



PODER JUDICIÁRIO

SÃO PAULO

Processo nº 2.000/82.

V I S T O S, E T C

A D I C - ADMINISTRADORA DE IMÓVEIS E
CONSTRUÇÕES LTDA, qualificada, ajuizou

a presente CONCORDATA PREVENTIVA com fundamento nos artigos 156, II e 175 da Decreto-Lei nº 7.661 de 21.6.45, oferecendo pagamento integral de seu passivo, em duas prestações, sendo dois quintos ao fim do primeiro ano e o saldo de três quintos ao fim do segundo ano, esclarecendo possuir contrato social e demais alterações contratuais, devidamente arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob nº 538.042, mencionando que o objetivo da empresa é a construção de núcleos residenciais sob a denominação "Centrevilles", nascendo assim, os "Centrevilles de Santo-André I e II, de Limeira, Bauru, Cotia, Taubaté e São Carlos, dentre outros. Esclarece ser proprietária de uma área de terras com 169.133,00 metros qua



PODER JUDICIÁRIO

SÃO PAULO

Processo nº 2.000/82:

- II -

(a) quem deu em garantia hipotecária as referidas glebas, -
obtendo dois financiamentos para a construção de 265 residên-
cias e 120 apartamentos em Limeira e 126 residências e 120 -
apartamentos em Taubaté, cujos recursos foram aplicados na -
implantação dos empreendimentos, iniciando-se a edificação das -
residências, segundo os cronogramas, onde as verbas eram li -
beradas segundo o financiado.

Menciona que no mês de Abril de 1977, -
quando a Diretoria da Caixa Econômica foi modificada, os no -
vos administradores alteraram unilateralmente os planos ante -
riormente aprovados e em execução, restringindo os contratos -
de construção dos Centrevilles, que passaram a sofrer modifi -
cações extracontratuais, por imposição da mutuante, que libe -
rava arbitrariamente as verbas, deacôrdo com seu interesse, -
passando assim a intervir diretamente no empreendimento imo -
biliário, causando interferências indevidas e desordem nos -
trabalhos programados, que foram suspensos e perdurando até -
hoje, uma co-gestão da mutuante. Que esta interferência resul -
trou prejuízos de toda ordem, como a invasão do Centreville -
de Santo André, advindo negociações diretamente com os dire -
tores da Caixa, sem resultado, em razão de nova troca da Dire -
toria da mutuante, acarretando a paralização das obras dos -
Centrevilles de Bauru e Limeira e desinterêsse no prossegui -
mento das obras, não obstante, existem débitos por financia -
mentos realizados pela Nossa Caixa, cujo montante exato não -



PODER JUDICIÁRIO

SÃO PAULO

Processo nº 2.000/82.

- III -

(responsá) veis pela construção dos "Centrevilles" com obras em fase de conclusão, motivo pelo qual, pleiteia a concessão da Concordata Preventiva, instruindo a inicial com os documentos de fls. 14/101. Vieram para os autos, o balanço do último exercício fiscal e o balanço especial, com demonstrativas das contas (fls. 121/174) e apresentação dos livros (f. 175):

A Empresa de Desenvolvimento de Limeira S/A -EMPEL, apresentou impugnação ao pedido, juntando documentos (f. 107):

O Dr. Curador Fiscal, opinou pela decretação da quebra, face os motivos expostos (f. 177) com réplica da Impetrante (f. 190), que juntou os demais documentos solicitados (f. 216 e 220/229), com ciência das partes:

É o relatório.

D E C I D O.

Deflui das provas dos autos, que a Impetrante firmou com a CAIXA ECONÔMICA DO ESTADO DE SÃO PAULO - CEESP, dois contratos de mútuo com garantia hipotecária, visando a construção de residências nas cidades de Limeira e Taubaté, onde seriam implantados os denominados "CENTREVILLE LIMEIRA" e "TAUBATÉ CENTREVILLE". O primeiro contrato foi fir



PODER JUDICIÁRIO

SÃO PAULO

253
25

Processo nº 2.000/82

- IV -

Em garantia dos empréstimos a Reque-
rente ofertou imóveis de sua propriedade, sobre os quais se-
riam construídas as residências, incluindo na garantia, as
benfeitorias existentes, bem como as que vierem a ser construí-
das e que seriam objeto de incorporação imobiliária:

Verifico, diante dos documentos que
instruem a inicial e pela análise comparativa entre o balanço
contábil e o balanço especial, que a Impetrante não possui
condições legais para a obtenção do favor legal, não preen-
chendo os requisitos dos incisos II e IV do artigo 158 da
Lei de Falências.

Analisando o balanço contábil corres-
pondente ao exercício findo em 31 de dezembro de 1981 (f. 123
a 125) e o balanço especial (art. 159, IV) encerrado aos 22 de
outubro de 1982 (f. 126/128) constata-se que a empresa não
movimentou a maioria de suas contas, nestes dez meses. O ATIVO
demonstra que a conta "CAIXA" apresentou diminuição no saldo
de R\$ 123.454,30, para R\$ 42.303,74, enquanto a conta "BANCOS"
permaneceu inalterada. A conta "REALIZÁVEL A LONGO PRAZO"
que compreende os "IMÓVEIS EM CONSTRUÇÃO" (Taubaté Centrevil-
le e Centreville Limeira) não apresentou nenhuma movimenta-
ção nos últimos dez meses, permanecendo o mesmo saldo nos
dois empreendimentos: R\$ 461.426.320,21 e R\$ 831.019.535,46, o
mesmo ocorrendo com a conta "OUTROS CRÉDITOS" que compreende
o crédito com a empresa coligada NOVAURBE S/A (que também



PODER JUDICIÁRIO

SÃO PAULO

Processo nº 2.000/82

- V -

imobiliária neste período, o que vem confirmar a paralização das obras nos empreendimentos imobiliários denominados "CENTREVILLES", não conseguindo a Requerente ou suas coligadas aumentar seu patrimônio, em um centavo sequer.

Informou a Suplicante, ser proprietária de duas glebas de terras, uma na cidade de Limeira com área de 169.133,00 ms² e de outra, com a área de 350.967,00 metros quadrados em Taubaté, no entanto, parte delas foram objeto de garantia hipotecária à CAIXA ECONÔMICA DO ESTADO DE SÃO PAULO, ou seja, para garantia do "Taubaté Centreville" foram ofertados 174.483 ms² (fls. 159/160), enquanto para garantia do "Limeira Centreville" foram ofertadas terras de propriedade do "CENTREVILLE LIMEIRA LTDA" com área de 281.287 43 ms² (fls. 169/171) e não terras de propriedade de ADIC Administradora de Imóveis e Construções Ltda, que corresponde às áreas informadas no demonstrativo de fls. 133, sobre as quais foram edificadas as construções ali mencionadas.

Não obstante declarar-se proprietária de tais áreas, não consta do ATIVO FIXO OU REALIZÁVEL da empresa, as terras declaradas ou seus eventuais remanescentes, como deveria, nem esclarece se tais terrenos ainda pertencem a empresa ou foram alienados a terceiros. Aliás, a escritura pública de venda e compra de fls. 134, menciona que a Requerente adquiriu em 18/4/1974, uma área de 2.587.326,00 ms², na cidade de Taubaté.



PODER JUDICIÁRIO

SÃO PAULO

252

Processo nº 2.000/82

- VI -

fase adiantadas, das 126 projetadas), no entanto, estas resi-
dências foram ofertadas em garantia hipotecária à Caixa Econô-
mica do Estado de São Paulo, conforme consta das cláusulas
contratuais nos contratos de mútuos (f. 160 e 171):

Por outro lado, a conta denominada: -
"créditos com empresas coligadas" no valor de @ 6.622.269,74
advem de obrigações assumidas pela empresa NOVAURBE S/A, que
também pleiteou a concessão da moratória perante a 28ª Vara -
Cível, não sendo facilmente realizável.

Constato ainda, que as obrigações da
Suplicante, para com seus credores quirografários, montam a im-
portância de @ 79.014.404,42 - sendo que parte dos credores -
estão mencionados no demonstrativo de fls. 146, destacando-se
a firma Martha & Pinho Ltda, com um crédito de @ 27.638.387,21
sedada em Bauru e também concordatária (f. 84) e ainda os cre-
dores constantes do demonstrativo de fls. 150, destacando-se -
como credores da Requerente, três empresas do mesmo grupo em -
presarial: Centreville Limeira Ltda, Estoril Centreville S/C
Ltda e São Carlos Centreville, dentre outros.

Já os credores com créditos privilegia-
dos, montam a cifra de @ 8.563.693,98, sem considerar o credor
hipotecário dos empréstimos de mútuos, a Caixa Econômica do -
Estado de São Paulo, que segundo consta do balanço contábil -
realizado em 31.12.81, é de @ 1.088.567.554,20 (f. 151).

No entanto, o débito hipotecário para

Handwritten signature



PODER JUDICIÁRIO

SÃO PAULO

198

Processo nº 2.000/82

- VII -

aos valores de UPC's, significando que, o débito hipotecário da Requerente era bem superior ao declarado, levando a crer que, somente este débito é superior ao ATIVO da empresa.

Pelo exposto, conclui-se que, não constando do ATIVO da empresa, as glebas de terras ou seus eventuais remanescentes e estando as residências em construção nos "Centrevilles de Limeira e Taubaté" fazendo parte integrante das garantias hipotecárias à CAIXA ECONÔMICA, além da paralização das obras desde agosto de 1977, como informa a inicial, não possui a Impetrante condições econômicas para suportar a continuação do negócio, nem possui ATIVO correspondente a mais de 50% do seu passivo quirografário, como exige o inciso II do artigo 158 da Lei de Falências.

No tocante ao inciso IV do mesmo dispositivo legal, verifico que existem vários protestos tirados contra a Suplicante: quinze em 1978; onze em 1980 e um em 1981, existindo assim, títulos cambiais com força executiva que não foram atingidos pela prescrição cambial, nem há nos autos prova do resgate ou fato que elida a obrigação. (f. 220/221):

Responde ainda, por vários executivos fiscais (fls. 87 e 222/229) além de ações de execuções ajuizadas pela credora hipotecária (f. 93/94).

Diante do exposto, faltam à Impetrante os requisitos mencionados nos incisos II e IV do artigo

198



PODER JUDICIÁRIO
SÃO PAULO

Processo nº 2.000/82

- VIII -

ISTO POSTO e considerando tudo o mais,
DECRETO, hoje às 12,00 horas, a falên-
cia da firma A D I C - ADMINISTRADORA DE IMÓVEIS E CONSTRU-
COES LTDA, com séde nesta Capital, à Rua Amaral Gurgel, 452 -
1º andar- portadora do CGCMF nº 61.046.769/0001-35- tendo co-
mo sócios: PLANANDRÉ - PLANEJAMENTOS SOCIEDADE CIVIL LTDA, -
com séde à Av. Brigadeiro Faria Lima, 1476-6º andar, nesta Capi-
tal, representada por JOÃO MARINO, e CARLOS MONTOVANINI, resi-
dente à rua Jupiter, 238, Capital.

Fixo o termo legal da falência, nos
sessenta dias que antecedem ao protesto tirado em 01.02.80
(f.220):

Nomeio para síndico-dativo o doutor
CELSO JOSÉ GARCIA, com escritório à rua Joaquim Távora, 573
Capital, que prestará compromisso legal.

Marco o prazo de vinte dias para a ha-
bilitação dos credores. Expeçam-se mandados de lacração, bem-
como a intimação aos falidos, para prestarem as declarações
do art. 34 da Lei de Falências, designando-se dia e hora, ci-
entificando-se, o sr. Síndico e dr. Curador Fiscal, para a
presença.

Cumram-se o disposto nos arts. 15 e
16 da legislação citada

R. I. C.

SÃO PAULO, 31 de Janeiro de 1983

REGISTRO DE SENTENÇAS

que a

fe 185/83
55/62 61
31 01 83

80

SECRETÁRIO

257

CERTIDÃO

CERTIFICO que expedi edital e

ofícios na forma ordenada. E dos ff.

São Paulo, 04 de 02 de 19 83

do Rec. ME Louvel



JUNTADA

em 04 de 02 de 19 83

em cartório, junto a estes autos às cópias

ME Louvel