



Olindo Baião

Administrador Judicial - CRC/BA: 16.609

ASSOCIADO/MEMBRO - TURNAROUN MANAGEMENT ASSOCIATION DO BRASIL (TMA BRASIL)
CADASTRO ELETRÔNICO DE PERITOS- (CPTEC) CONFORME TJADM-2022/48446
CADASTRO DE ADMINISTRADORES JUDICIAIS NO TRIBUNAL JUSTIÇA ESTADO DA BAHIA DE ACORDO DECRETO JUDICIARIO Nº 868/2022

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

ATA DE REUNIÃO COM A RECUPERANDA

PROCESSO Nº 8140253-83.2020.8.05.0001

EMPRESA RECUPERANDA: QUINTAS IMPERIAL EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA – SPE

Administrador Judicial, Olindo Baião de Souza nomeado nos autos da Recuperação Judicial da Empresa – QUINTAS IMPERIAL EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA – SPE em Processo de Recuperação Judicial, respeitosamente, expor o quanto segue:

Venho por meio desta, encaminhar a ata da reunião realizada no dia 12 de setembro, organizada pelo administrador Judicial, conforme as diretrizes estabelecidas nos autos do Processo em **questão Num. 513955373-pag. 7**

1. Abertura: a reunião contou com as presenças dos seguintes membros.

Aos 12 dias do mês de setembro de dois mil e vinte e cinco, as 09h00 (nove horas) na sede social, na cidade de Salvador/BA, à Rua Torquato Bahia, 04- Edifício Raymundo Magalhaes, sala 306 – Comercio. Representada pelo Administrador da recuperanda Senhor Luiz Fernando Marques Vasconcelos, o Administrador Judicial Olindo Baião de Souza, Advogado da Recuperanda Roger Buratto e representante do sócio Wilson Falcão, Senhor Álvaro Hermano C. Souto, representando Diretor Paulo Falcão.

2. Ordem do dia

2.1 Comunicação da decisão judicial

Apresentação e discutida a sentença do juízo que autorizou a **alienação em 12/08/2025. Trata-se de um terreno situado Rodovia BR-101 km 165, Distrito de Humildes, Feira de Santana /BA, CEP 44245-000.**

Admjudobs@gmail.com

Tel:(73)3525-0435

Avenida Rio Branco - 207 - Jequié

BaCNPJ:42.711.341/0001-15

www.contejeobs.com.br



Este documento foi gerado pelo usuário 000.***.***-00 em 27/10/2025 09:44:00
Número do documento: 25102415101057300000503694782
<https://pje.tjba.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25102415101057300000503694782>
Assinado eletronicamente por: GRAZIELA LEONI CERQUEIRA - 24/10/2025 15:10:11

2.2 Modalidade e condições de Leilão

- Definição da modalidade presencial
- Preço mínimo fixado
- Datas previstas para o evento

3. Finalidade da reunião

Informar oficialmente a recuperanda QUINTAS IMPERIAL EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA - SPE

Esclarecer prazos, etapas e obrigações decorrentes da sentença.

Ajustar a participação da recuperanda no processo de preparação e execução do leilão.

Administrador judicial, (AJ) Olindo Baião iniciou a reunião com esclarecimentos diversos, informando oficialmente sobre a (i) decisão judicial autorizada a venda do terreno. (ii) Apresentou listagem de credores atualizada, (iii) estabelecendo conforme decisão valor mínimo do imóvel corresponde à quantia mínima de R\$15.000.000,00 (quinze milhões de reais) informando que este valor, tem a finalidade atender aos credores de imediato.

Na sequência, o senhor Luiz Fernando Administrador da Recuperanda, requereu ao advogado Dr. Roger que informasse sobre a correção dos valores das ações Judiciais em curso, prontamente foi informado que a apuração dos valores referentes aos valores dos processos judiciais dependem das respectivas decisões, e, assim, os montantes que não estão em execução são apenas previstos, não tendo dessa forma um valor exato. Em sequência, o administrador Judicial mencionou valores monetários pagos pelas empresas Engenor e Falcão, valores estes, que não foram evidenciados no Balanço Patrimonial (BP), necessitando dessa forma, que sejam ajustados nos instrumentos contábeis como também, em Nota Explicativa (NE) esclarecendo o fato, para que o administrador judicial em caráter fidedigna, possa divulgar nos Relatórios Mensais das Atividades (RMA.)

4. Em ato contínuo o AJ, mencionou pontos importantes no que se refere à decisão judicial determinada pela eminente juíza.

4.1 Apresentação da decisão judicial

Leitura e explicação da sentença do juiz que autorizou a venda.

Foi enfatizado eventuais condicionantes evidenciada na decisão (Ex.: forma de publicação, preço mínimo, modalidade de leilão dentre outros).



4.2 Procedimentos do Leilão

Modalidade definida presencial, não será necessário a contratação de um Leiloeiro, levando em consideração a simplicidade do processo evitando onerar a recuperanda, desta forma será através do recebimento das propostas (envelopes fechados), que se dará na presença do AJ, que providenciará conferência da documentação do pretense comprador, uma vez estando em conformidade e de acordo com os critérios mínimos de valores, a venda será encaminhada pelo AJ a juíza para apreciação visando assim, os trâmites legais. (Enfatizou advogado da Recuperanda Dr. Roger Buratto).

Estabelecer critérios de avaliação e preço mínimo (evitando dessa forma, preço vil, conforme preceitua o art. 142 da Lei 11.101/2005. Afirmou o administrador judicial.

4.3 Obrigação da recuperanda

- Disponibilizar documentos e informações do bem a ser leiload
- Garantir acesso para vistoria pelos interessados
- Cooperar com o AJ nas ações inerentes ao pleito

4.4 Aspectos financeiros e jurídicos

Destinação do produto da venda quitação do passivo em consonância com o Plano de recuperação Cumprimento das Regras sobre levantamento de valores (depósito judicial, ordem de preferencia de credores).

4.5 Comunicação e transparência

O Senhor Luiz Fernando, indagou sobre a importância de publicar editais em meios oficiais e jornais, visando à divulgação do Leilão, a existência de Normas, leis a serem cumpridas. Nesta questão houve um esclarecimento do advogado da recuperanda Dr. Roger Buratto informando a necessidade de ser anunciado em jornal de grande circulação da cidade de Feira de Santana, como também instalar um outdoor no local dando assim, publicidade da venda do imóvel, como também, divulgar edital ao CRECI, este, no entanto sobre a responsabilidade da recuperanda providenciar empresas de publicidade para as providencias cabíveis.

Visando a transparência, Importante comunicar aos credores e eventuais interessados sobre a alienação do imóvel e também, garantir a vistoria dos interessados no terreno. Afirmou o administrador Judicial.



Ademais, após as discussões acerca do ato em questão, e em caráter unânime, ficaram acordados os seguintes pontos para serem providenciados:

1. Cancelamento referente matrícula do imóvel no cartório de Feira de Santana (em andamento)
2. Redação do edital e providencia visando a publicação do empreendimento
3. Manter contato com o CRECI Feira de Santana e Salvador
4. Contratação de empresa de publicidade para confecção de outdoor

Nada mais havendo a tratar, o administrador judicial deu por encerrada a reunião às 11h30

OLINDO BAIÃO DE SOUZA:05806712591
Assinado de forma digital por OLINDO BAIÃO DE SOUZA:05806712591
Dados: 2025.10.07 15:14:41 -03'00'

Olindo Baião de Souza
Administrador Judicial

LUIZ FERNANDO MARQUES VASCONCELOS:35278234504
Assinado de forma digital por LUIZ FERNANDO MARQUES VASCONCELOS:35278234504
Dados: 2025.10.08 10:44:12 -03'00'

Luiz Fernando Marques Vasconcelos
Administrador do Quintas Imperial

ASSINADO DIGITALMENTE
ROGER ARTUR BURATTO
A conformidade com a assinatura pode ser verificada em:
<http://serpro.gov.br/assinador-digital>

Dr. Roger Buratto
Advogado

ALVARO HERMANO CARNEIRO SOUTO: 27476979591
Assinado de forma digital por ALVARO HERMANO CARNEIRO SOUTO:27476979591
Dados: 2025.10.10 15:10:11 -03'00'

Alvaro Hermano Carneiro Souto
Representante

