



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 2º 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"), índex 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 nº 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:
Pena – 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 Carapetcov

OAB/RJ 151.772



Sumário

Sumário.....	3
Dados Relevantes da Recuperação Judicial.....	4
<i>Status</i> da Recuperação Judicial	5
Do Serviço de Atendimento ao Credor da Recuperação Judicial do Grupo Concal – SAC.....	8
Das Atividades das Recuperandas	9
Relatório de Andamentos Processuais.....	10
Conclusão e Requerimentos.....	10



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		
Evento	Data	Disposição Legal (Lei nº 11.101/2005)
Data do pedido de RJ	25/09/2023	-
Data do deferimento da RJ	03/10/2023	-
Publicação do deferimento no DJE	06/10/2023	-
Prazo de suspensão das ações e execuções contra as Recuperandas – <i>stay period</i>	31/03/2024	Art. 6º, § 4º
Prazo para apresentação do Plano de Recuperação Judicial	07/12/2023	Art. 53
Publicação do Edital de Convocação de Credores	14/11/2023	Art. 52, § 1º
Prazo para apresentação de habilitações/divergências administrativas	30/11/2023	Art. 7º, § 1º
Prazo para a AJ apresentar a 2ª relação de credores	15/01/2024	Art. 7º, § 2º
Data da publicação da 2ª Relação de Credores	Não publicada	Art. 7º, § 2º
Prazo para apresentar impugnações judiciais à relação de credores (10 dias após publicação do 2º Edital)	Não publicada	Art. 8º
Data da publicação do edital de recebimento do PRJ	Não publicado	Art. 53
Prazo para apresentação de objeções ao PRJ	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	Art. 53, p. u. e Art. 55
Prazo limite para votação do PRJ em AGC	01/03/2024	art. 56, § 1º
Assembleia Geral de Credores	Realização ainda não prevista	-

☐ Evento ocorrido

☐ Evento não ocorrido

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 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 índice 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;

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;

⁴ **Item 1.1 da r. decisão índice 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.



- 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. 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 apresentação de contrarrazões pelas Recuperandas.

6. Diante da publicação do artigo 52, § 1º da Lei nº 11.101/2005, ocorrida em **14/11/2023**, o prazo para apresentação de habilitações e divergências administrativas diretamente a esta auxiliar do juízo se encerrou em **30/11/2023** nos termos do artigo 7º, § 1º da mesma Lei⁵.

7. Esta Administração Judicial informa que recebeu 39 (trinta e nove) pedidos verificação administrativa de crédito, que estão sob análise e serão devidamente apresentadas até o dia **15/01/2023**, conforme prazo definido pelo art. 7º, § 2º da Lei nº 11.101/2005⁶.

8. Por fim, vale ressaltar que as Recuperandas apresentaram tempestivamente o Plano de Recuperação Judicial em **07/12/2023**, id. 91811119, de forma que a análise desta Administração Judicial acerca das disposições ali inseridas, foram apresentadas dentro do prazo de 15 (quinze) dias previsto no art. 22, II, “h” da Lei nº 11.101/2005⁷, conforme id. 94281133.

9. .

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.

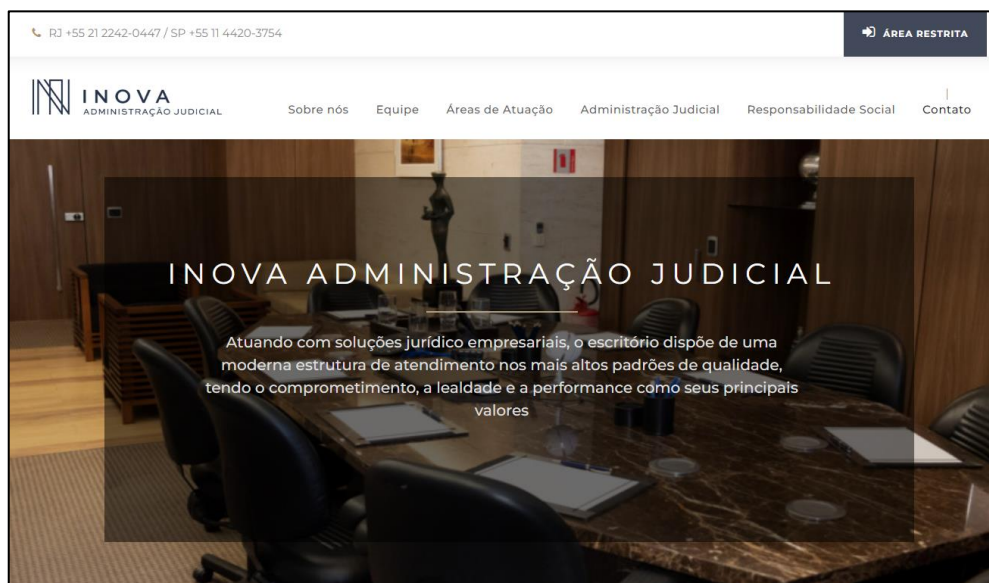
⁷ **Art. 22 da Lei nº 11.101/05.** Ao administrador judicial compete, sob a fiscalização do juiz e do Comitê, além de outros deveres que esta Lei lhe impõe: [...] II – na recuperação judicial: [...] **h)** apresentar, para juntada aos autos, e publicar no endereço eletrônico específico relatório mensal das atividades do devedor e relatório sobre o plano de recuperação judicial, no prazo de até 15 (quinze) dias contado da apresentação do plano, fiscalizando a veracidade e a conformidade das informações prestadas pelo devedor, além de informar eventual ocorrência das condutas previstas no art. 64 desta Lei;



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

10. 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.

11. 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 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/>>)

12. 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.

13. Em complemento, também pode baixar modelo de Habilitação e Divergência de Crédito, para que o próprio credor possa exercitar 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.

PROCESSOS		
PROCESSOS	DATA	DOWNLOAD
Concal - Deferimento do Processamento da RJ	03/10/2023 PDF 55,06 KB	
Concal - Relação de Credores	25/09/2023 PDF 2,14 MB	
Concal - Petição Inicial	25/09/2023 PDF 2,13 MB	
Concal - Termo de Compromisso do AJ	06/10/2023 PDF 45,46 KB	
MODELOS		
MODELOS	DATA	DOWNLOAD
Concal - Modelo de Divergência de Crédito	09/10/2023 21,11 KB	
Concal - Modelo de Habilitação de Crédito	09/10/2023 20,97 KB	
Concal - Vídeo Explicativo - Cartas e Recuperação Judicial	17/10/2023 9,16 MB	

(<https://inova-aj.com.br/recuperacao-judicial/concal/>)

14. 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**

15. 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**.

16. 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

17. 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.

Das Atividades das Recuperandas

18. Buscando se atualizar com relação às atividades das Recuperandas e verificar sua operacionalidade, a Administração Judicial encaminhou correspondência a mesma com questionamentos relacionados à atividade, estrutura física, financeira e societária, solicitando-se, ainda, as demonstrações contábeis relativas ao mês de setembro de 2023, conforme determina o



artigo 52, IV, da Lei nº 11.101/2005⁸ (**doc. nº 01**).

19. Além disso, atendendo à Recomendação 72/2020 do Conselho Nacional de Justiça (CNJ), a Administração Judicial, na busca pela padronização dos relatórios mensais e pela efetividade da prestação jurisdicional, também encaminhou à Recuperanda o formulário contido no Anexo II da referida recomendação.

20. Contudo, as Recuperandas, até o presente momento, não enviaram as respectivas respostas, tampouco seus demonstrativos contábeis. A AJ, noutro giro, consigna que, tão logo recebidas e analisadas pela equipe da Administração Judicial, serão apresentadas de forma complementar ao presente Relatório.

Relatório de Andamentos Processuais

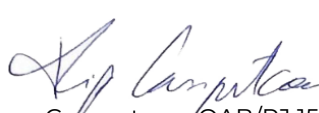
21. Por fim, garantindo a sistematização de informações de modo transparente e objetivo para consulta dos credores, Ministério Público e deste douto Juízo, de modo a fomentar a transparência na condução do procedimento recuperacional, esta AJ apresenta anexo seu Relatório de Andamentos Processuais, no qual consta toda a movimentação processual realizada até então (**doc. nº 02**).

Conclusão e Requerimentos

22. 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 novembro de 2023, acompanhando dos demonstrativos contábeis pertinentes, tão logo enviada pelas Recuperandas.

Rio de Janeiro, 20 de dezembro de 2023.


INOVA ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL
Wagner Madruga do Nascimento
OAB/RJ 128.768


Thiago Carapetcov - OAB/RJ 151.772

⁸ **Art. 52 da Lei nº 11.101/2005.** *Estando em termos a documentação exigida no art. 51 desta Lei, o juiz deferirá o processamento da recuperação judicial e, no mesmo ato: [...] IV – determinará ao devedor a apresentação de contas demonstrativas mensais enquanto perdurar a recuperação judicial, sob pena de destituição de seus administradores;*



Konrad Güth - OAB/RJ 218.184

Michelle Fiuza da Silva Lima Musser - OAB/RJ 159.319

Pedro Marques - OAB/RJ 237.340

Arthur Lima - OAB/RJ 240.272

Júlia Mauricio Castro – OAB/RJ 243.242

Victor Caldas Braga - OAB/RJ 249.295

Bernardo Sillos - OAB/RJ 251.109

Luiza Dargains Mattua Teixeira - OAB/RJ 251.115

EQUIPE CONTÁBIL-FINANCEIRA DA ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL

Norma Rodrigues Simões - CRC/RJ 070.121/O
Contadora