



Número: **0928454-54.2023.8.19.0001**

Classe: **RECUPERAÇÃO JUDICIAL**

Órgão julgador: **3ª Vara Empresarial da Comarca da Capital**

Última distribuição : **25/09/2023**

Valor da causa: **R\$ 97.011.549,07**

Assuntos: **Concurso de Credores, Classificação de créditos, Recuperação Judicial**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **NÃO**

Pedido de liminar ou antecipação de tutela? **NÃO**

Partes	Procurador/Terceiro vinculado
CONCAL CONSTRUTORA CONDE CALDAS LTDA (AUTOR)	CAMILLA SILVA AGUIAR (ADVOGADO) JULYANA IUNES PINHO (ADVOGADO) YAMBA SOUZA LANNA (ADVOGADO) CECILIA ALMEIDA COSTA BRAGA (ADVOGADO)
PRS INCORPORADORA LTDA (AUTOR)	CAMILLA SILVA AGUIAR (ADVOGADO) JULYANA IUNES PINHO (ADVOGADO) YAMBA SOUZA LANNA (ADVOGADO) CECILIA ALMEIDA COSTA BRAGA (ADVOGADO)
HABITAT MAIS PARTICIPACOES S.A (AUTOR)	CAMILLA SILVA AGUIAR (ADVOGADO) JULYANA IUNES PINHO (ADVOGADO) YAMBA SOUZA LANNA (ADVOGADO) CECILIA ALMEIDA COSTA BRAGA (ADVOGADO)
CONCAL 6 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA (AUTOR)	CAMILLA SILVA AGUIAR (ADVOGADO) JULYANA IUNES PINHO (ADVOGADO) YAMBA SOUZA LANNA (ADVOGADO) CECILIA ALMEIDA COSTA BRAGA (ADVOGADO)
CONCAL XI EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA (AUTOR)	CAMILLA SILVA AGUIAR (ADVOGADO) JULYANA IUNES PINHO (ADVOGADO) YAMBA SOUZA LANNA (ADVOGADO) CECILIA ALMEIDA COSTA BRAGA (ADVOGADO)
CONCAL XIX EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA (AUTOR)	CAMILLA SILVA AGUIAR (ADVOGADO) JULYANA IUNES PINHO (ADVOGADO) YAMBA SOUZA LANNA (ADVOGADO) CECILIA ALMEIDA COSTA BRAGA (ADVOGADO)
CONDE DE BRAGANCA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SP (AUTOR)	CAMILLA SILVA AGUIAR (ADVOGADO) JULYANA IUNES PINHO (ADVOGADO) YAMBA SOUZA LANNA (ADVOGADO) CECILIA ALMEIDA COSTA BRAGA (ADVOGADO)
HABITAT + AM LTDA (AUTOR)	CAMILLA SILVA AGUIAR (ADVOGADO) JULYANA IUNES PINHO (ADVOGADO) YAMBA SOUZA LANNA (ADVOGADO) CECILIA ALMEIDA COSTA BRAGA (ADVOGADO)
PRS 161 INCORPORADORA SPE LTDA (AUTOR)	CAMILLA SILVA AGUIAR (ADVOGADO) JULYANA IUNES PINHO (ADVOGADO) YAMBA SOUZA LANNA (ADVOGADO) CECILIA ALMEIDA COSTA BRAGA (ADVOGADO)

PRS BARRA INCORPORADORA SPE LTDA (AUTOR)	CAMILLA SILVA AGUIAR (ADVOGADO) JULYANA IUNES PINHO (ADVOGADO) YAMBA SOUZA LANNA (ADVOGADO) CECILIA ALMEIDA COSTA BRAGA (ADVOGADO)
PRS COPACABANA INCORPORADORA LTDA (AUTOR)	CAMILLA SILVA AGUIAR (ADVOGADO) JULYANA IUNES PINHO (ADVOGADO) YAMBA SOUZA LANNA (ADVOGADO) CECILIA ALMEIDA COSTA BRAGA (ADVOGADO)
PRS NITEROI INCORPORADORA SPE LTDA (AUTOR)	CAMILLA SILVA AGUIAR (ADVOGADO) JULYANA IUNES PINHO (ADVOGADO) YAMBA SOUZA LANNA (ADVOGADO) CECILIA ALMEIDA COSTA BRAGA (ADVOGADO)
PRS X INCORPORADORA SPE LTDA (AUTOR)	CAMILLA SILVA AGUIAR (ADVOGADO) JULYANA IUNES PINHO (ADVOGADO) YAMBA SOUZA LANNA (ADVOGADO) CECILIA ALMEIDA COSTA BRAGA (ADVOGADO)
PRS XI INCORPORADORA LTDA (AUTOR)	CAMILLA SILVA AGUIAR (ADVOGADO) JULYANA IUNES PINHO (ADVOGADO) YAMBA SOUZA LANNA (ADVOGADO) CECILIA ALMEIDA COSTA BRAGA (ADVOGADO)
PRS XIV INCORPORADORA S A (AUTOR)	CAMILLA SILVA AGUIAR (ADVOGADO) JULYANA IUNES PINHO (ADVOGADO) YAMBA SOUZA LANNA (ADVOGADO) CECILIA ALMEIDA COSTA BRAGA (ADVOGADO)
PRS XVI INCORPORADORA LTDA (AUTOR)	CAMILLA SILVA AGUIAR (ADVOGADO) JULYANA IUNES PINHO (ADVOGADO) YAMBA SOUZA LANNA (ADVOGADO) CECILIA ALMEIDA COSTA BRAGA (ADVOGADO)
PRS XVII INCORPORADORA LTDA (AUTOR)	CAMILLA SILVA AGUIAR (ADVOGADO) JULYANA IUNES PINHO (ADVOGADO) YAMBA SOUZA LANNA (ADVOGADO) CECILIA ALMEIDA COSTA BRAGA (ADVOGADO)
PRS XVIII INCORPORADORA LTDA (AUTOR)	CAMILLA SILVA AGUIAR (ADVOGADO) JULYANA IUNES PINHO (ADVOGADO) YAMBA SOUZA LANNA (ADVOGADO) CECILIA ALMEIDA COSTA BRAGA (ADVOGADO)
PRS XX INCORPORADORA S A (AUTOR)	CAMILLA SILVA AGUIAR (ADVOGADO) JULYANA IUNES PINHO (ADVOGADO) YAMBA SOUZA LANNA (ADVOGADO) CECILIA ALMEIDA COSTA BRAGA (ADVOGADO)
PRS XXII INCORPORADORA LTDA (AUTOR)	CAMILLA SILVA AGUIAR (ADVOGADO) JULYANA IUNES PINHO (ADVOGADO) YAMBA SOUZA LANNA (ADVOGADO) CECILIA ALMEIDA COSTA BRAGA (ADVOGADO)
R C C 5 INCORPORADORA LTDA (AUTOR)	CAMILLA SILVA AGUIAR (ADVOGADO) JULYANA IUNES PINHO (ADVOGADO) YAMBA SOUZA LANNA (ADVOGADO) CECILIA ALMEIDA COSTA BRAGA (ADVOGADO)
R C C 10 INCORPORADORA LTDA (AUTOR)	CAMILLA SILVA AGUIAR (ADVOGADO) JULYANA IUNES PINHO (ADVOGADO) YAMBA SOUZA LANNA (ADVOGADO) CECILIA ALMEIDA COSTA BRAGA (ADVOGADO)

NUBES EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. (AUTOR)	CAMILLA SILVA AGUIAR (ADVOGADO) JULYANA IUNES PINHO (ADVOGADO) YAMBA SOUZA LANNA (ADVOGADO) CECILIA ALMEIDA COSTA BRAGA (ADVOGADO)
YACHT FLAT HOTELARIA DIVERSOES E PARTICIPACOES LT (AUTOR)	JULYANA IUNES PINHO (ADVOGADO) YAMBA SOUZA LANNA (ADVOGADO) CECILIA ALMEIDA COSTA BRAGA (ADVOGADO)
ZC2 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA. (AUTOR)	JULYANA IUNES PINHO (ADVOGADO) YAMBA SOUZA LANNA (ADVOGADO) CECILIA ALMEIDA COSTA BRAGA (ADVOGADO)
CONCAL XX INCORPORADORA LTDA. (AUTOR)	JULYANA IUNES PINHO (ADVOGADO) YAMBA SOUZA LANNA (ADVOGADO) CECILIA ALMEIDA COSTA BRAGA (ADVOGADO)
PRS TIJUCA INCORPORADORA LTDA (AUTOR)	JULYANA IUNES PINHO (ADVOGADO) YAMBA SOUZA LANNA (ADVOGADO) CECILIA ALMEIDA COSTA BRAGA (ADVOGADO)
PRS TIJUCA INCORPORADORA LTDA (REQUERIDO)	TANIA ROSA PEREIRA (ADVOGADO)
INOVA ADMINISTRACAO JUDICIAL LTDA (ADMINISTRADOR JUDICIAL)	WAGNER MADRUGA DO NASCIMENTO (ADVOGADO)
fazenda nacional (INTERESSADO)	
MINISTERIO PUBLICO DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO (INTERESSADO)	
3ª PROMOTORIA DE JUSTIÇA DE MASSAS FALIDAS DA CAPITAL (400137) (INTERESSADO)	
PROCURADORIA GERAL DO MUNICIPIO DO RIO DE JANEIRO (INTERESSADO)	
RIO DE JANEIRO PROCURADORIA GERAL DO ESTADO (INTERESSADO)	

Documentos			
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
88460610	21/11/2023 22:44	Relatório Mensal	Petição
88460611	21/11/2023 22:44	Doc. 01 - Questionário - Solicitação de Informações	Outros Anexos
88460612	21/11/2023 22:44	Doc. 02 - Formulário CNJ	Outros Anexos
88460613	21/11/2023 22:44	Doc. 03 - Relatório de Andamentos	Outros Anexos



EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA EMPRESARIAL DA COMARCA CENTRAL DA CAPITAL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

Processo nº 0928454-54.2023.8.19.0001

A **ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL** da Recuperação Judicial das sociedades **CONCAL CONSTRUTORA CONDE DE CALDAS S/A, PRS INCORPORADORA LTDA., PRS BARRA INCORPORADORA SPE LTDA., PRS COPACABANA INCORPORADORA LTDA., PRS NITEROI INCORPORADORA SPE LTDA., ZC2 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA., CONDE DE BRAGANÇA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA., PRS X INCORPORADORA SPE LTDA., PRS XI INCORPORADORA LTDA., PRS XIV INCORPORADORA S/A, PRS XVI INCORPORADORA LTDA., PRS XVII INCORPORADORA LTDA., PRS XVIII INCORPORADORA LTDA., PRS XX INCORPORADORA S/A, PRS XXII INCORPORADORA S/A, PRS 161 INCORPORADORA SPE LTDA., CONCAL 6 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA., CONCAL XI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., CONCAL XIX EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA., CONCAL XX INCORPORADORA LTDA., RCC 5 INCORPORADORA LTDA., RCC 10 INCORPORADORA LTDA., NUBES EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., HABITAT MAIS PARTICIPAÇÕES S/A, HABITAT AM AS, YACHT FLAT HOTELARIA DIVERSOES E PARTICIPACOES LTDA. e PRS TIJUCA INCORPORADORA S/A**, devidamente nomeada por este douto Juízo, vem apresentar o seu **1º RELATÓRIO MENSAL DA RECUPERAÇÃO JUDICIAL DO GRUPO CONCAL**, nos termos do artigo 22, II, "c" da Lei nº 11.101/2005¹.

Considerando o prazo estabelecido para a entrega dos relatórios mensais, conforme preconiza a legislação pertinente e a régia decisão que deferiu o processamento da presente Recuperação Judicial ("RJ"), index 79801472, este documento foi elaborado e entregue com base nas informações disponibilizadas pelas Recuperandas, que assumiram a veracidade e lisura das informações prestadas, sob as penas do artigo 171, da Lei nº 11.101/2005².

A equipe multidisciplinar desta Administração Judicial ("AJ"), composta por advogados, contadores, economista, administrador de empresa e corpo administrativo, trabalhou de forma ativa e eficaz durante o processo de revisão das informações apresentadas, assegurando a conformidade com as normas regulatórias pertinentes.

¹ **Art. 22 da Lei nº 11.101/05.** Ao administrador judicial compete, sob a fiscalização do juiz e do Comitê, além de outros deveres que esta Lei lhe impõe: [...]

II – na recuperação judicial: [...]

c) apresentar ao juiz, para juntada aos autos, relatório mensal das atividades do devedor, fiscalizando a veracidade e a conformidade das informações prestadas pelo devedor.

² **Art. 171 da Lei 11.101/05.** Sonegar ou omitir informações ou prestar informações falsas no processo de falência, de recuperação judicial ou de recuperação extrajudicial, com o fim de induzir a erro o juiz, o Ministério Público, os credores, a assembléia-geral de credores, o Comitê ou o administrador judicial:

Penas – reclusão, de 2 (dois) a 4 (quatro) anos, e multa.





É importante ressaltar que não foi possível concluir a análise de todos os elementos pertinentes ao período pois os documentos necessários não foram entregues no prazo estabelecido. Assim, esta AJ reserva o direito de apresentar uma análise aprofundada e abrangente da situação financeira das Recuperandas após a juntada da referida documentação.

Esta Administração Judicial ratifica a honra e a oportunidade de contribuir com este relatório, permanecendo à disposição para fornecer quaisquer esclarecimentos adicionais ou informações suplementares que possam ser necessárias para o pleno entendimento da Recuperação Judicial.

INOVA ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL

Wagner Madruga do Nascimento

OAB/RJ 128.768

Thiago Carapetsov

OAB/RJ 151.772





Sumário

Dados Relevantes da Recuperação Judicial	4
Status da Recuperação Judicial	5
Serviço de Atendimento ao Credor da Recuperação Judicial do Grupo Concal	7
Análise das Habilitações e Divergências de Crédito Administrativas	9
Das Atividades das Recuperandas	12
Relatório de Andamentos Processuais	18
Conclusão e Requerimentos	19





Dados Relevantes da Recuperação Judicial

1. A fim de conferir aos credores e interessados uma maior facilidade e transparência na obtenção das datas e prazos inerentes à presente RJ, a AJ apresenta abaixo quadro sintético com estas informações, que serão atualizadas conforme os avanços do processo:

QUADRO DE DATAS E PRAZOS DA RECUPERAÇÃO JUDICIAL	
Data do pedido de RJ	25/09/2023
Data do deferimento da RJ	03/10/2023 (index 79801472)
Prazo de suspensão das ações e execuções contra as Recuperandas – <i>stay period</i> (art. 6º, §4º da Lei nº 11.101/2005)	31/03/2024
Prazo para apresentação do Plano de Recuperação Judicial (art. 53 da Lei nº 11.101/2005)	02/12/2023
Data da publicação da 1ª Relação de Credores (art. 52, § 1º da Lei nº 11.101/2005)	14/11/2023
Prazo para apresentação de habilitações/divergências administrativas (art. 7º, § 1º da Lei nº 11.101/2005)	30/11/2023
Prazo para a AJ apresentar a 2ª relação de credores (art. 7, § 2º da Lei nº 11.101/2005)	22/01/2024
Data da publicação da 2ª Relação de Credores (art. 7, § 2º da Lei nº 11.101/2005)	Não publicada
Data da publicação do edital de recebimento do PRJ (art. 53 da Lei nº 11.101/2005)	Não publicado
Prazo para apresentação de objeções ao PRJ (art. 53, p. u. e art. 55 ambos da Lei nº 11.101/2005)	30 dias a contar da publicação do aviso de recebimento do PRJ ou publicação da relação de credores do art. 7º, § 2º da Lei nº 11.101/2005
Assembleia Geral de Credores	Realização ainda não prevista

2. Por seu turno, buscando conferir uma maior transparência e facilidade de acesso às informações inerentes à presente Recuperação Judicial, bem como possibilitar a ampla comunicação de credores e devedoras junto à Administração Judicial, cumpre apresentar, abaixo, quadro sintético com os sites e canais de comunicação disponibilizados para viabilizar a interface com as partes:

SITES INFORMATIVOS E CANAIS DE CONTATO	
Site da Administração Judicial com o link de acesso às informações relativas à presente recuperação judicial	https://inova-aj.com.br/recuperacao-judicial/concal/





Serviço de Atendimento ao Credor – SAC - para onde devem ser encaminhadas dúvidas e pedidos de esclarecimentos, bem como as habilitações e divergências administrativas	admjudconcal@inova-aj.com.br
Serviço de Atendimento ao Credor – SAC – Telefone para atendimento dos Credores	(21) 2242-0447
Vídeo explicativo aos credores sobre as providências que podem adotar após o recebimento da carta informando o crédito, basta apontar a câmera do celular para o código QR	

Status da Recuperação Judicial

3. Diante do deferimento da recuperação judicial, ocorrido em r. *decisum* proferido na data de 03/10/2023, índex 79801472, esta AJ prontamente realizou diversas medidas a fim de conferir andamento, celeridade e efetividade à presente recuperação judicial, dentre as quais:

- a. Apresentou manifestação, índex 82832002, onde: **(1)** procedeu à análise minuciosa da documentação instrutória apresentada pelas Recuperandas, à luz do art. 51 da Lei nº 11.101/2005; **(2)** elaborou organograma societário demonstrativo das relações de controle entre as empresas participantes do Grupo Concal; **(3)** informou a realização de diversas diligências necessárias à garantia da transparência e do bom andamento do processo; **(4)** apresentou os canais eletrônicos de atendimento aos credores e de disponibilização de avisos e das principais informações da RJ; e **(5)** informou a expedição de 291 (duzentos e noventa e uma) cartas a todos os credores listados na Relação Nominal apresentada pelas Recuperandas;
- b. Início das providências para a fase de verificação administrativa dos créditos (art. 7º, §1º e 2º, Lei nº 11.101/2005) com o recebimento, organização e processamento das divergências e habilitações administrativas que vêm sendo recebidas pela AJ desde antes do início da publicação do edital do art. 52, § 1º da Lei nº 11.101/2005;
- c. Em cumprimento ao artigo 22, I, “a”, da Lei nº 11.101/2005³ e após a checagem individualizada de todos os dados de credores apresentados pelas recuperandas, foram enviadas **291 (duzentos e noventa e uma) aos credores listados**, informando-os acerca da Recuperação Judicial, do valor do crédito listado em seu nome e da respectiva classe, sendo informado, ainda, as providências a serem adotadas pelos mesmos, caso

³ **Art. 22 da Lei 11.101/05.** Ao administrador judicial compete, sob a fiscalização do juiz e do Comitê, além de outros deveres que esta Lei lhe impõe:

I – na recuperação judicial e na falência:

a) enviar correspondência aos credores constantes na relação de que trata o inciso III do caput do art. 51, o inciso III do caput do art. 99 ou o inciso II do caput do art. 105 desta Lei, comunicando a data do pedido de recuperação judicial ou da decretação da falência, a natureza, o valor e a classificação dada ao crédito;





concordem ou discordem do crédito informado, sendo inserido no corpo da carta o QR Code supra indicado para que os credores possam acessar de seus celulares as principais informações do processo, esclarecimentos adicionais sobre o teor da carta e vídeo explicativo aos credores sobre as providências que podem adotar após o recebimento da carta informando o crédito;

- d. Como forma de conferir maior transparência e facilidade de acesso, a AJ disponibilizou a relação de credores das Recuperandas, em formato consultável, que permite ao credor consultar seu nome através do comando simultâneo "**Ctrl. + F**", disponibilizando-a no *site*;
- e. Buscando dar cumprimento ao item 1.1 da decisão deferitória⁴, a equipe multidisciplinar da Administração Judicial vem analisando todos os documentos apresentados nos autos, além de ter solicitado às Recuperandas documentos e informações atuais acerca do seu *status* econômico-financeiro e operacional que abalzarão o Relatório Circunstanciado das atividades que será apresentado oportunamente;
- f. De modo a conferir o integral cumprimento ao art. 51, da Lei nº 11.101/2005, a equipe multidisciplinar da AJ realizou o *check list* de todos os documentos apresentados pelas recuperandas, tendo requerido, no index 82832002, a intimação das mesmas para apresentarem os documentos faltantes, notadamente, (i) balanço patrimonial especial referente aos meses julho e agosto de 2023 de todas as sociedades; (ii) demonstração de resultados referente aos meses julho e agosto de 2023 de todas as sociedades e do último exercício social da PRS XVII; (iii) relatório detalhado do passivo fiscal; (iv) relatório gerencial de fluxo de caixa e sua projeção referente da sociedade Habitat + AM; e (v) extratos atualizados das contas bancárias referente as sociedades Concal XX, PRS Tijuca, ZC2, Yacht, Nubes, PRS XX, PRS XVII, PRS XVI, PRS Niteroi, PRS Copacabana e Conde de Bragança;
- g. Foram disponibilizados modelos de habilitação e divergência de crédito, em formato *word*, no *site* <https://inova-aj.com.br/recuperacao-judicial/concal/>, a fim de facilitar as medidas de verificação de crédito por parte dos credores, principalmente àqueles desassistidos de advogados;
- h. Realizou reunião de apresentação junto aos representantes das Recuperandas, em 10/10/2023, na sede do Grupo, onde pôde atestar o pleno funcionamento do setor gerencial das sociedades; e
- i. Efetuou visitas aos 9 (nove) endereços onde estão localizados os terrenos e os empreendimentos do estoque de imóveis das Recuperandas, em diferentes regiões da cidade do Rio de Janeiro.

⁴ **Item 1.1 da r. decisão index 79801472.** *Caberá à referida equipe elaborar, no prazo de até 30 (dias) dias úteis, relatório circunstanciado de toda a atividade desempenhada pela sociedade, de caráter financeiro, econômico e, quanto à sua atividade fim, à luz do Princípio da Absoluta Transparência, visando demonstrar ao juízo e aos credores a sua verdadeira realidade, nos termos do art. 22, II, "a" (primeira parte) da Lei nº 11.101/05.*





4. Contra a r. decisão de deferimento do processamento da Recuperação Judicial, foi interposto o Agravo de Instrumento nº 0092261-76.2023.8.19.0000 pelo Condomínio do Edifício Nexus Offices, onde postula, em síntese, a exclusão da Recuperanda PRS XVII Incorporadora Ltda. do processo de soerguimento, sob o fundamento de incompatibilidade da Recuperação Judicial com sociedades que possuem patrimônio de afetação.

5. O recurso, que foi distribuído à 10ª Câmara de Direito Privado, sob relatoria do Exmo. Des. Camilo Ribeiro Ruliere, não conta com pedido de efeito suspensivo da r. decisão agravada, de forma que aguarda a expedição de intimação eletrônica às Recuperandas para apresentarem as respectivas contrarrazões.

6. Diante da publicação do artigo 52, § 1º da Lei nº 11.101/2005, ocorrida em **14/11/2023**, se encontra em curso, atualmente, a fase administrativa de verificação de crédito, nos termos do artigo 7º, § 1º da mesma Lei⁵, tendo os credores até o dia **30/11/2023** para apresentarem suas habilitações e divergências administrativas.

7. Por sua vez, esta AJ terá até o dia **22/01/2023** para concluir a verificação administrativa dos créditos e apresentar a relação de credores do artigo 7º, § 2º da Lei nº 11.101/2005⁶, consignando-se que já vinha recebendo as habilitações e divergências administrativas antes mesmo da instauração do prazo, encaminhando-as para as Recuperandas se manifestarem a respeito.

Do Serviço de Atendimento ao Credor da Recuperação Judicial do Grupo Concal - SAC

8. De modo a melhor informar os credores sobre as ferramentas disponibilizadas pela Administração Judicial, cabe dizer que esta AJ conta com um extenso e organizado Serviço de Atendimento ao Credor ("SAC"), o que garante, além de uma resposta rápida às questões trazidas pelos usuários, um tratamento de toda a informação de forma a conferir maior eficiência nos direcionamentos e protocolos internos da Administração Judicial, em benefício da celeridade e efetividade do processo de Recuperação Judicial.

9. Além da já complexa estrutura física e tecnológica existente, a **Inova Administração Judicial** desenvolveu um completo ambiente virtual, onde os credores podem obter informações do processo de Recuperação Judicial, acessar conteúdos digitais, esclarecer dúvidas, interagir com a

⁵ **Art. 7º da Lei nº 11.101/05.** A verificação dos créditos será realizada pelo administrador judicial, com base nos livros contábeis e documentos comerciais e fiscais do devedor e nos documentos que lhe forem apresentados pelos credores, podendo contar com o auxílio de profissionais ou empresas especializadas.

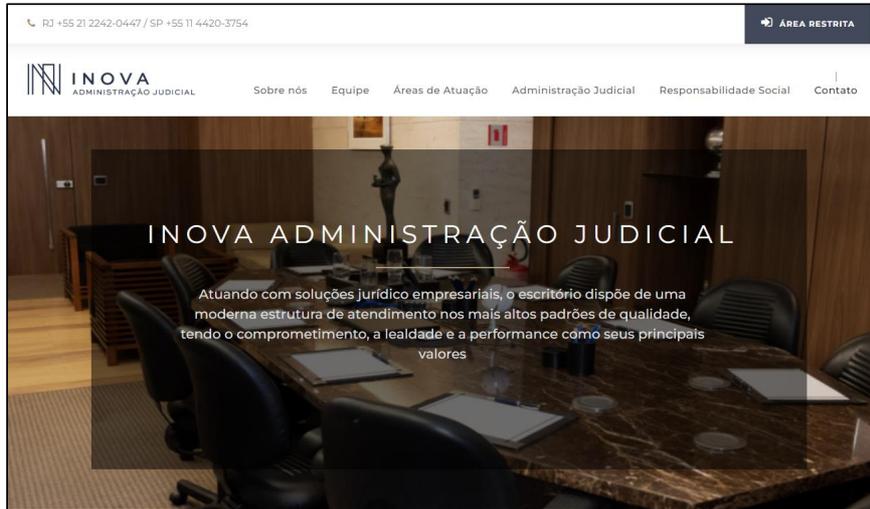
§ 1º Publicado o edital previsto no art. 52, § 1º, ou no parágrafo único do art. 99 desta Lei, os credores terão o prazo de 15 (quinze) dias para apresentar ao administrador judicial suas habilitações ou suas divergências quanto aos créditos relacionados.

⁶ **Art. 7º, § 2º da Lei nº 11.101/05.** O administrador judicial, com base nas informações e documentos colhidos na forma do caput e do § 1º deste artigo, fará publicar edital contendo a relação de credores no prazo de 45 (quarenta e cinco) dias, contado do fim do prazo do § 1º deste artigo, devendo indicar o local, o horário e o prazo comum em que as pessoas indicadas no art. 8º desta Lei terão acesso aos documentos que fundamentaram a elaboração dessa relação.





Administração Judicial e com as Recuperandas, tudo dentro do mais alto padrão de tecnologia e segurança de informação existente no mercado.



[\(https://inova-aj.com.br/\)](https://inova-aj.com.br/)

10. No link <https://inova-aj.com.br/recuperacao-judicial/concal/> o credor tem acesso, para *download* imediato, à petição inicial, à decisão de processamento da Recuperação Judicial, à Relação de Credores fornecida pelas Recuperandas e ao Termo de Compromisso da Administração Judicial.

11. Em complemento, também pode baixar modelo de Habilitação e Divergência de Crédito, para que o próprio credor possa exercer seu direito junto à Administração Judicial, seja requerendo a inclusão ou a retificação do seu crédito, contanto, ainda, neste ponto, com suporte de profissionais altamente capacitados, para informações sobre os documentos necessários para verificação do crédito, forma e limites para atualização do crédito e esclarecimentos de outras dúvidas, surgidas durante o preenchimento do modelo e no encaminhamento das informações.

[\(https://inova-aj.com.br/recuperacao-judicial/concal/\)](https://inova-aj.com.br/recuperacao-judicial/concal/)

INOVA
ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL

(21) 2242-0447 | Rua da Ajuda, 35 / 17º andar - Centro
Rio de Janeiro - RJ | 20040-915 | @inova.aj | inova-aj.com.br





12. Além do seu sítio virtual, esta Administração Judicial disponibilizou o espaço de suas dependências físicas para receber os credores e esclarecer eventuais dúvidas acerca da presente Recuperação Judicial, situado à **Rua da Ajuda, 35, 17º andar, Centro, Rio de Janeiro/RJ, CEP 20040-915**

13. Além disso, esta auxiliar do juízo organizou sistemas de atendimento remoto por via telefônica, acessível pelo número **(21) 2242-0447**, e pelo endereço eletrônico criado exclusivamente para prestação de informações aos credores do Grupo Concal, através do *e-mail* **admjudconcal@inova-aj.com.br**.

14. Inclusive, ao longo do processo de Recuperação Judicial serão apresentados vídeos explicativos aos credores, sendo, neste momento, disponibilizado tal conteúdo para que os credores entendam quais providências podem adotar após o recebimento da carta informando o crédito

15. Toda essa estrutura permite o recebimento, tratamento e resposta aos contatos recebidos pela Administração Judicial, de forma a garantir a transparência e o regular andamento do cronograma processual desta Recuperação Judicial.

Análise das Habilitações e Divergências de Crédito Administrativas

16. Em relação aos requerimentos para verificação administrativa de crédito, na forma prescrita pelo art. 7º, § 1º da Lei nº 11.101/2005, **já foram recebidos 17 (dezesete) requerimentos de habilitação e divergência de crédito.**

17. Essas habilitações e divergências buscam a inclusão, retificação e majoração de créditos a serem submetidos à Recuperação Judicial, provenientes de diversas matrizes e relações jurídicas estabelecidas entre as Recuperandas e os titulares dos respectivos créditos, conforme planilha sintética abaixo:

NOME	CLASSE	RECUPERANDA VINCULADA	VALOR LISTADO	VALOR PRETENDIDO	MATÉRIA DISCUTIDA
3A Energy Serviços e Manutenção Industrial Ltda.	III	RCC 10 Incorporadora Ltda.	Não relacionado	R\$5.000,00	Prestação de Serviços
Alexandre Forne	I	Yatch Flat Hotelaria Diversões e Participações Ltda.	R\$4.395,05	R\$4.942,85	Honorários Advocatícios





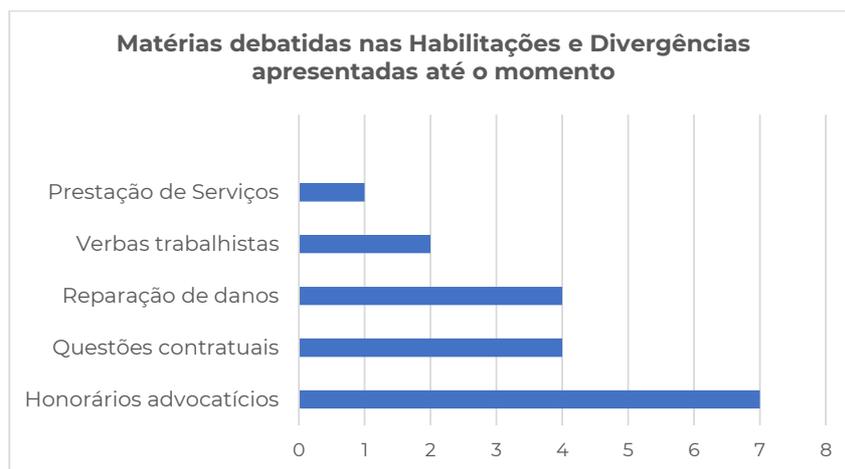
Eduardo Ferreira Queiroz	I	Concal Construtora Conde Caldas S/A	Não relacionado	R\$8.125,22	Honorários Advocatícios
Eduardo Vazan	I	Concal Construtora Conde Caldas S/A	Não relacionado	R\$3.601,80	Acordo Trabalhista
Fabiano de Barros Lima	I	Concal Construtora Conde Caldas S/A	R\$20.700,00	R\$21.610,80	Verbas Trabalhistas
Fábio Machado Monteiro	I	Concal Construtora Conde Caldas S/A e PRS XVII Incorporadora SPE Ltda.	Não relacionado	R\$546.773,38	Honorários Advocatícios
Fábio Oliveira e Flávio Fernandes Advogados	I	Concal Construtora Conde Caldas S/A e PRS XVII Incorporadora SPE Ltda.	Não relacionado	R\$25.971,49	Honorários Advocatícios
George Feres Sauma Neto	III	Habitat + AM Ltda.	R\$160.000,00	R\$183.861,33	Resolução Contratual
Inês Kramer Lucas e Ubiratan Lucas	III	Concal Construtora Conde Caldas S/A	R\$76.773,82	R\$81.252,29	Inadimplemento Contratual
Jorge Luiz Magalhães Rodrigues e Cyntia Nideck Jardim Rodrigues	III	Concal Construtora Conde Caldas S/A e PRS Barra Incorporadora SPE Ltda.	Não relacionado	R\$127.356,56	Inadimplemento Contratual e Reparação de Danos
Jorge Luiz Magalhães Rodrigues e Cyntia Nideck Jardim Rodrigues	III	Concal Construtora Conde Caldas S/A e PRS Barra Incorporadora SPE Ltda.	R\$40.883,09	R\$60.810,94	Reparação de Danos
José Carlos Leal Chaves e Karine Souza da Silva Chaves	III	PRS XXII Incorporadora S/A	R\$1.000,00	R\$12.417,45	Reparação de Danos





Leonardo Portes Godoy Vidal	I	Concal Construtora Conde Caldas S/A e PRS Barra Incorporadora SPE Ltda.	Não relacionado	R\$23.608,89	Honorários Advocatícios
Leonardo Portes Godoy Vidal	I	Concal Construtora Conde Caldas S/A e PRS Barra Incorporadora SPE Ltda.	Não relacionado	R\$5.428,02	Honorários Advocatícios
Ribeiro da Luz Advogados	I	Concal Construtora Conde Caldas S/A e PRS XVIII Incorporadora Ltda.	Não relacionado	R\$236.895,79	Honorários Advocatícios
Ricardo Furtado e Silva, Raphael Furtado e Silva e Clarice Neffa Gobbi	III	Concal Construtora Conde Caldas S/A e PRS XVIII Incorporadora Ltda.	R\$450.000,00	R\$506.845,21	Resolução Contratual e Reparação de Danos
Sônia Brasil Andrade	I	Concal Construtora Conde Caldas S/A	R\$205.999,00	R\$228.580,87	Verbas Trabalhistas

18. As habilitações e divergências de crédito já processadas administrativamente refletem as relações jurídicas firmadas entre as Recuperandas e seus credores e estão alocadas em alguns grupos específicos de matérias, conforme gráfico a seguir:

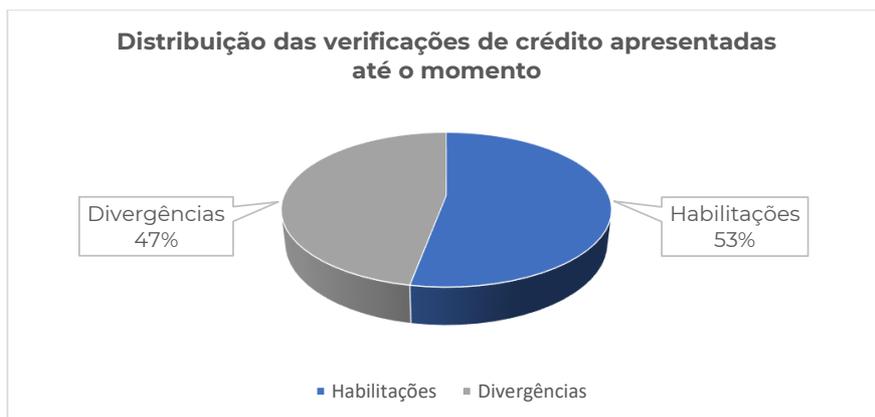


19. O interesse econômico envolvido nos 17 (dezessete) procedimentos de verificação administrativa de crédito já apresentados, alcançam o montante de **R\$2.083.082,89** (dois milhões, oitenta e três mil e oitenta e dois reais e oitenta e nove centavos).





20. As divergências de crédito representam **47%** (quarenta e sete por cento) dos procedimentos já apresentados, enquanto as habilitações de crédito, **53%** (cinquenta e três) do volume de trabalho:



21. Deve-se registrar, por fim, que todos os números e percentuais apresentados neste tópico, refletem os exercícios realizados até o dia **21/11/2023**, sua atualização e encarte eletrônico nestes autos será realizada sempre que pertinente e em momento processual oportuno.

Das Atividades das Recuperandas

22. Buscando instruir o presente relatório mensal e o Relatório Circunstanciado a ser oportunamente apresentado, a equipe da AJ formulou alguns questionamentos às Recuperandas, encaminhados por correspondência (**doc. nº 01**), cujas respostas foram parcialmente apresentadas, na forma abaixo:

a) Por gentileza, apresentar uma breve descrição quanto à operação de cada uma das Recuperandas, detalhando as atividades das sociedades e a interligação entre as empresas.

RESPOSTA: O GRUPO empresarial CONCAL é formado pelas duas holdings Concal Construtora Conde Caldas S.A. e PRS Incorporadora Ltda. e suas diversas SPE´s, todas controladas por aquelas e mantidas para exercer a atividade econômica de desenvolvimento de empreendimentos e incorporação imobiliária. Tais atividades se dão desde a fase de elaboração dos projetos e sua construção até a comercialização das unidades, que hoje contam com estoques remanescentes ainda à venda, além da gestão das obrigações relativas à manutenção e eventuais reparos construtivos de cada empreendimento supervenientes à sua entrega, dentro dos limites legalmente estabelecidos para tanto. O controle das holdings está nas mãos do Sr. José Conde Caldas.

b) Houve algum incremento de atividade no objeto social das Recuperandas nos últimos 24 (vinte e quatro) meses? Em caso positivo, favor especificar.





RESPOSTA: Não.

c) Houve alguma reestruturação societária nas Recuperandas, tal como transformação, cisão, incorporação, fusão, aquisição/transferência de participações etc. nos últimos 24 (vinte e quatro) meses? Em caso positivo, favor especificar.

RESPOSTA: Sim. Dentro das atualizações habituais houveram pequenas mudanças nos sócios minoritários das empresas Habitat MAIS e Habitat + AM.

d) Favor esclarecer a interligação econômica, financeira e operacional entre as atividades das empresas do Grupo e das SPE's, indicando se há patrimônio de afetação.

RESPOSTA: Além do que já informado no item 'a' acima, as empresas têm o mesmo controle acionário/societário, compartilham o mesmo corpo diretivo, a mesma estrutura administrativa e operacional e muitas vezes se valem de um regime de caixa único. No momento que as SPE's liquidam o financiamento do "PLANO EMPRESÁRIO" e obtêm o "HABITE-SE" o Patrimônio de afetação se encerra, o que já ocorreu com todas as atuais SPE's do Grupo.

e) Qual o número atual (posição em outubro de 2023) de empregados e de colaboradores de cada uma das Recuperandas? E qual era o número de empregados e colaboradores de cada uma delas em dezembro de 2020, 2021 e 2022? Favor apresentar a RAIS dos referidos anos e o CAGED de janeiro a outubro.

RESPOSTA: Em 30 de outubro de 2023 o "GRUPO CONCAL" tem 12 funcionários/ colaboradores diretos, sendo 6 regidos pela CLT e 6 com contrato de Pessoa Jurídica.

OBS: Tão logo receba a quantidade de funcionários de 31 de dezembro de 2020, 2021 e 2022, assim como os "RAIS" e "CAGED", encaminharemos.

f) As Recuperandas contrataram ou demitiram pessoal nos últimos 12 (doze) meses? Quantas contratações ou demissões ocorreram no período?

RESPOSTA: Tão logo receba esta movimentação a encaminharemos.

g) Favor informar se as Recuperandas estão adimplindo os salários dos funcionários, que se venceram após o pedido de recuperação judicial e se terá condições de manter o pagamento de tais verbas no curso da recuperação judicial.

RESPOSTA: Sim, os salários tanto os regidos pela CLT, quanto os com contrato de pessoas jurídicas estão adimplidos. A recuperanda terá condições de manter o pagamento dessas verbas em dia como será apresentado na projeção de "FLUXO DE CAIXA" de longo prazo em anexo ao Plano de Recuperação Judicial que será apresentado até o dia 02 de dezembro de 2023.

h) Algum funcionário demitido (até a data do pedido de recuperação judicial) que tenha verba rescisória/indenizatória a receber ainda não foi listado na relação de credores?

RESPOSTA: Não. Todos os funcionários demitidos antes da data do Pedido de Recuperação Judicial estão incluídos no Quadro Geral de Credores.





i) Como as Recuperandas lidaram com questões relacionadas à organização coletiva dos trabalhadores, como greves ou paralisações? Existe algo neste contexto em curso?

RESPOSTA: Não aplicável na situação em tela.

j) Dos 75 (setenta e cinco) credores classe I listados, ainda existem empregados contratados ou todos tiveram seus contratos rescindidos?

RESPOSTA: Não existem empregados contratados no Quadro Geral de Credores – Classe I.

k) Favor informar e descrever as garantias objeto de todos os créditos listados na classe II, informando a qual(is) empreendimento(s) estas garantias estão vinculadas e se o valor das garantias corresponde à integralidade do crédito listado na classe II, para os fins do § 2º do artigo 41 da LRE, indicando se o eventual valor excedente foi listado na classe III, fornecendo, ainda, os respectivos contratos.

RESPOSTA: : Estamos preparando a solicitação e enviaremos até 27 de novembro de 2023, ou assim que tivermos pronta e revisada.

l) Favor esclarecer por qual razão existem credores listados na classe II que, igualmente, se encontram listados na classe III com crédito diverso. Qual a natureza/origem dos créditos desses credores listados na classe III?

RESPOSTA: Credores listados no Quadro Geral de Credores nas Classes II e Classes III deve-se ao fato de estarem numa das situações abaixo:

(a) Credores que têm créditos com garantia real e créditos sem garantia real simultaneamente; e/ou

(b) Credores onde o valor da garantia real está abaixo do valor do crédito.

m) Favor esclarecer por qual razão existem credores duplicados na classe III com crédito diverso. Qual a natureza/origem dos desses créditos?

RESPOSTA: Encontramos 2 (dois) casos nessa situação e acreditamos ser os dois casos um erro na preparação do Quadro Geral de Credores, não tem nada que divirja os dois créditos nas duas situações. Estamos concluindo a apuração para indicar as correções pertinentes.

n) Favor informar, através de planilha em formato Excel e PDF, todos os empreendimentos imobiliários incorporados/construídos pelas Recuperandas nos últimos 05 (cinco) anos, indicando:

(1) a empresa incorporadora e construtora de cada um deles;

(2) o Valor Geral de Vendas - VGV de cada um;

(2) os nomes e endereços de tais empreendimentos;

(3) número total de unidades construídas, vendidas e distratadas/rescindidas, e o número de unidades em estoque;

(4) a existência de patrimônio de afetação,

(5) informar se os terrenos e imóveis são próprios e se estão quitados; se existem memoriais de incorporação registrados, informando ainda o valor de avaliação de cada imóvel;





(6) informar o status da obra (concluída, em curso ou paralisada), informando, para as obras em curso e paralisada, o percentual aproximado de construção realizado, a previsão de conclusão e, para as obras paralisadas, se há expectativa de retomada, indicando o tempo estimado de término e data estimada para sua retomada.

(7) caso o empreendimento tenha sido incorporado/construído em parceria com outra sociedade não integrante da recuperação judicial (por meio de SCP, Consórcio, SPE, contrato de parceria etc.), favor informar a empresa parceira, bem como o percentual de participação e responsabilidade dela no empreendimento.

RESPOSTA: Estamos preparando a solicitação e enviaremos assim que tivermos pronta e revisada.

o) Favor esclarecer qual controle de qualidade é realizado sobre os empreendimentos concluídos.

NÃO RESPONDIDA.

p) Favor informar se existem empreendimentos a serem lançados.

RESPOSTA: Sim, está previsto ser lançado um empreendimento por ano.

q) As Recuperandas possuem um *landbank* para empreendimentos futuros? Quantos imóveis aproximadamente compõem o *landbank*? Qual o VGV estimado dos empreendimentos? Há alguma expectativa de lançamento do projeto?

NÃO RESPONDIDA.

r) Favor informar se as Recuperandas estão prestando serviços para terceiros ou se concentram suas atividades exclusivamente para a consecução de empreendimentos próprios. Caso estejam prestando serviços para terceiros, favor informar a empresa contratante e a recuperanda contratada, bem como o nome e endereço do empreendimento.

NÃO RESPONDIDA.

s) Favor informar se existe algum estudo que tenha analisado o percentual de participação das Recuperandas no mercado em que atua, através da exploração da marca "Concal". Em caso positivo, favor fornecer o estudo.

NÃO RESPONDIDA.

t) Qual a regularidade que podemos manter em relação à apresentação e disponibilização das informações contábeis/financeiras mensais das Recuperandas a serem consideradas em nosso RMA?

NÃO RESPONDIDA.

u) Queiram informar onde estarão disponíveis para consulta os documentos de escrituração contábil e demais relatórios auxiliares das Recuperandas (art. 51, §1º, da Lei nº 11.101/2005).

NÃO RESPONDIDA.





v) Favor encaminhar relação atualizada de todos os bens imóveis, móveis e intangível que integram o ativo permanente das Recuperandas, indicando, em relação aos bens imóveis suas matrículas e respectivo RGI e, quanto aos bens móveis, (1) sua descrição e valor de avaliação patrimonial; (2) o local e/ou a obra onde os mesmos se encontram alocados; (3) o contato da pessoa responsável por sua guarda e conservação; bem como (4) se o bem imóvel/móvel é próprio/quitado, se está alienado fiduciariamente ou se é objeto de leasing/arrendamento mercantil, hipoteca/penhora.

NÃO RESPONDIDA.

w) Algum ativo permanente das Recuperandas está sendo explorado por terceiros, a título de aluguel, arrendamento, comodato etc.? Em caso positivo, favor especificar o ativo, o usuário e a natureza da exploração.

NÃO RESPONDIDA.

x) Nos últimos 24 (vinte e quatro) meses, as Recuperandas alienaram algum ativo permanente ou deram em garantia? Em caso positivo, favor especificar o ativo e os contratos eventualmente vinculados.

NÃO RESPONDIDA.

y) As Recuperandas adquiriram algum ativo permanente nos últimos 24 (vinte e quatro) meses? Favor especificar.

NÃO RESPONDIDA.

z) Favor informar os bens das Recuperandas que eventualmente possuem penhora ou qualquer outro gravame.

NÃO RESPONDIDA.

aa) As Recuperandas possuem algum bem ou recebível alienado/cedido fiduciariamente? Em caso positivo, favor especificar, indicando o negócio que originou tal garantia.

NÃO RESPONDIDA.

bb) Favor informar se as Recuperandas possuem ações em tesouraria, informando, em caso positivo, o número total de ações e a razão de aquisição de tais ações.

NÃO RESPONDIDA.

cc) Favor informar todas as marcas/patentes titularizadas pelas Recuperandas, bem como se todos se encontram regularmente registrados e vigentes, apresentando -se os números de registro junto ao INPI.

NÃO RESPONDIDA.

dd) Qual o faturamento médio e custo operacional médio mensais do grupo?

NÃO RESPONDIDA.





ee) Considerando que os índices de lucratividade medem a eficiência da empresa em obter lucro através de suas vendas, solicitamos o envio dos indicadores de margem bruta e margem líquida das Recuperandas do último mês.

NÃO RESPONDIDA.

ff) As Recuperandas distribuíram lucros, dividendos, juros sobre capital próprio ou qualquer outro tipo de bonificação aos seus sócios nos últimos 24 (vinte e quatro) meses? Em caso positivo, favor especificar.

NÃO RESPONDIDA.

gg) Visando mensurar a capacidade de pagamento das Recuperandas, solicitamos envio dos índices de liquidez corrente, liquidez seca e liquidez geral do último mês.

NÃO RESPONDIDA.

hh) Considerando que os índices de estrutura de capital permitem a análise da posição de endividamento e capacidade da empresa em gerar caixa suficiente para saldar suas dívidas, diante do exposto solicitamos que as Recuperandas apresentem seus respectivos indicadores de participação de capital de terceiros e endividamento de curto e longo prazo do último mês.

NÃO RESPONDIDA.

ii) As Recuperandas obtiveram algum empréstimo e/ou financiamento nos últimos 24 (vinte e quatro) meses para operarem suas atividades? Qual a garantia ofertada? Qual a situação desses contratos?

NÃO RESPONDIDA.

jj) Foram emitidas debêntures nos últimos 24 (vinte e quatro meses)? Qual a garantia ofertada?

NÃO RESPONDIDA.

kk) Favor informar se as Recuperandas buscam linhas de crédito especiais junto a instituições financeiras.

NÃO RESPONDIDA.

ll) Favor informar se as Recuperandas vinham e estão pagando os tributos e encargos previdenciários e sociais incidentes sobre e sobre sua folha de pagamento e sobre suas operações.

NÃO RESPONDIDA.

mm) Favor encaminhar relatório do passivo fiscal das Recuperandas, indicando os entes credores, as dívidas fiscais inscritas em Dívida Ativa, com execução em curso e aquelas que, eventualmente, estejam com exigibilidade suspensa, apresentando -se os documentos comprobatórios pertinentes e indicando se tais dívidas estão sendo pagas em parcelamento fiscal.

NÃO RESPONDIDA.





nn) As Recuperandas se submetem a algum tipo de auditoria independente? Em caso positivo, favor indicar a empresa responsável e o contato.

NÃO RESPONDIDA.

oo) As Recuperandas utilizam programa de compliance? Em caso positivo, favor detalhar seu escopo.

NÃO RESPONDIDA.

pp) As Recuperandas adotam práticas de governança corporativa? Em caso positivo, favor detalhar quais e como são empregadas.

NÃO RESPONDIDA.

qq) As Recuperandas possuem algum programa/projeto social, ambiental e/ou de sustentabilidade para a consecução de suas atividades? Em caso positivo, favor detalhar o escopo do mesmo.

NÃO RESPONDIDA.

rr) Favor encaminhar relatório processual, trazendo informações atualizadas dos processos judiciais e administrativos das Recuperandas e dos respectivos sócios em que conste sua posição no feito; o nome da(s) parte(s) *ex adversa*; o valor envolvido, indicando a expectativa de êxito da demanda (provável, remota ou possível); e o prazo estimado para receber eventual crédito ou ter que pagar eventual débito.

NÃO RESPONDIDA.

23. Outrossim, informa a AJ que vem adotando as medidas pertinentes a fim de atender à Recomendação nº 72/2020 do CNJ⁷, tendo encaminhado pedido complementar de informações às Recuperandas, nos termos do formulário contido no Anexo II da Recomendação, de modo a instruir este Relatório, o que foi devidamente respondido pelas mesmas (**doc. nº 02**).

24. Por seu turno, considerando que as Recuperandas não apresentaram a documentação contábil requerida pela Administração Judicial, correspondente aos Balancetes e Demonstrações de Resultado do Exercício, ambos referentes ao mês de outubro de 2023, assim como as respostas ao questionário, esta auxiliar do juízo se reserva o direito de apresentar análise complementar do Grupo Concal após a entrega dos documentos solicitados, mediante apreciação de sua equipe multidisciplinar.

Relatório de Andamentos Processuais

25. Por fim, garantindo a sistematização de informações de modo transparente e objetivo para consulta dos credores, Ministério Público e deste douto Juízo, de modo a fomentar a

⁷ ***Ementa da Recomendação nº 72/2020 do CNJ.*** Dispõe sobre a padronização dos relatórios apresentados pelo administrador judicial em processos de recuperação empresarial.





transparência na condução do procedimento recuperacional, esta AJ apresenta anexo seu Relatório de Andamentos Processuais, no qual consta toda a movimentação processual realizada até então (doc. nº 03).

Conclusão e Requerimentos

26. Sendo estas as considerações a serem lançadas no Relatório das Atividades, em consonância com o disposto no art. 22, II, "c" da Lei nº 11.101/2005, requer a Administração Judicial seu processamento e juntada aos autos, para conhecimento do i. Membro do Ministério Público, credores e demais interessados, consignando que irá apresentar a análise contábil referente ao mês de outubro de 2023, acompanhando dos demonstrativos contábeis pertinentes, tão logo enviada pelas Recuperandas.

Rio de Janeiro, 21 de novembro de 2023.

INOVA ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL
Wagner Madruga do Nascimento
OAB/RJ 128.768

Thiago Carapetcov - OAB/RJ 151.

Konrad GÜth - OAB/RJ 218.184

Michelle Fiuza da Silva Lima Musser - OAB/RJ 159.319

Victor Caldas Braga - OAB/RJ 249.295

Pedro Marques - OAB/RJ 237.340





Arthur Lima - OAB/RJ 240.272

Luiza Dargains Mattua Teixeira - OAB/RJ 251.115

Bernardo Sillos - OAB/RJ 251.109

EQUIPE CONTÁBIL-FINANCEIRA DA ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL

Norma Rodrigues Simões - CRC/RJ 070.121/O
Contadora





Prezados,

Visando ao desenvolvimento dos trabalhos incumbidos pela 3ª Vara Empresarial da Comarca da Capital do Estado do Rio de Janeiro, na forma da decisão que deferiu o processamento da Recuperação Judicial do Grupo Concal, solicitamos o preenchimento do questionário a seguir, assim como o envio de todos os documentos comprobatórios relacionados às respostas, destinados à elaboração do 1º Relatório Mensal de Atividades e do Relatório Circunstanciado.

- a) Por gentileza, apresentar uma breve descrição quanto à operação de cada uma das Recuperandas, detalhando as atividades das sociedades e a interligação entre as empresas.
- b) Houve algum incremento de atividade no objeto social das Recuperandas nos últimos 24 (vinte e quatro) meses? Em caso positivo, favor especificar.
- c) Houve alguma reestruturação societária nas Recuperandas, tal como transformação, cisão, incorporação, fusão, aquisição/transferência de participações etc. nos últimos 24 (vinte e quatro) meses? Em caso positivo, favor especificar.
- d) Favor esclarecer a interligação econômica, financeira e operacional entre as atividades das empresas do Grupo e das SPE's, indicando se há patrimônio de afetação.
- e) Qual o número atual (posição em outubro de 2023) de empregados e de colaboradores de cada uma das Recuperandas? E qual era o número de empregados e colaboradores de cada uma delas em dezembro de 2020, 2021 e 2022? Favor apresentar a RAIS dos referidos anos e o CAGED de janeiro a outubro.
- f) As Recuperandas contrataram ou demitiram pessoal nos últimos 12 (doze) meses? Quantas contratações ou demissões ocorreram no período?
- g) Favor informar se as Recuperandas estão adimplindo os salários dos funcionários, que se venceram após o pedido de recuperação judicial e se terá condições de manter o pagamento de tais verbas no curso da recuperação judicial.
- h) Algum funcionário demitido (até a data do pedido de recuperação judicial) que tenha verba rescisória/indenizatória a receber ainda não foi listado na relação de credores?
- i) Como as Recuperandas lidaram com questões relacionadas à organização coletiva dos trabalhadores, como greves ou paralisações? Exise algo neste contexto em curso?
- j) Dos 75 (setenta e cinco) credores classe I listados, ainda existem empregados contratados ou todos tiveram seus contratos rescindidos?





k) Favor informar e descrever as garantias objeto de todos os créditos listados na classe II, informando a qual(is) empreendimento(s) estas garantias estão vinculadas e se o valor das garantias corresponde à integralidade do crédito listado na classe II, para os fins do § 2º do artigo 41 da LRE, indicando se o eventual valor excedente foi listado na classe III, fornecendo, ainda, os respectivos contratos.

l) Favor esclarecer por qual razão existem credores listados na classe II que, igualmente, se encontram listados na classe III com crédito diverso. Qual a natureza/origem dos créditos desses credores listados na classe III?

m) Favor esclarecer por qual razão existem credores duplicados na classe III com crédito diverso. Qual a natureza/origem dos desses créditos?

n) Favor informar, através de planilha em formato Excel e PDF, todos os empreendimentos imobiliários incorporados/construídos pelas Recuperandas nos últimos 05 (cinco) anos, indicando:

(1) a empresa incorporadora e construtora de cada um deles;

(2) o Valor Geral de Vendas - VGV de cada um;

(2) os nomes e endereços de tais empreendimentos;

(3) número total de unidades construídas, vendidas e distratadas/rescindidas, e o número de unidades em estoque;

(4) a existência de patrimônio de afetação,

(5) informar se os terrenos e imóveis são próprios e se estão quitados; se existem memoriais de incorporação registrados, informando ainda o valor de avaliação de cada imóvel;

(6) informar o status da obra (concluída, em curso ou paralisada), informando, para as obras em curso e paralisada, o percentual aproximado de construção realizado, a previsão de conclusão e, para as obras paralisadas, se há expectativa de retomada, indicando o tempo estimado de término e data estimada para sua retomada.

(7) caso o empreendimento tenha sido incorporado/construído em parceria com outra sociedade não integrante da recuperação judicial (por meio de SCP, Consórcio, SPE, contrato de parceria etc.), favor informar a empresa parceira, bem como o percentual de participação e responsabilidade dela no empreendimento.

o) Favor esclarecer qual controle de qualidade é realizado sobre os empreendimentos concluídos.

p) Favor informar se existem empreendimentos a serem lançados.

q) As Recuperandas possuem um *landbank* para empreendimentos futuros? Quantos imóveis aproximadamente compõem o *landbank*? Qual o VGV estimado dos empreendimentos? Há alguma expectativa de lançamento do projeto?





- r) Favor informar se as Recuperandas estão prestando serviços para terceiros ou se concentram suas atividades exclusivamente para a consecução de empreendimentos próprios. Caso estejam prestando serviços para terceiros, favor informar a empresa contratante e a recuperanda contratada, bem como o nome e endereço do empreendimento.
- s) Favor informar se existe algum estudo que tenha analisado o percentual de participação das Recuperandas no mercado em que atua, através da exploração da marca "Concal". Em caso positivo, favor fornecer o estudo.
- t) Qual a regularidade que podemos manter em relação à apresentação e disponibilização das informações contábeis/financeiras mensais das Recuperandas a serem consideradas em nosso RMA?
- u) Queiram informar onde estarão disponíveis para consulta os documentos de escrituração contábil e demais relatórios auxiliares das Recuperandas (art. 51, §1º, da Lei nº 11.101/2005).
- v) Favor encaminhar relação atualizada de todos os bens imóveis, móveis e intangível que integram o ativo permanente das Recuperandas, indicando, em relação aos bens imóveis suas matrículas e respectivo RGI e, quanto aos bens móveis, (1) sua descrição e valor de avaliação patrimonial; (2) o local e/ou a obra onde os mesmos se encontram alocados; (3) o contato da pessoa responsável por sua guarda e conservação; bem como (4) se o bem imóvel/móvel é próprio/quitado, se está alienado fiduciariamente ou se é objeto de leasing/arrendamento mercantil, hipoteca/penhora.
- w) Algum ativo permanente das Recuperandas está sendo explorado por terceiros, a título de aluguel, arrendamento, comodato etc.? Em caso positivo, favor especificar o ativo, o usuário e a natureza da exploração.
- x) Nos últimos 24 (vinte e quatro) meses, as Recuperandas alienaram algum ativo permanente ou deram em garantia? Em caso positivo, favor especificar o ativo e os contratos eventualmente vinculados.
- y) As Recuperandas adquiriram algum ativo permanente nos últimos 24 (vinte e quatro) meses? Favor especificar.
- z) Favor informar os bens das Recuperandas que eventualmente possuem penhora ou qualquer outro gravame.
- aa) As Recuperandas possuem algum bem ou recebível alienado/cedido fiduciariamente? Em caso positivo, favor especificar, indicando o negócio que originou tal garantia.





- bb) Favor informar se as Recuperandas possuem ações em tesouraria, informando, em caso positivo, o número total de ações e a razão de aquisição de tais ações.
- cc) Favor informar todas as marcas/patentes titularizadas pelas Recuperandas, bem como se todos se encontram regularmente registrados e vigentes, apresentando -se os números de registro junto ao INPI.
- dd) Qual o faturamento médio e custo operacional médio mensais do grupo?
- ee) Considerando que os índices de lucratividade medem a eficiência da empresa em obter lucro através de suas vendas, solicitamos o envio dos indicadores de margem bruta e margem líquida das Recuperandas do último mês.
- ff) As Recuperandas distribuíram lucros, dividendos, juros sobre capital próprio ou qualquer outro tipo de bonificação aos seus sócios nos últimos 24 (vinte e quatro) meses? Em caso positivo, favor especificar.
- gg) Visando mensurar a capacidade de pagamento das Recuperandas, solicitamos envio dos índices de liquidez corrente, liquidez seca e liquidez geral do último mês.
- hh) Considerando que os índices de estrutura de capital permitem a análise da posição de endividamento e capacidade da empresa em gerar caixa suficiente para saldar suas dívidas, diante do exposto solicitamos que as Recuperandas apresentem seus respectivos indicadores de participação de capital de terceiros e endividamento de curto e longo prazo do último mês.
- ii) As Recuperandas obtiveram algum empréstimo e/ou financiamento nos últimos 24 (vinte e quatro) meses para operarem suas atividades? Qual a garantia ofertada? Qual a situação desses contratos?
- jj) Foram emitidas debêntures nos últimos 24 (vinte e quatro) meses? Qual a garantia ofertada?
- kk) Favor informar se as Recuperandas buscam linhas de crédito especiais junto a instituições financeiras.
- ll) Favor informar se as Recuperandas vinham e estão pagando os tributos e encargos previdenciários e sociais incidentes sobre e sobre sua folha de pagamento e sobre suas operações.
- mm) Favor encaminhar relatório do passivo fiscal das Recuperandas, indicando os entes credores, as dívidas fiscais inscritas em Dívida Ativa, com execução em curso e aquelas que, eventualmente, estejam com exigibilidade suspensa, apresentando -se os documentos comprobatórios pertinentes e indicando se tais dívidas estão sendo pagas em parcelamento fiscal.





nn) As Recuperandas se submetem a algum tipo de auditoria independente? Em caso positivo, favor indicar a empresa responsável e o contato.

oo) As Recuperandas utilizam programa de compliance? Em caso positivo, favor detalhar seu escopo.

pp) As Recuperandas adotam práticas de governança corporativa? Em caso positivo, favor detalhar quais e como são empregadas.

qq) As Recuperandas possuem algum programa/projeto social, ambiental e/ou de sustentabilidade para a consecução de suas atividades? Em caso positivo, favor detalhar o escopo do mesmo.

rr) Favor encaminhar relatório processual, trazendo informações atualizadas dos processos judiciais e administrativos das Recuperandas e dos respectivos sócios em que conste sua posição no feito; o nome da(s) parte(s) *ex adversa*; o valor envolvido, indicando a expectativa de êxito da demanda (provável, remota ou possível); e o prazo estimado para receber eventual crédito ou ter que pagar eventual débito.

Rio de Janeiro, 13 de novembro de 2023.


INOVA ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL

Wagner Madruga do Nascimento

OAB/RJ 128.768



Thiago Carapetcov

OAB/RJ 151.772





**FORMULÁRIO PARA RELATÓRIO MENSAL
DE ATIVIDADES DA RECUPERANDA
RECOMENDAÇÃO Nº 72/2020 DO CNJ**

1. Há litisconsórcio ativo? SIM NÃO

1.1. Em positivo, identifique qual(ais) devedor(es) se refere o presente relatório: **Concal Construtora Conde Caldas S.A.; PRS Incorporadora Ltda.; Habitat MAIS Participações Ltda.; Concal 6 Empreendimentos Imobiliários Ltda.; Concal XI Empreendimentos Imobiliários Ltda.; Concal XIX Empreendimentos Imobiliários Ltda.; Conde de Bragança Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.; Habitat + AM S.A.; PRS 161 Incorporadora Ltda.; PRS Barra Incorporadora SPE Ltda.; PRS Copacabana Incorporadora Ltda.; PRS Niterói Incorporadora Ltda.; PRS X Incorporadora Ltda.; PRS XI Incorporadora Ltda.; PRS XIV Incorporadora Ltda.; PRS XVI Incorporadora Ltda.; PRS XVII incorporadora Ltda.; PRS XVIII Incorporadora Ltda.; PRS XX Incorporadora S.A.; PRS XXII Incorporadora Ltda.; RCC 5 Incorporadora Ltda.; RCC 10 Incorporadora Ltda.; NUBES Empreendimentos Imobiliários Ltda.; Yacht Flat Hotelaria, Diversões e Participações Ltda.; ZC2 Empreendimentos Imobiliários Ltda.; Concal XX Incorporadora Ltda.; e PRS Tijuca Incorporadora Ltda..**

2. Este relatório é:

2.2. Mensal

2.2.1. Houve alteração da atividade empresarial?

NÃO

SIM . Quais: Clique aqui para digitar texto.

2.2.2. Houve alteração da estrutura societária e dos órgãos de administração?

NÃO

SIM . Quais: Clique aqui para digitar texto.

2.2.3. Houve abertura ou fechamento de estabelecimentos?

NÃO

SIM . Quais: Clique aqui para digitar texto.





2.2.4. Quadro de funcionários

2.2.4.1. Número de funcionários/colaboradores total (por Recuperanda): **12 funcionário/ colaboradores, todos na Concal Construtora Conde Caldas S.A.**

2.2.4.1.1. Número de funcionários CLT: **6 funcionários/ colaboradores.**

2.2.4.1.2. Número de pessoas jurídicas: **6 pessoas jurídicas.**

2.2.5. Análise dos dados contábeis e informações financeiras

R: **As respostas do Grupo Análise dos dados Contábeis e Informações Financeiras serão encaminhadas no dia 07 de dezembro de 2023.**

2.2.5.1. Ativo (descrição / evolução): Clique aqui para digitar texto.

2.2.5.2. Passivo: Clique aqui para digitar texto.

2.2.5.2.1. Extraconcursal: Não Aplicável.

2.2.5.2.1.1. Fiscal: Clique aqui para digitar texto.

2.2.5.2.1.1.1. Contingência: Clique aqui para digitar texto.

2.2.5.2.1.1.2. Inscrito na dívida ativa: Clique aqui para digitar texto.

2.2.5.2.1.2. Cessão fiduciária de títulos/direitos creditórios: Clique aqui para digitar texto.

2.2.5.2.1.3. Alienação fiduciária: Clique aqui para digitar texto.

2.2.5.2.1.4. Arrendamentos mercantis: Não Aplicável.





2.2.5.2.1.5. Adiantamento de contrato de câmbio (ACC): Não Aplicável.

2.2.5.2.1.6. Obrigação de fazer: [Clique aqui para digitar texto.](#)

2.2.5.2.1.7. Obrigação de entregar: [Clique aqui para digitar texto.](#)

2.2.5.2.1.8. Obrigação de dar: Não Aplicável.

2.2.5.2.1.9. Obrigações ilíquidas:

2.2.5.2.1.10.1. Justificativa **(Caso necessário)**: [Clique aqui para digitar texto.](#)

2.2.5.2.1.10.2. Observações **(Caso necessário)**: [Clique aqui para digitar texto.](#)

2.2.5.2.1.11. Pós ajuizamento da RJ

2.2.5.2.1.11.1. Tributário: Não Aplicável.

2.2.5.2.1.11.2. Trabalhista: Não Aplicável.

2.2.5.2.1.11.3. Outros:

2.2.5.2.1.11.3.1. Observações: [Clique aqui para digitar texto.](#)

2.2.5.2.1.11.4. Observações / Gráficos: **(Eventuais gráficos devem ser encaminhados em anexo)**: [Clique aqui para digitar texto.](#)

2.2.6. Demonstração de resultados (evolução): **(Eventuais gráficos devem ser encaminhados em anexo)**





2.2.6.1. Observações (análise faturamento / índices de liquidez / receita x custo / receita x resultado) **(Eventuais gráficos devem ser encaminhados em anexo)**

2.3. Questionário sobre a duração dos atos processuais (considerar dias corridos em todas as respostas)

1. A devedor é:

- empresa de pequeno porte EPP;
- microempresa (ME)
- empresa média
- empresa grande
- grupos de empresas
- empresário individual

2. Houve litisconsórcio ativo? SIM NÃO

2.1. Em caso positivo:

- **O Plano ainda não foi apresentado, será apresentado até o dia 02 de dezembro de 2023.**
- O Plano de recuperação foi unitário individualizado

3. Os documentos que instruíram a petição inicial indicaram o valor do passivo:

- tributário: SIM NÃO
- demais créditos excluídos da RJ: SIM NÃO

4. Houve realização de constatação prévia: SIM NÃO

Em caso positivo, a constatação foi concluída em Não se aplica dias.

5. O processamento foi deferido: SIM NÃO

Em caso positivo, em quanto tempo? **08 (oito)** dias desde a distribuição da inicial.

Em caso positivo, houve emenda da inicial? SIM NÃO

Em caso negativo, em se tratando de litisconsorte, indicar:

- indeferimento para todos os litisconsortes;
- indeferimento para [Clique aqui para digitar texto.](#) litisconsortes

Em caso negativo, indicar fundamento legal para indeferimento:





Clique aqui para digitar texto.

6. Qual o tempo decorrido entre:

6.1. A distribuição da inicial e a relação de credores elaborada pelo administrador judicial: **42** dias.

6.2. A decisão de deferimento do processamento e a relação de credores elaborado administrador judicial: dias.

6.3. A distribuição da inicial e a realização da primeira assembleia de credores para deliberar sobre o plano de recuperação: dias.

6.4. A distribuição da inicial e a aprovação do plano de recuperação pela assembleia de credores: dias.

6.5. A distribuição da inicial e a aprovação ou rejeição do plano de recuperação judicial pela assembleia de credores: dias.

6.6. A distribuição da inicial e a concessão da recuperação judicial (homologação do plano): dias.

6.7. A distribuição da inicial e a convocação em falência:

- em caso de plano rejeitado pela assembleia de credores: dias.
- em caso de recuperação judicial concedida: dias.

6.8. A distribuição da inicial até a apresentação do quadro geral de credores: **00** dias.

6.9. A duração da suspensão prevista no art. 6º, § 4º, da Lei 11.101/05: **49** dias.

6.10. O tempo decorrido desde a distribuição da inicial e extinção da recuperação judicial (quando não convolada em falência): dias.

7. Aprovação do plano de recuperação judicial ocorreu na forma prevista no art. 58, §1º, da Lei 11.101/05 (*cram down*): **SIM** **NÃO** **NÃO SE APLICA**

8. Houve recurso contra a decisão que concedeu a recuperação judicial: **SIM** **NÃO** **NÃO SE APLICA**

8.1. Em caso positivo, o plano foi: **mantido integralmente** **mantido em parte** **anulado**





9. Houve a apresentação de plano especial na forma prevista nos arts. 70 e ss. da Lei 11.101/05 (quando aplicável): **SIM** **NÃO** **NÃO SE APLICA**

10. Houve a realização de leilão para venda de filial ou UPI na forma prevista no art. 60 da Lei 11.101/05: **SIM** **NÃO**

10.1. Em caso positivo, o leilão foi realizado: **antes** **depois** **antes e depois (se mais de um leilão e em diferentes momentos da assembleia geral de credores para deliberação do plano de recuperação.** **NÃO SE APLICA**

10.2. Houve recurso contra a decisão que deferiu ou indeferiu a alienação de filial ou UPI: **SIM** **NÃO** **NÃO SE APLICA**

10.3. Na hipótese de recurso, a realização do leilão foi: **autorizada** **rejeitada** **NÃO SE APLICA**

11. Houve a alienação de bens na forma prevista no art. 66 da Lei 11.101/05: **SIM** **NÃO**

11.1. Em caso positivo, a alienação foi realizada: **antes** **depois** **antes e depois (se mais de uma alienação e em diferentes momentos da assembleia geral de credores para deliberação do plano de recuperação.**

12. Houve a concessão de financiamento ao devedor aprovado pelo Juízo no curso da recuperação judicial: **SIM** **NÃO**

12.1. Em caso positivo, houve a outorga de garantia real **SIM** **NÃO**

12.2. Em caso de outorga, a garantia constituída foi **alienação fiduciária** **cessão fiduciária** **hipoteca** **penhor** **outro direito real de garantia.**

13. Houve pedido de modificação do plano após a concessão de recuperação judicial **SIM** **NÃO** **NÃO SE APLICA**

13.1. Em caso positivo, o pedido foi formulado:

- Clique aqui para digitar texto. dias contados da distribuição da inicial





- Clique aqui para digitar texto. dias contados da concessão da recuperação judicial

13.2. O plano modificativo foi: **aprovado** **rejeitado**

13.3. Em quanto tempo a contar da sua apresentação o plano de recuperação modificativo foi aprovado ou rejeitado: dias

14. Indique a razão da convalidação da recuperação judicial em falência:



Data	Index da petição	Peticionante	Descrição	Manifestação da Recuperanda	Manifestação do AJ	Manifestação do MP (Se cabível)	3ª decidido?	Index da decisão	Pendente de cumprimento pela recuperanda?	Observações
25/09/2023	78403405	Recuperandas	Pedido de Recuperação Judicial	-	-	-	Sim	79801472	-	-
25/09/2023	78409076	Recuperandas	Documentação instrutória da inicial	-	-	-	-	-	-	-
25/09/2023	78410565	Recuperandas	Documentação instrutória da inicial	-	-	-	-	-	-	-
26/09/2023	79328145	Recuperandas	Complementação de custas	-	-	-	-	-	-	-
27/09/2023	79628019	Recuperandas	Documentação instrutória da inicial	-	-	-	-	-	-	-
03/10/2023	79801472	Julzo	Decisão de deferimento da RJ	-	-	-	-	-	Não	-
05/10/2023	8103351	Ministério Público	Ciência	-	-	-	-	-	-	-
06/10/2023	81306287	Administração Judicial	Juntada de Termo de Compromisso da AJ	-	-	-	-	-	-	-
17/10/2023	82754427	Recuperandas	Embargos de Declaração	-	-	-	Não	-	-	-
17/10/2023	82832002	Administração Judicial	Relatório Preliminar e apresentação de diligências	-	-	-	-	-	-	-
25/10/2023	84192217	Banco Bradesco S/A	Habilitação nos autos	-	-	-	-	-	-	-
30/10/2023	8502729	Vieira, Cruz - Advogados	Habilitação nos autos	-	-	-	-	-	-	-
01/11/2023	85639706	Recuperandas	Custas para publicação do edital art. 52, 5º da Lei 11.101/05	-	-	-	-	-	-	-
08/11/2023	86375975	Condomínio do Edifício Nexus Offices	Habilitação nos autos	-	-	-	-	-	-	-
08/11/2023	86488687	Paulo César Nascimento e Marcia Cristina Saldanha Dória	Habilitação nos autos	-	-	-	-	-	-	-
08/11/2023	86538365	Guilherme Possidente Maneschy e Mauro Ferreira	Habilitação nos autos	-	-	-	-	-	-	-
10/11/2023	86918651	Condomínio do Edifício Nexus Offices	Petição informando interposição de Agravo de Instrumento contra a decisão de Index 79801472	-	-	-	-	-	-	0092261-76/2023.8.19.0000
10/11/2023	86950448	Sônia Carías Bersot	Habilitação nos autos	-	-	-	-	-	-	-
10/11/2023	86952555	Dayse Carías Bersot e Alberto Horacio Mendia	Habilitação nos autos	-	-	-	-	-	-	-
11/11/2023	87189148	Alexandre Fome	Habilitação nos autos	-	-	-	-	-	-	-
14/11/2023	-	Julzo	Publicado edital do art. 52, 5º da Lei 11.101/05	-	-	-	-	-	-	-

