nº 43.197, desta Circunscrição, para garantia do saldo devedor da locação, a importância líquida e certa de R$ 31.200.000,00 (trinta e um milhões duzentos mil reais), a serem pagos a locadora da seguinte forma: a) primeiros 1(doze) meses, nenhum valor; b) a partir do 13º mês (vencimento em 05/11/2019) até o 48º mês (vencimento em 05/10/2022: R$ 120.000,00; c) a partir do 49º mês (vencimento em 05/11/2022) até o final: R$ 140.000,00, que os reajustes estão previstos no Contrato de Locação, o saldo devedor será reduzido a medida dos pagamentos mensais. As demais condições constam na referida Escritura. De acordo com Art. 1.484 do C. C. Brasileiro, as partes estabelecem o valor de R$ 9.500.000,00, sobre as partes ideais ora hipotecadas. Esc. 02. A Oficial

Validação no link https://assinador-web.onr.org.br/docs/5A2H2-UKTEE-TFDTE-W

Em 11 de setembro de 2019, a Altas Horas vendeu a Remo a parcela ideal de 16,6% do imóvel, conforme Registro nº 16 da certidão de Matrícula:



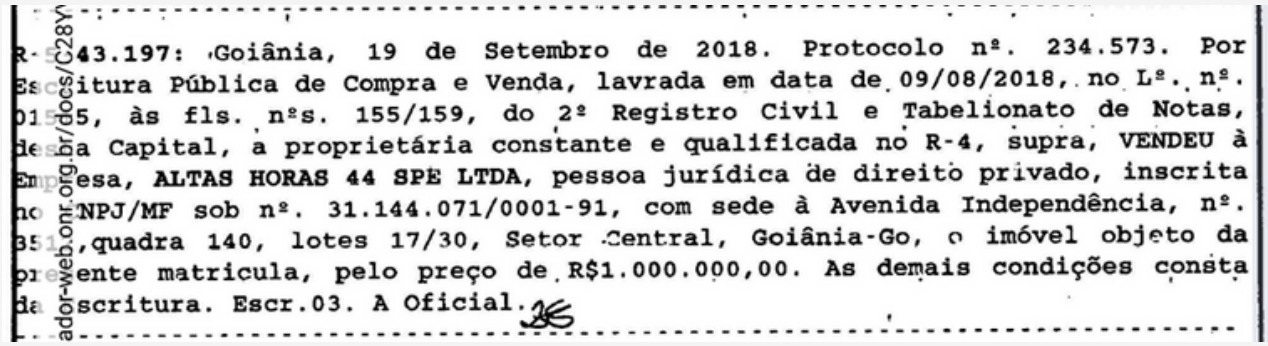
R-16-40.273: Goiânia, 11 de Setembro de 2019. Protocolo nº. 245.508: Por Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada em data de 03/07/2019, no Lº. nº. 0145, às fls. nºs. 086/089, do 2º Tabelionato de Notas, desta Capital, a proprietária constante e qualificada no R-12, retro, VENDEU à Empresa, REMO PROPERTIES 2 LTDA, Pessoa Jurídica de Direito Privado, inscrita no CNPJ/MF sob nº. 27.390.964/0001-40, com sede na Avenida República do Líbano, nº 2048, Qda. E4, Lt. 29/59, Sala 12, Setor Oeste, nesta Capital, uma parte ideal correspondente a 16,6% (dezesseis virgula seis por cento) do imóvel objeto da presente matrícula, pelo preço de R$3.929.800,00. Escr.03. A Oficial

Também constam na certidão de matrícula a averbação de certidão premonitória (Av. 18) e o registro da penhora (R. 19) vinculados à Ação de Execução.

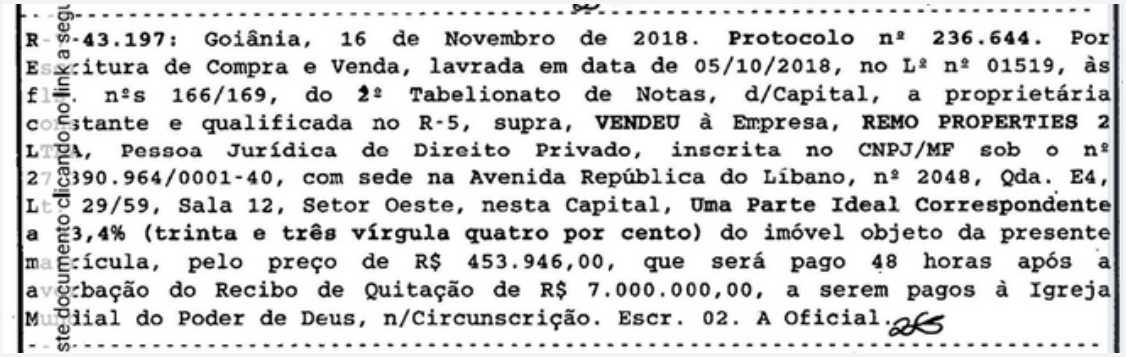
Imóvel de Matrícula nº 40.273:

- Descrição: lote situado na Av. Independência, e conta com área total de 5.607 m²;
- Proprietário: Altas Horas (proprietária da fração ideal de 50% do imóvel); e Remo (proprietária da fração ideal de 50% do imóvel);
- Ônus: Hipoteca em favor da Remo; Penhora em favor da Ação de Execução movida pela Remo.

Já o imóvel de matrícula nº 43.197 corresponde a lote situado na Rua 67-A, com área total de 408,90 m², adquirido pela empresa Altas Horas 44 SPE Ltda. (antiga denominação social da Altas Horas) em 19 de setembro de 2018, conforme consta do Registro nº 05 da certidão de matrícula:

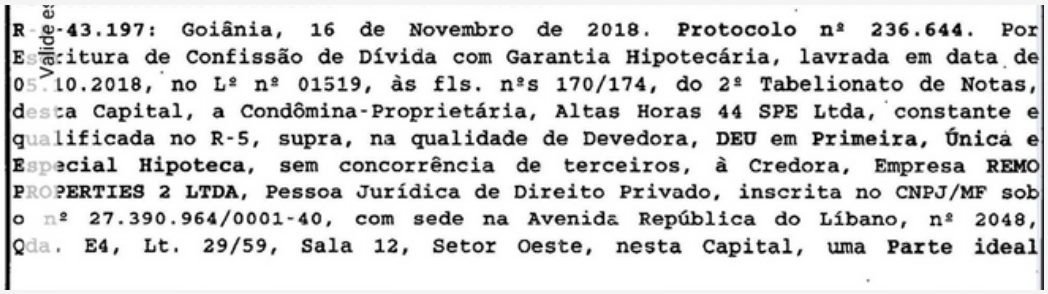

R-5 43.197: Goiânia, 19 de Setembro de 2018. Protocolo nº. 234.573. Por Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada em data de 09/08/2018, no Lº. nº. 0155, às fls. nºs. 155/159, do 2º Registro Civil e Tabelionato de Notas, desta Capital, a proprietária constante e qualificada no R-4, supra, VENDEU à Empresa, ALTAS HORAS 44 SPE LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob nº. 31.144.071/0001-91, com sede à Avenida Independência, nº. 3511, quadra 140, lotes 17/30, Setor Central, Goiânia-Go, o imóvel objeto da presente matricula, pelo preço de R$1.000.000,00. As demais condições consta da escritura. Escr.03. A Oficial.

Em 16 de novembro de 2018, a fração ideal de 33,4% do imóvel foi vendido à Remo, conforme consta do Registro nº 7 da certidão de matrícula:

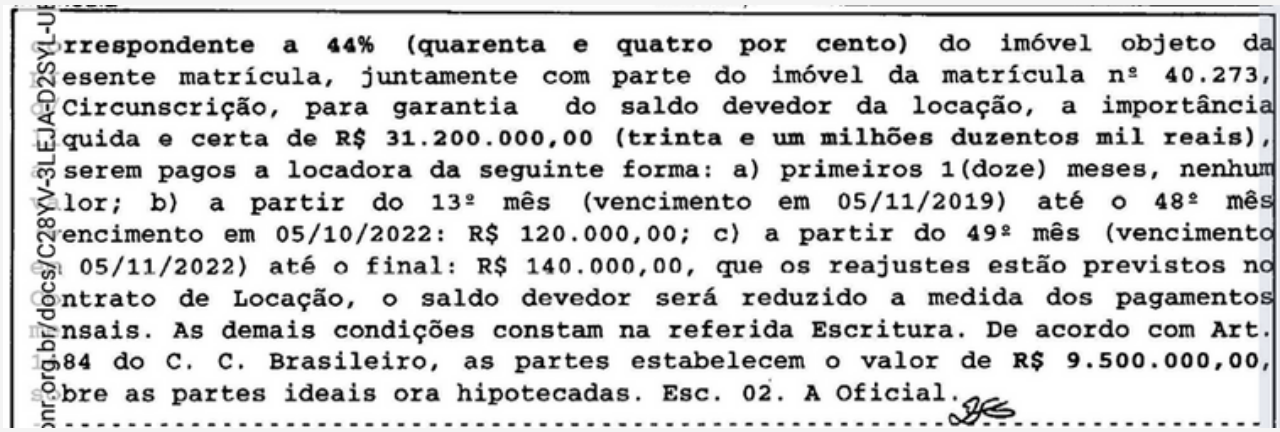

R-7 43.197: Goiânia, 16 de Novembro de 2018. Protocolo nº 236.644. Por Escritura de Compra e Venda, lavrada em data de 05/10/2018, no Lº nº 01519, às fls. nºs 166/169, do 2º Tabelionato de Notas, d/Capital, a proprietária constante e qualificada no R-5, supra, VENDEU à Empresa, REMO PROPERTIES 2 LTDA, Pessoa Jurídica de Direito Privado, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 27.390.964/0001-40, com sede na Avenida República do Líbano, nº 2048, Qda. E4, Lt. 29/59, Sala 12, Setor Oeste, nesta Capital, Uma Parte Ideal Correspondente a 33,4% (trinta e três vírgula quatro por cento) do imóvel objeto da presente matrícula, pelo preço de R$ 453.946,00, que será pago 48 horas após a averbação do Recibo de Quitação de R$ 7.000.000,00, a serem pagos à Igreja Mundial do Poder de Deus, n/Circunscrição. Escr. 02. A Oficial.

este documento clicando no link a seg

Também em 16 de novembro de 2018, a fração ideal de 44% do imóvel foi dada em hipoteca pela Altas Horas à Remo, conforme se verifica do Registro nº 8 da certidão de matrícula:

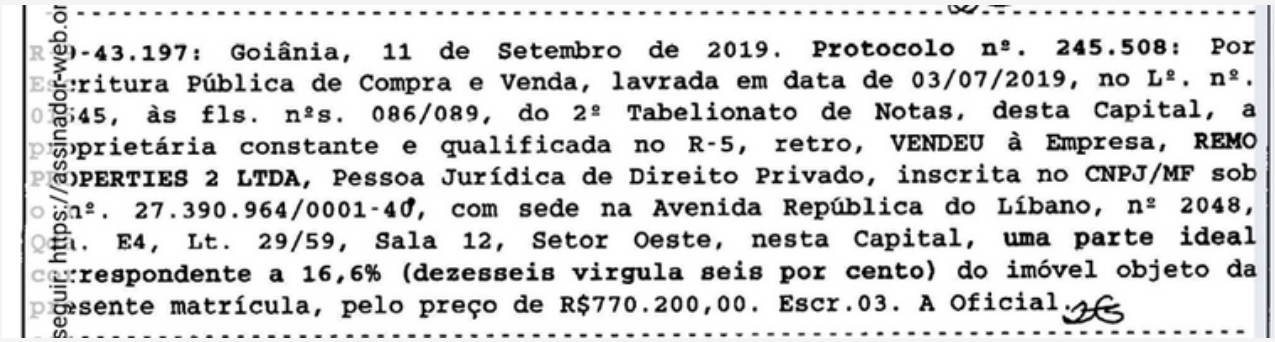


R-43.197: Goiânia, 16 de Novembro de 2018. Protocolo nº 236.644. Por Escritura de Confissão de Dívida com Garantia Hipotecária, lavrada em data de 05.10.2018, no Lº nº 01519, às fls. nºs 170/174, do 2º Tabelionato de Notas, desta Capital, a Condômina-Proprietária, Altas Horas 44 SPE Ltda, constante e qualificada no R-5, supra, na qualidade de Devedora, DEU em Primeira, Única e Especial Hipoteca, sem concorrência de terceiros, à Credora, Empresa REMO PROPERTIES 2 LTDA, Pessoa Jurídica de Direito Privado, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 27.390.964/0001-40, com sede na Avenida República do Líbano, nº 2048, Qda. E4, Lt. 29/59, Sala 12, Setor Oeste, nesta Capital, uma Parte ideal



correspondente a 44% (quarenta e quatro por cento) do imóvel objeto da presente matrícula, juntamente com parte do imóvel da matrícula nº 40.273, 1ª Circunscrição, para garantia do saldo devedor da locação, a importância líquida e certa de R$ 31.200.000,00 (trinta e um milhões duzentos mil reais), a serem pagos a locadora da seguinte forma: a) primeiros 1(doze) meses, nenhum valor; b) a partir do 13º mês (vencimento em 05/11/2019) até o 48º mês (vencimento em 05/10/2022: R$ 120.000,00; c) a partir do 49º mês (vencimento em 05/11/2022) até o final: R$ 140.000,00, que os reajustes estão previstos no Contrato de Locação, o saldo devedor será reduzido a medida dos pagamentos mensais. As demais condições constam na referida Escritura. De acordo com Art. 1.484 do C. C. Brasileiro, as partes estabelecem o valor de R$ 9.500.000,00, sobre as partes ideais ora hipotecadas. Esc. 02. A Oficial.

Em 11 de setembro de 2019, a Altas Horas vendeu a Remo a fração ideal de 16,6% do imóvel, conforme Registro nº 09:



R-43.197: Goiânia, 11 de Setembro de 2019. Protocolo nº. 245.508: Por Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada em data de 03/07/2019, no Lº. nº. 045, às fls. nºs. 086/089, do 2º Tabelionato de Notas, desta Capital, a Proprietária constante e qualificada no R-5, retro, VENDEU à Empresa, REMO PROPERTIES 2 LTDA, Pessoa Jurídica de Direito Privado, inscrita no CNPJ/MF sob nº. 27.390.964/0001-40, com sede na Avenida República do Líbano, nº 2048, Qda. E4, Lt. 29/59, Sala 12, Setor Oeste, nesta Capital, uma parte ideal correspondente a 16,6% (dezesseis virgula seis por cento) do imóvel objeto da presente matrícula, pelo preço de R$770.200,00. Escr.03. A Oficial.

Também constam na certidão de matrícula a averbação de certidão premonitória (Av. 11) e o registro da penhora (R. 12) vinculados à Ação de Execução.

Imóvel de Matrícula nº 43.197:

- Descrição: lote situado na Rua 67-A, com área total de 408,90 m²;
- Proprietário: Altas Horas (proprietária da fração ideal de 50% do imóvel); e Remo (proprietária da fração ideal de 50% do imóvel);
- Ônus: Hipoteca em favor da Remo; Penhora em favor da Ação de Execução movida pela Remo.

Verifica-se que a Altas Horas apenas possui propriedade da fração ideal de 50% de ambos os imóveis, enquanto a fração ideal remanescente é de propriedade da Remo.

Os imóveis foram levados a leilão nos autos da Ação de Execução. O leilão, todavia, foi declarado nulo pelo E. Tribunal de Justiça de Goiás ("E. TJGO") nos autos do agravo de instrumento nº 5852799-77.2024.8.09.0051.

Tendo em vista a anulação do certame, a Remo solicitou a realização de um novo leilão, pedido este que já foi deferido pelo MM. Juízo da Execução (conforme se verifica da decisão de evento nº 192 daqueles autos), estando pendente a apreciação dos embargos de declaração apresentados pela Altas Horas.

Diante do todo exposto, verifica-se que as matrículas em questão são de propriedade parcial da empresa Altas Horas e são utilizadas pela Recuperanda para exercício de sua atividade, visto que o Shopping Centro Oeste, principal empreendimento da empresa, está localizado nas referidas matrículas, razão pela qual **as referidas matrículas aparentam ser, de fato, essenciais ao processo de soerguimento do Grupo Centro Oeste.**

Veja-se que, tratam-se das matrículas nas quais foi construída toda a estrutura do Shopping Centro Oeste, local em que estão centradas todas as atividades desempenhadas pela Recuperanda Altas Horas. Autorizar a eventual constrição do referido bem implicaria em inviabilizar, por completo, a atividade empresarial da Recuperanda e, por consequência, o seu próprio soerguimento.

Diante do exposto, a Administração Judicial opina pela manutenção do reconhecimento da essencialidade das matrículas nº 40.273 e 43.197, ambos registrados no 2º CRI de Goiânia.

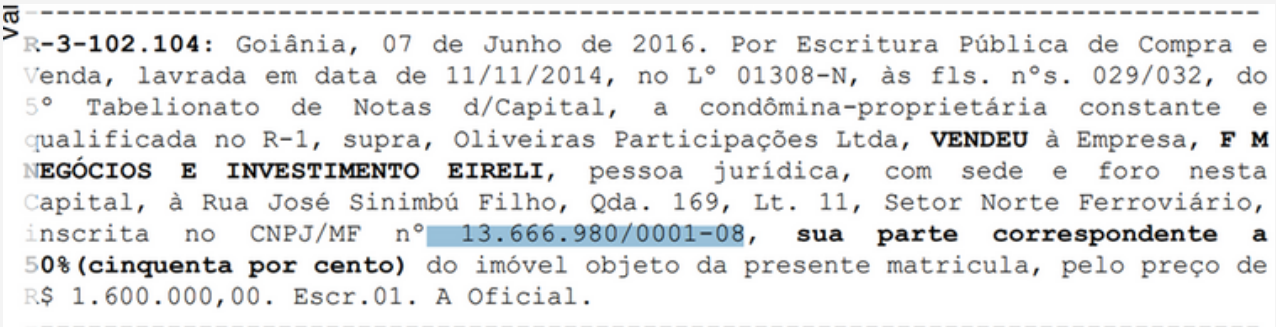
Em consequência ao reconhecimento da essencialidade dos imóveis e, inclusive, em observância ao disposto nos incisos I e II do artigo 6º da LRF, opina-se pela suspensão de todo e qualquer ato constritivo promovido por qualquer credor, inclusive a Remo, em relação às matrículas.

ESSENCIALIDADE DOS IMÓVEL DE MATRÍCULA 102.104

Conforme exposto, na decisão de evento nº 26, este MM. Juízo da Recuperação Judicial reconheceu a essencialidade do imóvel de matrícula nº 102.104 registrado no 2º CRI de Goiânia. O imóvel corresponde a lote situado na Avenida Oeste com área de 819,40 m², e trata-se do local em que está situado o hotel operado pela Recuperanda Comercial 44.

O imóvel, que era de propriedade da Loja Maçônica Aurora de Goiás (inscrita no CNPJ/MF sob o nº 01.246.909/0001-97) foi vendido, em 19 de outubro de 2010, ao Sr. Mauricio Rodrigues Chaves (inscrito no CPF/MF sob o nº 095.950.401-00) e à empresa Oliveira Participações Ltda. (inscrita no CNPJ/MF sob o nº 11.818.443/0001-00).

Em 07 de junho de 2016, a Oliveira Participações Ltda. vendeu a fração ideal de 50% do imóvel, que era de sua exclusiva propriedade, à empresa F M Negócios e Investimento Eireli (inscrita no CNPJ/MF sob o nº 13.666.980/0001-08), conforme consta do Registro nº 03 da certidão de matrícula:



Val

R-3-102.104: Goiânia, 07 de Junho de 2016. Por Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada em data de 11/11/2014, no Lº 01308-N, às fls. nºs. 029/032, do 5º Tabelionato de Notas d/Capital, a condômina-proprietária constante e qualificada no R-1, supra, Oliveiras Participações Ltda, **VENDEU** à Empresa, **F M NEGÓCIOS E INVESTIMENTO EIRELI**, pessoa jurídica, com sede e foro nesta Capital, à Rua José Sinimbú Filho, Qda. 169, Lt. 11, Setor Norte Ferroviário, inscrita no CNPJ/MF nº 13.666.980/0001-08, **sua parte correspondente a 50% (cinquenta por cento)** do imóvel objeto da presente matricula, pelo preço de R$ 1.600.000,00. Escr.01. A Oficial.

Em 04 de junho de 2016, o imóvel foi novamente alienado pelos então proprietários - Sr. Maurício Rodrigues Chaves e FM Negócios e Investimentos Eireli - ao Sr. Antônio Ires de Lima Filho (inscrito no CPF/MF sob o nº 729.703.751-68), conforme se verifica do registro nº 04 da certidão de matrícula.

O Sr. Antônio, por sua vez, alienou, em 11 de março de 2020, o imóvel ao Thiago de Almeida Santos (inscrito no CPF/MF sob o nº 028.408.841-27), conforme se verifica do registro nº 05 da certidão de matrícula:

> **R-5-102.104:** Goiânia, 11 de Março de 2020. **Protocolo nº 251.638.** Por Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada em data de 29.08.2019, no Lº nº 6114-N, às fls. nºs 036/041, do 4º Tabelionato de Notas, desta Capital, o proprietário constante e qualificado no R-4, supra, **VENDEU** ao Sr. **THIAGO DE ALMEIDA SANTOS,** brasileiro, empresário, portador da CI nº 1.363.292-MT-Go e inscrito no CPF/MF sob o nº 028.408.841-27, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6515/77, com **BRUNA PRUDÊNCIA DA SILVA SANTOS,** brasileira, empresária, portadora da CI nº 5.836.938-PC-Go., inscrita no CPF/MF sob o nº 700.048.831-01, residentes e domiciliados na Rua T-61, Qda. 125, Lt. 270, Setor Bueno, nesta Capital, o imóvel objeto da presente matrícula, pelo preço de R$ 4.591.628,74. A Oficial.

Em 07 de abril de 2020, o imóvel foi alienado fiduciariamente à empresa J.A Baggio para garantia de crédito concedido à empresa Altas Horas, no valor total de R$ 29.433.986,00 (vinte e nove milhões, quatrocentos e trinta e três mil e novecentos e oitenta e seis reais). O referido registro foi, posteriormente, cancelado em 23 de março de 2021 (Av. 07).

Já em 23 de março de 2021, a fração ideal de 50% (cinquenta por cento) do referido imóvel foi alienado fiduciariamente à empresa J.A Baggio para garantia de crédito concedido à empresa Altas Horas no valor total de R$ 16.357.439,31 (dezesseis milhões, trezentos e cinquenta e sete mil, quatrocentos e trinta e nove reais e trinta e um centavos) (R. nº 08). Na mesa data, a fração ideal remanescente do imóvel também foi alienada fiduciariamente à J.A. Baggio, só que para garantia de crédito concedido à empresa Comercial 44, no valor total de R$ 13.199.000,00 (R. nº 09).

Em 28 de outubro de 2022, o registro nº 08 foi retificado para constar que o saldo devedor atualizado seria de R$ 19.437.644,40. Na mesma data, o registro nº 09 foi retificado para constar que o saldo devedor atualizado seria de R$ 13.689.582,46.

Imóvel de Matrícula nº 102.104:

- Descrição: lote situado na Avenida Oeste com área de 819,40 m²;
- Proprietário: Thiago de Almeida Santos;
- Ônus: Alienação Fiduciária em favor da J.A. Baggio.

Verifica-se que o imóvel de matrícula nº 102.104 do 2º CRI de Goiânia não integra o patrimônio de nenhuma das empresas envolvidas na Recuperação Judicial, sendo de propriedade do Sr. Thiago de Almeida Santos (conforme registro nº 05). Apesar de compor propriedade de terceiro, o imóvel foi alienado fiduciariamente para garantir débito contraído pelas empresas em recuperação judicial e o principal empreendimento da Recuperanda Comercial 44 está localizado na matrícula em referência.

Apesar do referido bem não integrar o patrimônio das Recuperandas, não se verifica qualquer óbice no reconhecimento de sua essencialidade para o soerguimento das devedoras, vez que o §7º-A do artigo 6º da LRF não estabelece como pressuposto ao reconhecimento da essencialidade que o bem objeto do pedido seja de propriedade da empresa em recuperação judicial.

O E. Tribunal de Justiça do Tocantins e o E. Tribunal de Justiça do Paraná já expressamente reconheceram a possibilidade de reconhecimento da essencialidade sobre bem de terceiro, conforme se verifica dos seguintes julgados:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL. PEDIDO DE ESSENCIALIDADE DE BENS. PESSOA FÍSICA. PROPRIEDADE UTILIZADA PARA PLANTIO E CULTIVO DE FLORESTAS. IMÓVEL OBJETO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA. RECURSO CONHECIDO E IMPROVIDO. 1. Trata-se de agravo de instrumento interposto contra decisão referente ao pedido de essencialidade de bens de pessoa física que foi excluída da ação de recuperação judicial por meio do Agravo de Instrumento nº 0018787-26.2018.8.27.0000. 2. Observa-se que o magistrado a quo agiu com cautela no caso em apreço, com o objetivando de evitar prejuízos futuros, ao verificar que a propriedade é utilizada para plantio, cultivo de florestas de eucalipto, sendo objeto de compra e venda de coisa futura, com a colheita prevista para à partir do ano de 2022. 3. Em que pese as alegações do banco agravante, a manutenção da essencialidade dos bens neste momento não impedirá o recebimento do crédito futuro, se de fato for afastada, e não gerará qualquer risco de dano irreparável. . ***4. Inexiste vedação para o reconhecimento de essencialidade de bens de terceiro em Recuperação Judicial,*** *porquanto o art. 49 da Lei nº 11.101/05 excetua dos efeitos da recuperação judicial os créditos do proprietário fiduciário de bens móveis ou imóveis, não permitindo a retirada do estabelecimento do devedor dos bens de capital essenciais à sua atividade empresarial. 5. Agravo de instrumento conhecido e improvido. (Tribunal de Justiça do Tocantins. Agravo e Instrumento nº 0014525-13.2020.8.27.2700. 5ª Turma da 1ª Câmara Cível. Rel. Pedro Nelson Miranda Coutinho. Julgamento: 21/07/2021. Publicação: 03/08/2021).*

AGRAVO DE INSTRUMENTO – RECUPERAÇÃO JUDICIAL – DECISÃO RECORRIDA QUE VEDOU A RETOMADA POR CREDORES DE BENS CONSIDERADOS ESSENCIAIS À RECUPERANDA, AINDA QUE GRAVADOS COM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA – MANUTENÇÃO – CONTEXTO DOS AUTOS INDICA QUE OS VEÍCULOS (CARGA E SEMI-REBOQUE) DADOS EM GARANTIA SÃO ESSENCIAIS À AGRAVADA, QUE ATUA NO RAMO DE LOGÍSTICA E TRANSPORTES – ***OPÇÃO LEGISLATIVA NO SENTIDO DE QUE A DECLARAÇÃO DE ESSENCIALIDADE DE BENS PODE ABRANGER AQUELES PERTENCENTES A TERCEIROS E QUE NÃO SE SUJEITAM À RECUPERAÇÃO JUDICIAL*** *– PRECEDENTES – ENTENDIMENTO DA DOUTA PROCURADORIA-GERAL DE JUSTIÇA NO MESMO SENTIDO – STAY PERIOD – FIM DO PERÍODO DE SUSPENSÃO QUE NÃO GERA, AUTOMATICAMENTE, A POSSIBILIDADE DE RETOMADA – PRINCÍPIO DA PRESERVAÇÃO DA EMPRESA – DISCUSSÃO QUE DEVE SER TRAVADA NO MOMENTO ADEQUADO – RECURSO DESPROVIDO. (Tribunal de Justiça do Paraná. 18ª Câmara Cível. Agravo de Instrumento nº 0057244-94.2022.8.16.0000. Rel. Desembargadora Denise Kruger Pereira. Julgamento: 30/01/2023).*

Em razão do exposto, a ressalvada a pertinência de análise da essencialidade dos bens nesse estágio processual, conforme já exposto no tópico acima, o Administrador Judicial opina pela manutenção do reconhecimento da essencialidade do imóvel de matrícula nº 102.104 do 2º CRI de Goiânia.

Em consequência ao reconhecimento da essencialidade do imóvel e, inclusive, em observância ao disposto nos incisos I e II do artigo 6º da LRF, opina-se pela suspensão de todo e qualquer ato constritivo promovido por qualquer credor, inclusive a J.A. Baggio, em relação à matrícula

DOS PEDIDOS DE EXPEDIÇÃO DE OFÍCIOS AS CARTÓRIOS DE REGISTRO DE IMÓVEIS

As Recuperandas requereram ainda, na petição de evento nº 01 e na petição de evento nº 15 - em reiteração:

> *"a expedição de ofício aos Cartórios de Registros de Imóveis da Comarca de Goiânia determinando a suspensão de atos expropriatórios que não sejam oriundos do juízo universal da Recuperação Judicial, sob pena de desobediência."*

Já o MM. Juízo, na decisão de evento nº 26, postergou a análise do pedido para momento posterior à manifestação da Administração Judicial:

> *"A propósito da requerida expedição de ofício para que seja suspenso os atos expropriatórios que não sejam oriundos deste juízo universal (movimentação n.º 1 e 15), prorrogo o exame e incursão jurídica para após as pertinentes averiguações da Administração Judicial, a serem apresentados no 1º (primeiro) relatório mensal".*

Considerando o exposto, o Administrador Judicial ressalta que o pedido tal qual apresentado pelas Recuperandas – de expedição de ofícios aos Cartórios de Registro de Imóveis da Comarca de Goiânia para vedação de quaisquer atos de constrição – parece deveras genérico.

Não se ignora que é necessário assegurar a eficácia do reconhecimento da essencialidade dos Imóveis e da determinação de suspensão dos atos constritivos a eles relacionados, todavia, entende-se que a garantia de eficácia da medida não perpassa, necessariamente, pela expedição de ofício a todos os cartórios de registro de imóveis da comarca de Goiânia.

Diante do exposto, a Administração Judicial opina que:

I- Em relação aos imóveis de matrículas nºs 40.273 e 43.197 do 2º CRI da Comarca de Goiânia, seja expedido ofício ao MM. Juízo da 13ª Vara Cível da Comarca de Goiânia informando acerca do deferimento do processamento de recuperação judicial da Altas Horas, da vigência das suspensões previstas no artigo 6º, incisos I e II da LRF, do reconhecimento da essencialidade dos bens e da vedação de efetivação de qualquer ato constritivo em relação às matrículas, determinando, inclusive a suspensão do leilão deferido nos autos da Ação de Execução;

II- Em relação ao imóvel de matrícula nº 102.104 do 2º CRI da Comarca de Goiânia, seja expedido ofício apenas do 2º CRI de Goiânia informando acerca do deferimento do processamento de recuperação judicial da Altas Horas, da vigência das suspensões previstas no artigo 6º, incisos I e II da LRF, do reconhecimento da essencialidade do bem e da vedação de efetivação de qualquer ato constritivo em relação à matrícula, especialmente eventuais atos que visem a consolidação da propriedade fiduciária detida pela J.A. Baggio sobre o imóvel.

CONCLUSÃO

Diante do todo exposto, a Administração Judicial, a partir da interpretação dos incisos I e II do artigo 6º da LRF, entende que, com o deferimento do processamento da recuperação judicial, todos os atos constritivos movidos em face do patrimônio das empresas em recuperação judicial referente a créditos sujeitos ao procedimento devem ser automaticamente suspensos.

Considerando que a presente Recuperação Judicial se encontra em estágio inicial e que os credores Remo e J.A. Baggio foram incluídos na relação de credores apresentada pelas Recuperandas (sendo considerados nesse momento, para todos os fins, credores concursais), a suspensão de eventuais atos de constrição relativos aos Imóveis não requereria o reconhecimento de sua essencialidade pelo MM. Juízo da Recuperação Judicial, visto que decorreria, expressamente das disposições legais previstas na LRF.

De todo modo, e objetivando atender à intimação deste MM. Juízo, o Administrador Judicial opina pela manutenção do reconhecimento da essencialidade dos Imóveis visto que os principais empreendimentos de ambas as Recuperandas estão localizados nas referidas matrículas.

Ainda, para assegurar a efetividade da medida, opina-se que:

I- Seja expedido ofício ao MM. Juízo da 13ª Vara Cível da Comarca de Goiânia informando acerca do deferimento do processamento de recuperação judicial da Altas Horas, da vigência das suspensões previstas no artigo 6º, incisos I e II da LRF, do reconhecimento da essencialidade das matrículas nºs 40.273 e 43.197 do 2º CRI da Comarca de Goiânia e da vedação de efetivação de qualquer ato constritivo em relação às matrículas, determinando, inclusive a suspensão do leilão deferido nos autos da Ação de Execução;

II- Seja expedido ofício apenas do 2º CRI de Goiânia informando acerca do deferimento do processamento de recuperação judicial da Altas Horas, da vigência das suspensões previstas no artigo 6º, incisos I e II da LRF, do reconhecimento da essencialidade de matrícula nº 102.104 do 2º CRI da Comarca de Goiânia e da vedação de efetivação de qualquer ato constritivo em relação à matrícula, especialmente eventuais atos que visem a consolidação da propriedade fiduciária detida pela J.A. Baggio sobre o imóvel.

ALUIZIO RAMOS
ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL

CONTABILIDADE E INDICADORES FINANCEIROS DAS RECUPERANDAS

DADOS CONTÁBEIS

Objetivando cumprir em integralidade as obrigações previstas em Lei e, especialmente, em observância ao disposto no artigo 51, inciso II da LRF, o Administrador Judicial solicitou às Recuperandas o envio das informações contábeis (Balanços Patrimoniais, DREs e Balancetes) referentes aos anos de 2022, 2023 e 2024.

A solicitação, formalizada mediante o envio do 1º TD, foi parcialmente cumprida, de modo que no presente capítulo serão refletidos os dados contábeis apresentados pelas Recuperandas ao Administrador Judicial - e juntados em anexo ao presente relatório.

Destaca-se que, em razão do estágio inicial da presente Recuperação Judicial, os dados ora refletidos são mero retrato da contabilidade das Recuperandas. Eventuais inconsistências contábeis serão destacadas pelo Administrador Judicial - e os devidos questionamentos apresentados às Recuperandas, se cabível, assim como levadas aos autos da Recuperação Judicial e também deste incidente, objetivando dar a devida publicidade aos credores, Ministério Público e eventuais interessados.

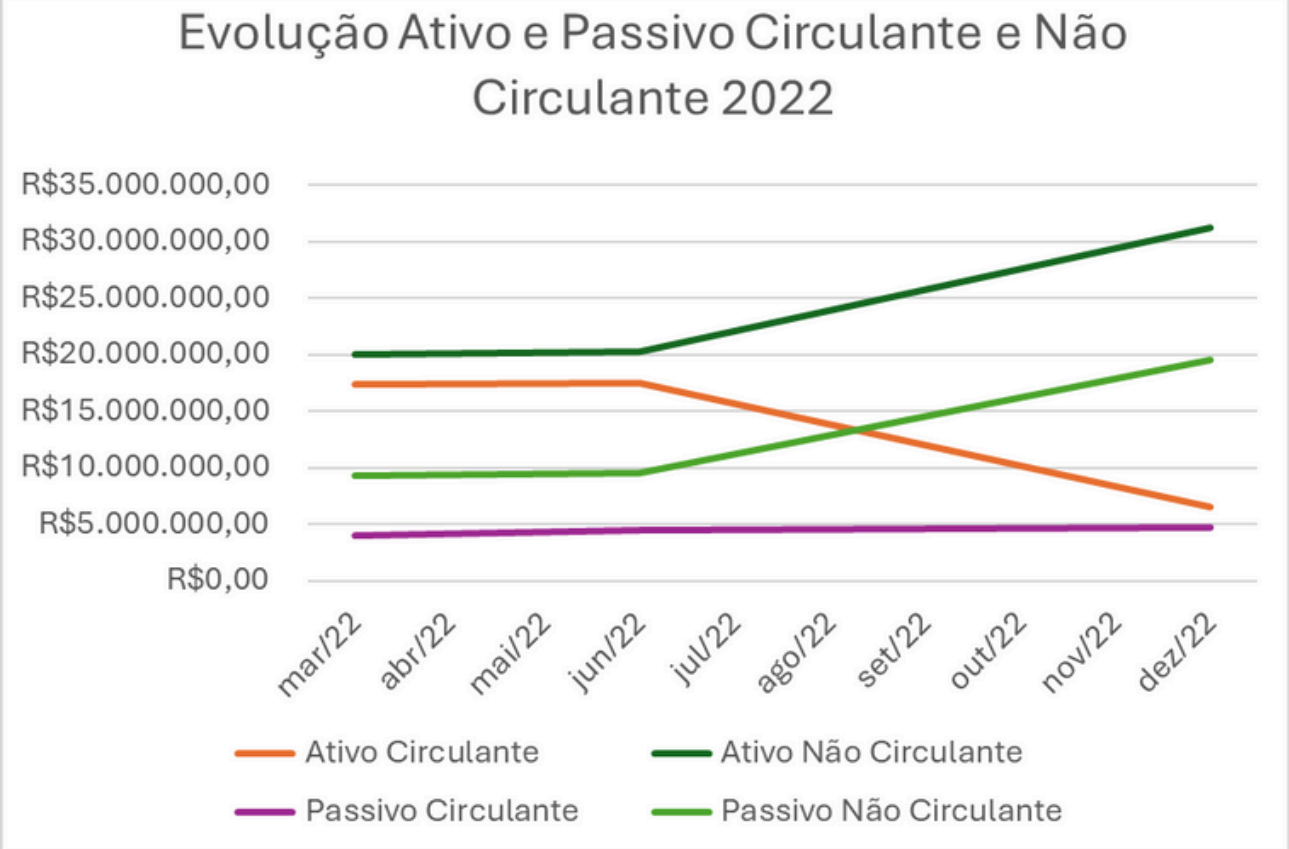
ALTAS HORAS - 2022

A Recuperanda Altas Horas encaminhou à Administração Judicial os Balanços Patrimoniais referentes (i) ao primeiro trimestre de 2022; (ii) ao segundo trimestre de 2022; e (iii) ao segundo semestre de 2022.

Pela análise dos resultados, destacam-se os seguintes dados:

CONTA CONTÁBIL/PERÍODO EM REFERÊNCIA	MAR/22	JUN/22	DEZ/22
ATIVO	R$ 37.390.043,58	R$ 37.730.319,91	R$ 37.725.459,79
ATIVO CIRCULANTE	R$ 17.384.600,61	R$ 17.444.798,67	R$ 6.499.537,09
ATIVO NÃO CIRCULANTE	R$ 20.005.442,97	R$ 20.285.521,24	R$ 31.225.922,70
PASSIVO	R$ 37.390.043,58	R$ 37.730.319,91	R$ 37.725.459,79
PASSIVO CIRCULANTE	R$ 3.956.786,06	R$ 4.470.707,70	R$ 4.763.160,20
PASSIVO NÃO CIRCULANTE	R$ 9.361.090,19	R$ 9.591.770,88	R$ 19.516.495,27
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	R$ 24.072.167,33	R$ 23.667.841,33	R$ 13.445.804,32
RESULTADO DO EXERCÍCIO	-R$ 787.608,93	-R$ 1.191.934,93	R$ 0,00

Verifica-se que, no exercício de 2022, o passivo total da Altas Horas se manteve estável, sendo coincidente com o ativo da empresa.



A Recuperanda Altas Horas encaminhou à Administração Judicial as DREs referentes:

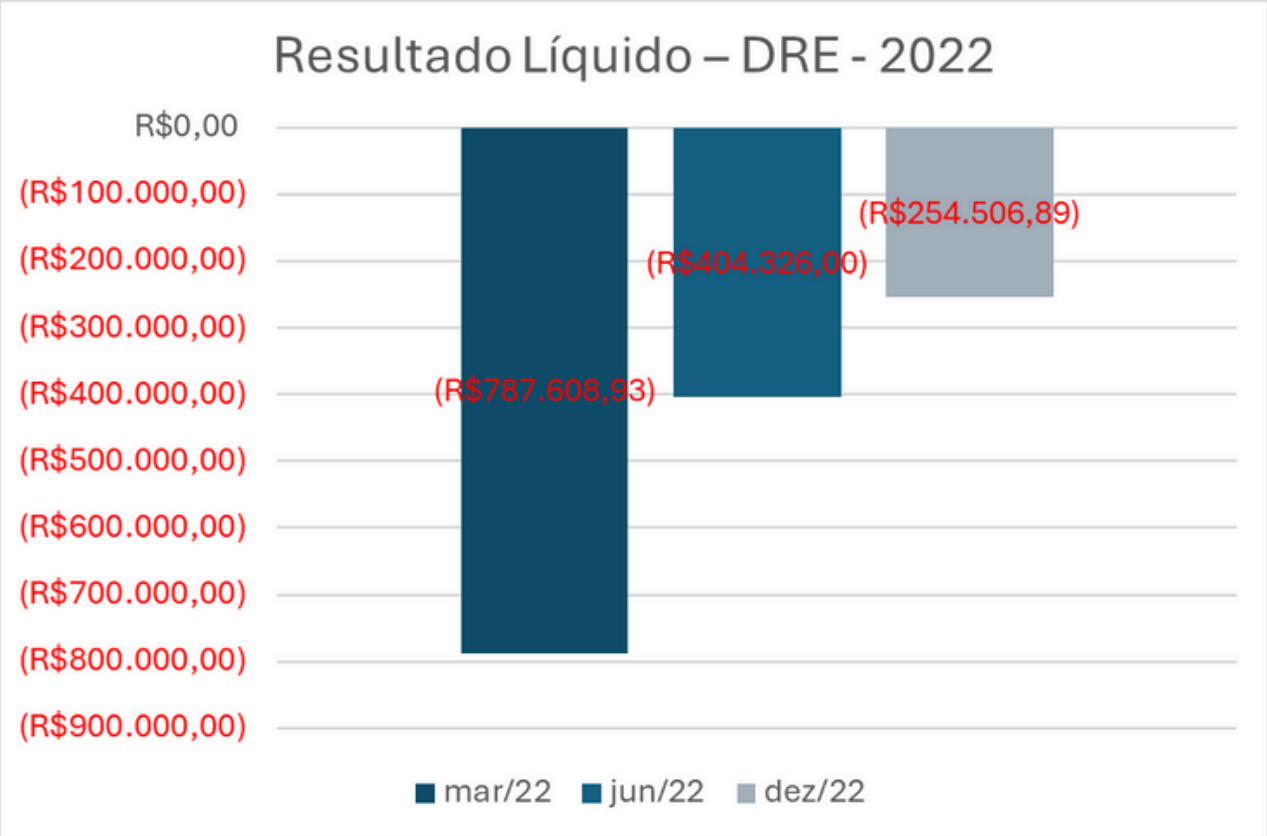
- Ao primeiro trimestre de 2022;
- Ao segundo trimestre de 2022; e
- Ao segundo semestre de 2022.

Os documentos referentes ao fechamento dos dois primeiros trimestres de 2022 indicaram Receita Operacional de R$ 966.400,62 e R$ 929.268,57, respectivamente. Já o resultado do período se manteve negativo em R$ 787.608,93 e R$ 404.326,00.

Em relação ao período de julho a dezembro de 2022, os dados disponibilizados foram os seguintes:

CONTA CONTÁBIL	DEZ/22
RECEITA BRUTA	R$ 2.305.975,72
RECEITA LÍQUIDA	R$ 2.192.746,77
LUCRO BRUTO	R$ 2.192.746,77
LUCRO OPERACIONAL	-R$ 18.872,29
LUCRO LÍQUIDO ANTES DAS PARTICIPAÇÕES	-R$ 254.506,89
RESULTADO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO	-R$ 254.506,89

O resultado da empresa Altas Horas no ano de 2022 pode ser refletido da seguinte maneira:



ALTAS HORAS 2023

Em relação ao ano de 2023, a Recuperanda Altas Horas apenas encaminhou à Administração Judicial o Balanço Patrimonial e DRE consolidados, cujos dados são ora refletidos:

Balanço Patrimonial:

CONTA CONTÁBIL/PERÍODO EM REFERÊNCIA	2023
ATIVO	37.766.908
ATIVO CIRCULANTE	257.404
DISPONIBILIDADES	12.340
DUPLICATAS A RECEBER	120
ESTOQUES	-
CRÉDITOS DIVERSOS	244.944
ADIANTAMENTO A FUNCIONÁRIOS	-
IMPOSTOS A RECUPERAR	-
DESPESAS A RECEBER DO EXERCÍCIO SEGUINTE	-
ATIVO NÃO CIRCULANTE	37.509.504
DEPÓSITOS JUDICIAIS	8.053

CONTA CONTÁBIL/PERÍODO EM REFERÊNCIA	2023
CRÉDITOS COM PARTES RELACIONADAS	15.323
OUTROS CRÉDITOS	-
INVESTIMENTOS	-
IMOBILIDADO	37.486.128
INTANGÍVEL	-
PASSIVO	37.766.908
PASSIVO CIRCULANTE	5.668.521
EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS	-
FORNECEDORES	3.292.334
OBRIGAÇÕES TRABALHISTAS	-
OBRIGAÇÕES TRIBUTÁRIAS	300.534
IRPJ E CSLL A PAGAR	864.393
OUTRAS CONTAS A PAGAR	1.211.259
PASSIVO NÃO CIRCULANTE	28.836
EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS	-

CONTA CONTÁBIL/PERÍODO EM REFERÊNCIA	2023
MÚTUOS COM PARTES RELACIONADAS	-
OBRIGAÇÕES TRIBUTÁRIAS	23.836
DÉBITOS DIVERSOS	5.000
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	32.069.552
CAPITAL SOCIAL	100.000
(-) CAPITAL SOCIAL A INTEGRALIZAR	-
RESERVA DE LUCROS	545.127
LUCROS/PREJUÍZOS ACUMULADOS	-
DISTRIBUIÇÃO DE LUCOS	32.144.945
AFAC	32.144.945
RESULTADO DO EXERCÍCIO	-720.521

DRE

CONTA CONTÁBIL	DEZEMBRO/2023
RECEITA BRUTA	**R$ 3.756.001,00**
RECEITA LÍQUIDA	**R$ 3.619.554,00**
LUCRO BRUTO	**R$ 3.619.554,00**
LUCRO OPERACIONAL	**-R$ 338.516,00**
RESULTADO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO	**-R$ 720.521,00**

Pela análise dos dados, verifica-se que o resultado líquido da Altas Horas, negativo já em 2022, quase triplicou em 2023, passando de R$ 254 mil para R$ 720 mil, o que representa um aumento do saldo negativo de 283%.

ALTAS HORAS 2024

Não foram apresentados dados contábeis referentes ao ano de 2024 até a data-base do presente relatório (outubro de 2024).

COMERCIAL 44 - 2022

A Recuperanda Comercial 44 encaminhou à Administração Judicial o Balanço Patrimonial e DRE consolidados referente ao período de 2022. A análise dos documentos demonstrou que, em 2022, o ativo da empresa representou o montante de R$ 39.078.983,12, correspondente ao passivo. O resultado do exercício foi negativo em R$ 2.024.570,64:

CONTA CONTÁBIL/PERÍODO EM REFERÊNCIA	DEZ/22
ATIVO	R$ 39.078.983,12
ATIVO CIRCULANTE	R$ 16.209.927,02
ATIVO NÃO CIRCULANTE	R$ 22.869.056,10
PASSIVO	-R$ 39.078.983,12
PASSIVO CIRCULANTE	-R$ 30.648.440,80
PASSIVO NÃO CIRCULANTE	-R$ 7.362.781,07
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	-R$ 1.067.761,25
RESULTADO DO EXERCÍCIO	-R$ 2.024.570,64

A análise das demonstrações de resultado indicou que, no ano em referência o Resultado Líquido da Comercial 44 foi negativo em R$ 6.688.482,08:

CONTA CONTÁBIL	DEZ/22
LUCRO BRUTO	-R$ 63.648,41
LUCRO OPERACIONAL	-R$ 6.688.482,08
LUCRO LÍQUIDO ANTES DAS PARTICIPAÇÕES	-R$ 6.688.482,08
RESULTADO LIQUIDO DO EXERCICIO	-R$ 6.688.482,08

COMERCIAL 44 - 2023

Em relação ao ano de 2023, foram encaminhados os Balanços Patrimoniais referentes aos seguintes períodos:

- Janeiro a maio de 2023;
- Segundo semestre de 2023
- Consolidado anual;
- Individualizado referente aos meses de junho, julho, agosto, setembro, outubro e novembro de 2023.

Como não foram apresentados os Balanços relativos à integralidade dos meses do ano e não foram apresentadas quaisquer informações sobre o mês de junho de 2023, a presente análise será pautada no Balanço Patrimonial consolidado anual da empresa. Ainda, para fins de padronização das informações nesse primeiro RMA, as análises da DRE também serão baseadas nos dados consolidados das empresas.

Pela análise do Balanço Patrimonial da Recuperanda Comercial 44, verifica-se que foi apurado ativo, correspondente ao passivo, no valor total de R$ 39.991.549,51. O patrimônio líquido da empresa apurado correspondeu a R$ 5.592.876,68 negativos, enquanto o resultado do exercício foi negativo em R$ 6.549.686,07:

CONTA CONTÁBIL/PERÍODO EM REFERÊNCIA	DEZ/23
ATIVO	R$ 30.991.549,51
ATIVO CIRCULANTE	R$ 5.878.556,53
ATIVO NÃO CIRCULANTE	R$ 25.112.992,98
PASSIVO	-R$ 30.991.549,51
PASSIVO CIRCULANTE	-R$ 16.581.356,64
PASSIVO NÃO CIRCULANTE	-R$ 8.817.316,19
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	-R$ 5.592.876,68
RESULTADO DO EXERCÍCIO	-R$ 6.549.686,07

Pela análise do DRE do período, verifica-se que o lucro bruto da Recuperanda foi zero, levando assim a um Resultado Líquido do Exercício correspondente a R$ 242.514,49.

COMERCIAL 44 - 2024

Em relação ao ano de 2024, foram apresentados os Balanços Patrimoniais relativos aos meses de janeiro, fevereiro, março, abril, maio, junho, julho, agosto, setembro, outubro e novembro. Considerando a data base do presente RMA, apenas serão analisados os Balanços até outubro de 2024. As demonstrações de resultado também foram apresentadas individualizadas por mês.

As principais linhas contábeis do Balanço Patrimonial de cada mês apuradas foram as seguintes:

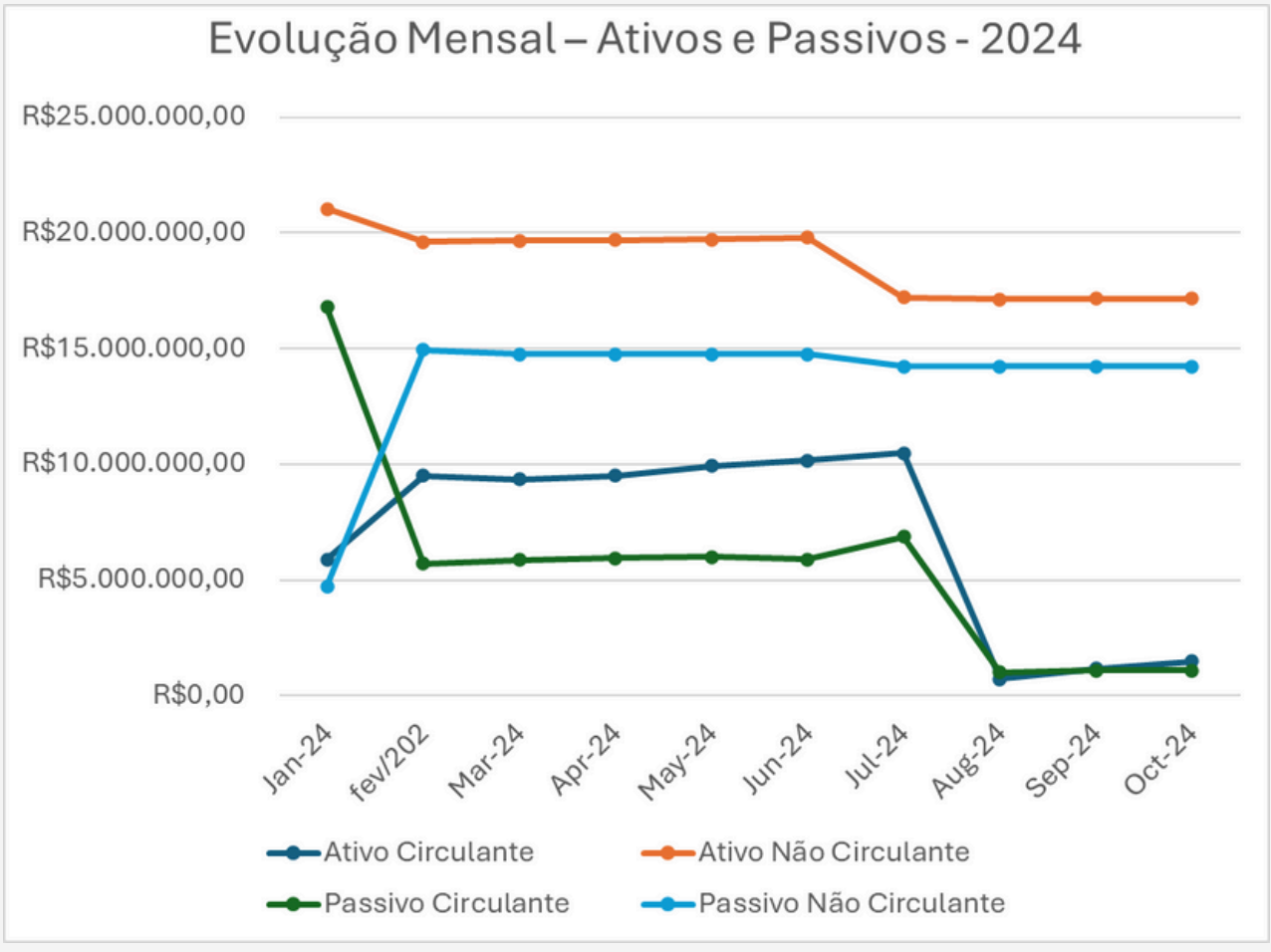
Conta Contábil/Período em Referência	jan/24	fev/202	mar/24
Ativo	R$ 26.923.885,50	R$ 29.128.931,53	R$ 28.998.127,55
Ativo Circulante	R$ 5.876.423,07	R$ 9.505.705,24	R$ 9.338.386,05
Ativo Não Circulante	R$ 21.047.462,43	R$ 19.623.226,29	R$ 19.659.741,50
Passivo	R$ 26.923.885,50	R$ 29.128.931,53	R$ 28.998.127,55
Passivo Circulante	R$ 16.800.834,06	R$ 5.691.911,70	R$ 5.872.973,33
Passivo Não Circulante	R$ 4.729.169,99	R$ 14.941.359,74	R$ 14.767.896,68
Patrimônio Liquido	R$ 5.393.881,45	R$ 8.495.660,09	R$ 8.357.257,54
RESULTADO DO EXERCÍCIO	R$ 6.350.690,84	R$ 8.395.660,09	R$ 8.257.257,54

CONTA CONTÁBIL/PERÍODO EM REFERÊNCIA	ABR/24	MAI/24	JUN/24
ATIVO	R$ 29.197.155,27	R$ 29.638.249,85	R$ 29.952.383,53
ATIVO CIRCULANTE	R$ 9.509.423,52	R$ 9.923.475,76	R$ 10.162.616,73
ATIVO NÃO CIRCULANTE	R$ 19.687.731,75	R$ 19.714.774,09	R$ 19.789.766,80
PASSIVO	R$ 29.197.155,27	R$ 29.638.249,85	R$ 29.952.383,53
PASSIVO CIRCULANTE	R$ 5.932.717,69	R$ 6.005.838,15	R$ 5.900.531,00
PASSIVO NÃO CIRCULANTE	R$ 14.767.896,68	R$ 14.767.896,68	R$ 14.767.679,32
PATRIMÔNIO LIQUIDO	R$ 8.496.540,90	R$ 8.864.515,02	R$ 9.284.173,21
RESULTADO DO EXERCÍCIO	R$ 8.396.540,90	R$ 8.764.515,02	R$ 9.184.173,21

CONTA CONTÁBIL/PERÍODO EM REFERÊNCIA	JUL/24	AGO/24	SET/24
ATIVO	R$ 27.687.521,18	R$ 17.838.049,03	R$ 18.311.934,66
ATIVO CIRCULANTE	R$ 10.481.116,40	R$ 710.766,14	R$ 1.164.617,65
ATIVO NÃO CIRCULANTE	R$ 17.206.404,78	R$ 17.127.282,89	R$ 17.147.317,01
PASSIVO	R$ 27.687.521,18	R$ 17.838.049,03	R$ 18.311.934,66
PASSIVO CIRCULANTE	R$ 6.875.884,69	R$ 1.007.847,85	R$ 1.070.798,32
PASSIVO NÃO CIRCULANTE	R$ 14.233.877,70	R$ 14.233.877,70	R$ 14.233.877,70
PATRIMÔNIO LIQUIDO	R$ 6.577.758,79	R$ 2.596.323,48	R$ 3.007.258,64
RESULTADO DO EXERCÍCIO	R$ 6.477.758,79	R$ 2.496.323,48	R$ 2.907.258,64

CONTA CONTÁBIL/PERÍODO EM REFERÊNCIA	OUT/24
ATIVO	R$ 18.638.220,47
ATIVO CIRCULANTE	R$ 1.467.867,24
ATIVO NÃO CIRCULANTE	R$ 17.170.353,23
PASSIVO	R$ 18.638.220,47
PASSIVO CIRCULANTE	R$ 1.083.837,12
PASSIVO NÃO CIRCULANTE	R$ 14.235.392,15
PATRIMÔNIO LIQUIDO	R$ 3.318.991,20
RESULTADO DO EXERCÍCIO	R$ 3.218.991,20

A variação do ativo circulante e não circulante e do passivo circulante e não circulante pode ser graficamente representada da seguinte maneira:



Conforme se verifica do gráfico, houve um relevante decréscimo na linha contábil do ativo circulante de no mês de agosto de 2024. Movimento parecido é evidenciado da análise da evolução da linha contábil de passivo circulante. Já quanto ao Ativo Não Circulante, nota-se que os valores foram mantidos até o mês de outubro de 2024, com pequena alteração no mês de julho. Quanto ao passivo não circulante, nota-se um expressivo aumento no mês de fevereiro de 2024, passando a referida linha do valor de R$ 4 milhões para R$ 14 milhões.

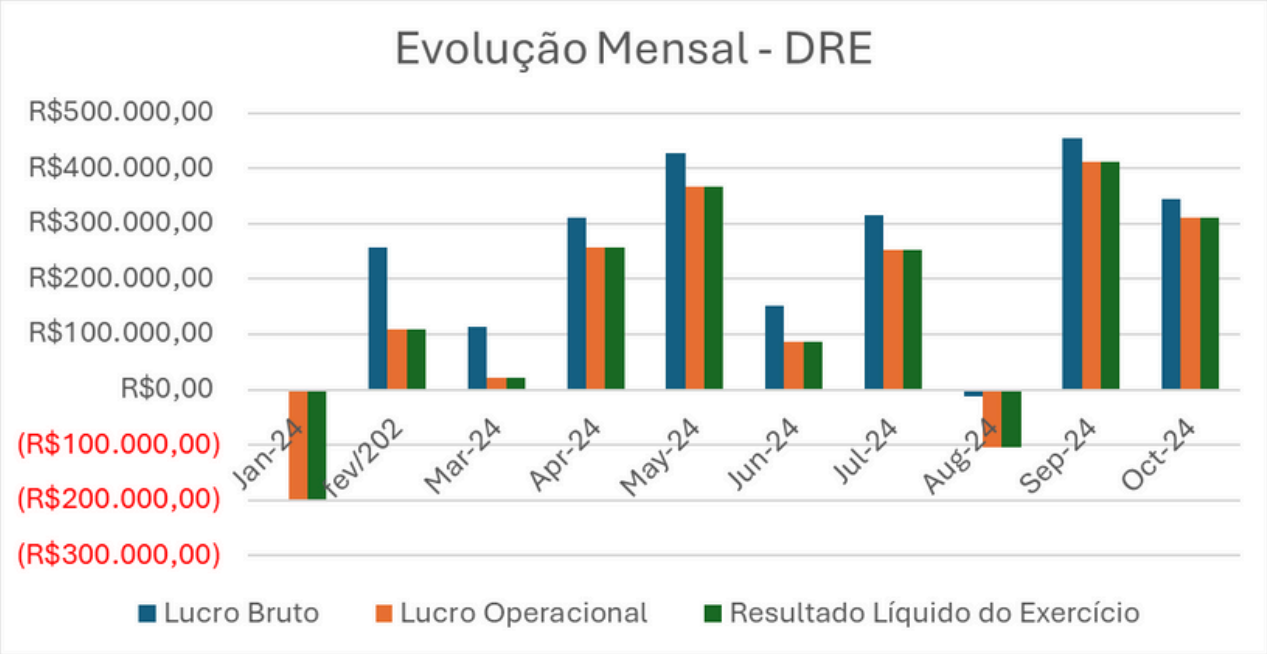
Quanto aos resultados de cada exercício mensal, a análise das principais informações extraídas das DREs refletem o seguinte cenário:

CONTA CONTÁBIL	JAN/24	FEV/202	MAR/24
LUCRO BRUTO	R$ 0,00	R$ 257.405,89	R$ 113.560,10
LUCRO OPERACIONAL	-R$ 198.995,43	R$ 109.897,62	R$ 20.669,77
LUCRO LÍQUIDO ANTES DAS PARTICIPAÇÕES	-R$ 198.995,43	R$ 109.897,62	R$ 20.669,77
RESULTADO LIQUIDO DO EXERCICIO	-R$ 198.995,43	R$ 109.897,62	R$ 20.669,77

CONTAA CONTÁBIL	ABR/24	MAI/24	JUN/24
LUCRO BRUTO	R$ 311.866,10	R$ 428.199,53	R$ 150.776,27
LUCRO OPERACIONAL	R$ 256.906,65	R$ 367.974,12	R$ 87.359,50
LUCRO LÍQUIDO ANTES DAS PARTICIPAÇÕES	R$ 256.906,65	R$ 367.974,12	R$ 87.359,50
RESULTADO LÍQUIDO DO EXERCICIO	R$ 256.906,65	R$ 367.974,12	R$ 87.359,50

CONTA CONTÁBIL	JUL/24	AGO/24	SET/24
LUCRO BRUTO	R$ 314.716,31	-R$ 11.618,34	R$ 453.415,92
LUCRO OPERACIONAL	R$ 251.623,94	-R$ 103.752,80	R$ 410.935,16
LUCRO LÍQUIDO ANTES DAS PARTICIPAÇÕES	R$ 251.623,94	-R$ 103.752,80	R$ 410.935,16
RESULTADO LIQUIDO DO EXERCICIO	R$ 251.623,94	-R$ 103.752,80	R$ 410.935,16

CONTA CONTÁBIL	OUT/24
LUCRO BRUTO	R$ 344.188,14
LUCRO OPERACIONAL	R$ 311.732,56
LUCRO LÍQUIDO ANTES DAS PARTICIPAÇÕES	R$ 311.732,56
RESULTADO LIQUIDO DO EXERCICIO	R$ 311.732,56



Verifica-se que a Recuperanda Comercial 44 manteve resultado positivo em 8 dos 10 meses analisados. Apenas foi apurado resultado negativo nos meses de janeiro e agosto de 2024. Em janeiro o resultado foi negativo em R$ 198.995,43, ao passo em que agosto foi negativo em R$ 103.752,80.

ALUIZIO RAMOS
ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL

ENDIVIDAMENTO

ENDIVIDAMENTO CONCURSAL

Considerando que ainda está em curso o prazo dos credores para apresentação de habilitações e divergências de crédito ao Administrador Judicial e, portanto, o prazo para elaboração da segunda relação de credores, os dados de endividamento concursal abaixo relacionados refletem exclusivamente os valores indicados pelas Recuperandas quando da apresentação da sua relação de credores em instrução à petição inicial do pedido de Recuperação Judicial.

A lista de credores apresentada pelo Grupo Centro Oeste contempla 81 credores, todos listados na Classe III – Credores Quirografários, cujos créditos somam o valor total de R$ 56.979.821,70.

Os cinco maiores credores da Recuperação Judicial são:

NOME DO CREDOR	VALOR DO CRÉDITO	PORCENTAGEM NA CLASSE
J.A. BAGGIO CONSTRUÇÕES LTDA	R$ 38.132.336,70	66,92%
REMO PROPERTIES 2 LTDA	R$ 15.316.037,23	26,88%
CASTILHO ESTRUTURAS (SMART STEEL)	R$ 488.459,92	0,86%
GALERIA CENTRO OESTE	R$ 272.495,74	0,48%
J B LINHARES INTERMEDIACOES	R$ 254.497,46	0,45%

ALUIZIO RAMOS
ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL

ANEXOS

ANEXOS

Doc. 01 - Termo de Diligência

Doc. 02 - Balanços Patrimoniais

Doc. 03 - DREs

ALUIZIO RAMOS
ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL