

SERGONIC, Promoção Imobiliária, Lda,

NIF : 506 690 458

Plano de Recuperação

Título IX do CIRE

1ª ante-projeto apresentado aos Credores

*Proposto pelo Sr Administrador Judicial Provisório
Miguel Filipe de Sousa Antunes Cerdeira,
Indicado pelos devedores na sua petição Inicial.*

Fevereiro de 2017

Processo com Plano de Recuperação
Comarca de Santarém, secção central

SERGONIC, Promoção Imobiliária, Lda,

NIF : 506 690 458

PLANO de RECUPERAÇÃO

Sumário Executivo



Fevereiro de 2017

Processo com Plano de Recuperação
Comarca de Santarém, secção central

Sumário Executivo



SerGoNic,

Promoções imobiliárias, Lda .

Nome : SERGONIC, Lda
NIPC & NIF : 506 690 458
Atividade : Promoção Imobiliária
CAE : 41100
Sede : Avenida Andrade Corvo, 2350 463 TORRES NOVAS
Capital S : €199.500,00 euros,

Sócios da Sociedade, à data :

N.I.F.	Nomes :	Quota %
101 722 397	SÉRGIO LOPES CALADO	50,00%
192 532 952	JOSÉ FRANCISCO FERREIRA NICOLAU	50,00%

Gerentes da Empresa :

N.I.F.	Nome :	Substância
101 722 397	SÉRGIO LOPES CALADO	de Facto & In juris
192 532 952	JOSÉ FRANCISCO FERREIRA NICOLAU	de Facto & In juris

Administrador judicial proposto :

Miguel Filipe de Sousa Antunes Cerdeira
Administrador Judicial inscrito na ordem,

Pct. Engº Adelino Amaro da Costa,
nº748,sala510,
4050-012 Porto,
Telf Profissional: 919013360,
Email Prof: miguelfsac@gmail.com

A Sociedade concretizou o seu objecto social
com a construção de um imóvel de qualidade
na Av. Andrade Corvo em Torres Novas.

Sumário Executivo

Sergonic, Promoção Imobiliária, Lda .

Calendário Prestacional

1º ante-projectoo do Plano

Fev 2017

Credor	Tipo de Crédito	Dívida Reconhecida	% Créditos	Nº de Prestações	Prestação Mensal	Juros mensais
--------	-----------------	--------------------	------------	------------------	------------------	---------------

Trabalhadores Com Créditos Privilegiados :

Trabalhadores	Salários + Indemnizações	0,00 €	0,00%	0	0,00 €	
Sub-Total :		0 €	0,00%		0 €	

Credores Privilegiados :

Segurança Social	Apenas Capital	0,00 €	0,00%	?	?	0,00 €
Tribunal-Custas	Indeterminado	25.000,00 €	1,10%	240	102,00 €	100,00 €
Finanças	IMT	13.826,00 €	0,61%	36	384,06 €	25,00 €
Sub-Total :		38826 €	1,71%		486 €	100,0 €

(estimativa)

(4,5%/ano)

Créditos Garantidos

CxCdAgMt RtNorte	Empréstimos Garantidos	190.000,00 €	8,34%	Dação Loja H em Cumprimento		
CGD	Empréstimos Hipotecários	1.205.712,00 €	52,96%	Dação em Cumprimento Lojas A..G		
Sub-Total :		1395712 €	61,30%	Venda do último apartamento		

Créditos Comuns (com e sem contra-garantias)

Condomínio	Rendas Condomínio	5.542,00 €	0,24%	} Estes credores Serão pagos Pro-Rata com a venda do terreno Em processad e destaque Da Matris 3758
Sub-Total Financiamentos :		5542 €	0,24%	
Fornecedores	Fornecimentos & Serviços	41.009,00 €	1,80%	
Sub-Total Fornecedores:		41009 €	1,80%	} Estes credores não são remunerados nem reembolsados Espera-se o cumprimento integral dos contractos e destas responsabilidades
Sub-Total COMUNS:		46551 €	2,04%	

Credores Subordinados :

Gerentes	Suprimentos	79.285,00 €	3,48%
Familiares	Empréstimos	156.442,00 €	6,87%
Sub-Total :		235727 €	10,35%

Responsabilidades

Célia MST	Adiantamentos por conta de vendas	160.000,00 €	7,03%
Rui MCP	Pagamento do Preço	400.000,00 €	17,57%
Sub-Total :		560000 €	24,60%

(estimativa)

TOTAIS:	2276816 €	75,92%	486 €	100 €
	Capital a Pagar		Amortização	Juros Mensais

Notas :

Prevê-se o cumprimento dos 3 contratos promessa

Os Credores
Estão Completamente
Identificados na PI
e no Relatório do Sr
Administrador Judicial

SERGONIC, Promoção Imobiliária, Lda,

NIF : 506 690 458

PLANO de RECUPERAÇÃO

ÍNDICE GERAL

Sumário Executivo

- I Enquadramento Legal
 - II Calendarização das Obrigações
 - III Estudo económico e Financeiro
- Anexos

Fevereiro de 2017

Processo com Plano de Recuperação
Comarca de Santarém, secção central

SERGONIC, Promoção Imobiliária, Lda,

NIF : 506 690 458

PLANO de RECUPERAÇÃO

I – ENQUADRAMENTO LEGAL

- 1- Introdução
- 2- Tributos do Credor Estado
- 3- Dos Créditos Especiais
- 4- Dos Preceitos Legais

Fevereiro de 2017

Processo com Plano de Recuperação
Comarca de Santarém, secção central

I. O Plano de Recuperação

1. A estratégia implícita neste plano de Recuperação foi aconselhada pelo Sr Administrador Judicial Indicado, o Sr Dr

Miguel Filipe de Sousa Antunes Cerdeira,

Pct. Engº Adelino Amaro da Costa, nº748,sala510,
4050-012 Porto,

Telf Profissional: 919013360,
Email Prof: miguel@sac@gmail.com

2. O Sr Administrador supervisionou a elaboração deste texto, mas as suas eventuais gralhas são da responsabilidade da empresa contratada, a R€-Activar, e dos seus consultores.
3. Em conformidade com o nº1 do art 192, Cap. I, Título IX do CIRE, o presente “Plano de Recuperação” aqui apresentado pelos Gerentes da Empresa Requerente tem como objetivo **regular** como serão satisfeitos os créditos dos seus Credores, cumprindo o nº1 do art. 1º do CIRE
4. A Empresa devedora está devidamente representada pelos seus Gerentes, também eles devidamente mandatados pela Assembleia Geral Universal e Extraordinária dos seus Sócios pelo que nos termos do art.193º, do CIRE, os atuais gerentes da Empresa têm a legitimidade para apoiar e subscrever o “Plano de Recuperação” apresentado.
5. A atual Gerência assume desde já o compromisso e a disponibilidade para nos termos do art. 202º Título IX do CIRE assumir a Gerência da Empresa assegurando assim a implementação do “Plano de Recuperação” aqui proposto pelo Sr Administrador Judicial, conforme declaração que se junta em anexo com este “Plano de Recuperação”
6. O “Plano de Recuperação” proposto obedece ao principio da igualdade universal de todos os Credores previsto no art. 194º do CIRE, e apesar de salvaguardar e manter todos os privilégios do credor Estado, dentro dos princípios impostos pelo CPPT e pelo CIRE e demais legislação conexas, nomeadamente o nº6 do art.196º do CPPT e o nº 1 do art. 194, do CIRE.

SERGONIC, Promoção Imobiliária, Lda

7. No presente caso em apreço, o conteúdo do “Plano de Recuperação” apresentado é muito simples e dele não decorre nenhuma alteração jurídica dos credores desta insolvência, nomeadamente do credor Estado, em cumprimento princípio da indisponibilidade dos Créditos Fiscais do nº3 do Art 30º da LGT previsto e regulado pelo orçamento de Estado de 31 Dez de 2010, DL55-A
8. No entanto, o presente “Plano de Recuperação” introduz uma novação contratual, pela qual os avalistas e fiadores que à presente data ainda sejam responsáveis por quaisquer créditos desta empresa apenas poderão ser interpelados pelos credores desta Empresa, pelo eventual e futuro incumprimento do presente “Plano de Recuperação”.
9. Para concretizar qualquer “Plano de Recuperação” a celeridade é tão importante que todo o processo é considerado urgente. A estabilidade da Empresa, num futuro próximo é fundamental para a manutenção do natural rolar dos negócios, e o sucesso do presente Plano. O Maior handicap à implementação de Planos de Recuperação tem sido a dificuldade em alinhar os planos com a limitação estritas imperativas e indisponíveis do credor Estado.
10. Os créditos para com o credor Estado, na sua globalidade heterogénea, serão satisfeitos com respeito pelo CPPT e LGT e demais legislação conexa, nomeadamente o DL 73/99 de 16/3 os art,s 85º , 196º e 199º e da LGT 35º sempre em estrito respeito pelo princípio da indisponibilidade dos créditos tributários previsto nos nºs 2 e 3 do art. 30º da LGT e art. 125º da Lei 55-A/2010 de 31/12,
11. Pelo que, no confronto entre qualquer alínea deste Plano com a Legislação Tributária aplica-se a Legislação Tributária, pelo que a proposta de contida neste Plano referente ao Estado é autónoma do restante Plano, mantendo-se todas as disposições referentes a créditos comerciais e vigor durante toda e qualquer disputa interpretativa do modo como este Plano afecta os Créditos Tributários.
12. Como contrapartida ao respeito deste Plano pelo princípio da Indisponibilidade dos Créditos Tributários, exige-se o respeito pelo princípio da igualdade de todos os contribuintes perante o Estado estatuído imperativamente no nº2 do art. 30º da LGT, pelo que se reclama a possibilidade de usar todos os mecanismos legais previstos no CPPT para aliviar a tesouraria imediata da empresa pagando as Responsabilidades Tributárias e outras equiparadas, em prestações legalmente admissíveis por legisladas.

SERGONIC, Promoção Imobiliária, Lda

13. Deste modo solicita-se ao Credor AT, Administração Tributária e Aduaneira o prazo máximo aplicável nos termos do art. 196, nº6 do CPPT, mantendo as garantias que o Credor Estado já detém sobre a Empresa, reforçando as garantias do Estado, com todos os bens que este aceite, sendo que na insuficiência e ou inexistência de mais garantias se aplica o nº4 do art. 52 da LGT, *ex-vi*, nº3 do art. 199 do CPPT
14. A atual Gerência assume desde já o compromisso e a disponibilidade para nos termos do art. 202º Título IX do CIRE assumir a Gerência da Empresa assegurando assim a implementação do “Plano de Recuperação” aqui proposto, pelo Sr Administrador Judicial Indicado,
15. O detalhe da forma de pagamento aos credores é apresentado aos credores na Parte II deste “Plano de Recuperação” elaborado para esta Empresa, fazendo parte integrante do presente documento.
16. Genericamente as providencias com incidência no passivo da Empresa que estão previstas adotar estão detalhadas explicadas e justificadas no documento “Estudo Económico e Financeiro” proposto pelo Sr Administrador Judicial em documento elaborado pela Empresa de Consultadoria contactada, e resumidamente são de 4 ordens :
 - a) Respeito e cumprimento pelos contratos Promessa de Compra e Venda, e seus aditamentos independentemente de a propriedade ser cedida em Cumprimento.
 - A Fração P, Matriz 3758, de TN já integralmente paga pelo Sr Rui Casal
 - Fração V, da Matriz 3758, de TN, prometida vender à Cliente Napalai Phengphala de Macau., NIF : PT- 290.276.241
 - Loja Célia Marias Pereira Taxa, NIF 157716100, Loja letra G, da Matriz 3758, de TN,
 - b) Pagamento aos credores comuns com frações do empreendimento
 - 1 destaque do terreno servirá para pagar pro rata aos fornecedores
 - 1 das lojas , a H, da Matriz 3758, de TN, servirá para pagar a CCAM
 - c) O Credor Estado por créditos de IMI será pago de forma precipua pelos beneficiários da dação aquando do registo de qualquer uma das frações a seu favor
 - d) O condicionamento da amortização das restantes dívidas às disponibilidades do Devedor.

SERGONIC, Promoção Imobiliária, Lda

17. Nos termos do art 217º, nº2 CIRE, a eventual e futura sentença de homologação deste plano será título suficiente para que Caixa geral de Depósitos NIF 500.960.046 possa registar a Fração A, B, C, D, E, F, G da Matriz 3758 registada na Conservatória de Torre Novas com o nº 2685 em seu nome ou de quem ela indicar, em Cumprimento das responsabilidades da Sergonic e dos avalistas e fiadores deste Crédito, no contexto do art. 197º, al. a), do CIRE, suportando os custos dos registos
18. Nos termos do art 217º, nº2 CIRE, a eventual e futura sentença de homologação deste plano será título suficiente para que o Sr Rui Manuel Casal Patrocinio NIF 506 690 458 possa registar a Fração P da Matriz 3758 registada na Conservatória de Torre Novas com o nº 2685 em seu nome ou de quem ele indicar, suportando os custos dos registos
19. Nos termos do art 217º, nº2 CIRE, a eventual e futura sentença de homologação deste plano será título suficiente para que a Caixa de Crédito Agrícola Mútuo Ribatejo Norte & Tramagal NIF 503.584.312 possa registar a Fração H da Matriz 3758 registada na Conservatória de Torre Novas com o nº 2685 em seu nome ou de quem ela indicar, em Cumprimento de todas as responsabilidades da Sergonic e dos seus dos avalistas e fiadores deste Crédito, no contexto do art. 197º, al. a), do CIRE, suportando os custos dos registos
20. As providencias especificas das sociedades comerciais que se propõe que sejam adotadas com este "Plano de Recuperação", são nos termos do art 197º b) CIRE à contrário, a extinção das contra-garantias e avals e Fianças e equiparáveis concedidas pelos Sócios Gerentes e familiares, por qualquer forma nomeadamente Livrança Letra ou aval.
21. Os valores constantes do "sumário executivo" ainda são provisórios e são suportado em valores das dívidas apenas indicativos, estando a Empresa Devedora à disposição dos seus Credores para reapreciar os valores dos créditos provisórios apurados no relatório provisório [art.154º CIRE] do Administrador Judicial, de forma a serem posteriormente definitivamente homologados pelo Tribunal aquando da "sentença de verificação e graduação de créditos" [art. 130º ou 140º do CIRE] .
22. Nos termos do art. 210º do Título IX do CIRE , a Empresa Requerente está à disposição dos credores para corrigir o "Plano de Recuperação" aqui apresentado introduzido as recomendações apresentadas pelos seus Credores e pelo Sr Administrador Judicial.
23. Para todos os restantes Credores, por créditos não Tributários, e no espírito do princípio da segurança jurídica, este Plano uma vez aprovado, homologado e transitado em julgado, introduz

SERGONIC, Promoção Imobiliária, Lda

- expressamente uma “novação contratual” nos créditos que é irreversível, nos termos do art. 218º do CIRE, à contrário.
24. Deste modo nos termos do art 217º do CIRE, com a sentença de homologação, além dos demais efeitos legais, produzem-se alterações aos créditos e avales sobre a insolvência e sobre os avalistas introduzidas neste plano, independentemente de tais créditos terem sido ou não reclamados e verificados,
 25. Recorde-se conforme o previsto no art. 212º do CIRE, conjugado com o art. 73º, nº3, do CIRE estando em apreciação a eventual aprovação de “um Plano de Recuperação”, os créditos detidos pelos sócios conferem direito de voto aos sócios.
 26. Nos termos do art. 221º do CIRE, os “Novos Créditos” dos Credores que apoiem esta Empresa Requerente **durante** o processo de Recuperação, na forma de fornecimentos e ou novos empréstimos, beneficiam de um privilégio geral sobre todos os credores, já existentes e da mesma natureza, já relacionados neste “Plano de Recuperação”, podendo inclusive serem constituídas novas garantias Mobiliárias e/ou Imobiliárias, sempre respeitando as anteriores garantias já registadas.
 27. Os futuros novos créditos que os atuais e futuros credores futuramente arrisquem conceder a esta Empresa aqui Requerente, **após** a aprovação do presente “Plano de Recuperação”, serão considerados créditos privilegiados relativamente aos créditos ora re-estruturados.
 28. O valor a atribuir aos “**créditos dos Sócios**” inclui todas rubricas do “Capital Próprio” (*na terminologia do atual CSC*) e da respetiva “Situação Líquida”, (*na terminologia do SNC*) que naturalmente inclui as prestações suplementares, acrescido dos Suprimentos prestados pelos Sócios, nos termos do nº 4 do art. 212º do CIRE.
 29. Deste modo com a aprovação deste “Plano de Recuperação” nos termos do art. 212º Título a Empresa Requerente deixa de estar em “eminente insolvência”, pelo que o processo deverá ser encerrado caso este “Plano de Recuperação” seja homologado, nos termos do art 230º do CIRE, o que se solicita desde já.
 30. Atendendo à situação Económica da Empresa Requerente, solicita-se desde já que o enorme peso das custas deste processo seja diluído em prestações mensais de uma unidade de conta.

---**!**--

SERGONIC, Promoção Imobiliária, Lda,

NIF : 506 690 458

PLANO de RECUPERAÇÃO

II – PROPOSTA DETALHADA

- 1- Credores Privilegiados
- 2- Plano Comum Detalhado
- 3- Cenário da Liquidação
- 4- Disposições Finais

Fevereiro de 2017

Processo com Plano de Recuperação
Comarca de Santarém, secção central

1 Credores Privilegiados

1.1 Autoridade Tributária

1.2 Segurança Social

Estes Credores são Legalmente Privilegiados sendo o concurso de privilégios regulado em legislação diversa e dispersa;

- Este Plano e o CIRE não vão contra a LGT art. 30º nº3 da LGT, nem o CPPT, em cumprimento da Lei nº 55-A/2010 .

- Após a declaração de insolvência, pelo art. 97º, nº1 do CIRE, extinguem-se os privilégios do Estado sobre os créditos com mais de 12 meses, passando os créditos dos Trabalhadores a ser os mais privilegiados.

1 Credores Privilegiados

1.1 Autoridade Tributária & Aduaneira

- A atuais dívidas da Sociedade para com a Administração Tributária, prendem-se com o IMI dos imóveis de que a Empresa ainda é proprietária
- Estas dívidas por IMI correm **Precípuas** pelo que devem ser pagas por quem detiver os imóveis, aquando de qualquer Transação.
- Propõe-se que estas dívidas sejam pagas pelos credores que receberem os imóveis em cumprimento dos seus crédito, aquando da respetiva escritura.
- Dispensa de substituição da Gerência responsável pelas presentes dívidas à Administração Tributária, nos termos da al. a) do nº 3 do art.196º do CPPT,
- Garantias prestadas nos termos do art. 199º do CPPT dentro dos limites do art. 52º, nº 4 da LGT .

1.2 I.G.F.S.S.

Instituto de Gestão Financeira da Segurança Social

- Desconhece-se qualquer dívida passada ou actual para com a Segurança Social.
- A Existir alguma responsabilidade, esta será paga nos termos habituais e legalmente previstos nos acordos de pagamentos promovidos pela IGFSS

2 Plano Comum detalhado

- 2.1 Créditos Garantidos
 - 2.1.-A : Caixa de Crédito Agrícola Mutuo
 - 2.1.-B : Caixa Geral de Depósitos
- 2.2 Créditos Comuns de Fornecedores
- 2.3 Acionistas e Gerentes
- 2.4 Responsabilidades Contratuais
- 2.5 Custas Judiciais & Processuais
- 2.6 Outros Credores
- 2.7 Novos Créditos e Credores

A todos os “**Credores Comuns**” são oferecidas semelhantes condições, com pequenas diferenças baseadas e justificadas pela diferente natureza dos créditos de que dispõem.

2 Plano Comum Detalhado

2.1 Créditos Garantidos

2.1-A Cx Cd Ag Mt. do Ribatejo Norte

Existe uma Responsabilidade viva perante a Cx Cd Ag Mt do Ribatejo Norte

- 1
 - Crédito de 190.000€ com moratória de capital até 2016
- 2
 - Propõe-se a dação em Cumprimento da loja H da urbanização.
- 3
 - As custas com IMI, IMT E registrais serão suportadas pelo beneficiário da dação.

2.1-B Caixa Geral de Depósitos

Existem Responsabilidades vivas perante a CGD

- 1
 - Existe um Crédito garantido por Hipoteca sobre as frações ainda por vender
 - 8 lojas, sendo que uma está onerada com contrato Promessa e aditamentos
 - 2 Apartamento,
 - um dos quais vendido e recebido há muito
 - Outro com contrato promessa compra e venda
- 2
 - Propõe-se a Venda da fração V ao cliente angariado pelos Gerentes da Empresa, o Sra Napalai Phengphala. NIF 290.276.241
- 3
 - Propõe-se a escritura da Fração P a favor do comprador Sr Rui casal ou a devolução em dobro do sinal já entregue.
- 4
 - O remanescente será pago com a dação em Cumprimento das lojas.
 - com as referencias A até G. da Matriz 3758, de TN
- 5
 - As custas com IMI, IMT E registrais serão suportadas pelo beneficiário da dação.

2 Plano Comum Detalhado

2.2 Créditos Comuns de Fornecedores.

- Venda do destaque do terreno da empresa para pagar estes credores,
- Rateio do produto desta venda em partes iguais por todos.
- Nos termos dos art's 78º e seg do C.IVA, os credores por créditos adquiridos a fornecedores, não podem deduzir o IVA dos seus créditos.
- Igualmente e por forma a viabilizar a empresa, os credores por fornecimentos com IVA também não poderão deduzir o IVA das suas faturas arroladas neste plano

2.3 Acionistas e Gerentes

Até ao cumprimento do plano ou o decorrer de 10 anos, ficam Suspensos todos os Levantamentos de :

- Suprimentos
- Prestações Suplementares
- Reservas
- Capital

2.4 Responsabilidades Contratuais

- Espera-se que com a aprovação do plano e o sequente cumprimento do plano sejam cumpridas todas as responsabilidades Contratuais, com o Natural desaparecimento de todas as Contra-Obrigações nomeadamente :
 - Garantias de qualidade das obras efetuadas já estão cumpridas e terminadas, nada mais tendo sido reclamado pelo que se extinguem.
 - Contratos Promessa de Compra e Venda e respectivos aditamentos serão cumpridos e respeitados pelos beneficiários das dações em cumprimento
 - Contra Garantias, Avals Fianças, Livranças e Letras, prestadas pelos Sócios, Gerente e seus familiares serão dispensadas com o cumprimento das dações das frações, nos termos do art 197º, al. a) CIRE, à contrário.
 - Empréstimos de Familiares serão cumpridos subordinadamente.
 - Suprimentos na sociedade serão devolvidos subordinadamente.

2 Plano Comum Detalhado

2.5 Custas Judiciais & Processuais

As eventuais dívidas ao Estado não Tributárias nem referentes a coimas ou multas, as dívidas para com o Instituto de Gestão Financeira do Ministério da Justiça, emergentes das custas e outras relacionadas com o presente processo de insolvência deverão ser pagas em prestações de uma unidade de conta cada.

2.6 Outros Credores

Nos termos do art 217º, nº1, do CIRE, com a sentença de homologação produzem-se as alterações dos créditos sobre a insolvência introduzidas pelo plano de insolvência, independentemente de tais créditos terem sido, ou não, reclamados ou verificados, pelo que este plano prevê que se extinguem todos os seguintes créditos :

- Os créditos NÃO reconhecidos pelo Sr. Administrador Judicial nos autos deste processo,
- Os créditos NÃO reconhecidos pelos aqui devedores, portanto NÃO arrolados aos autos,
- Os créditos IMPUGNADOS pelos aqui devedores, nos termos do art. 130º do CIRE, na medida da impugnação..
- Os créditos NÃO reclamados pelos credores no âmbito deste plano, portanto desinteressado da sua cobrança.

2 Plano Comum Detalhado

2.7 Novos Créditos e novos Credores

- É concedido privilégio mobiliário geral a todos os Créditos e Credores que apoiem a empresa durante o decorrer deste processo, e nos próximos 2 anos, nos termos do art. 17º-H e 221º do CIRE.

- Os futuros Novos créditos e os futuros Novos Credores que apoiem esta Empresa com Novo crédito na forma de fornecimentos e ou novo empréstimos, que seja constituído após o encerramento deste processo, beneficiam de um privilégio geral sobre todos os credores existentes à data do início deste processo de Insolvência.

3 Cenário de Liquidação

Nos termos do art. 195º, nº2, al. d), do CIRE

A não recuperação no âmbito deste Plano poderá ter como consequência a liquidação dos Bens da Empresa com a venda do seu património, em leilão, num período de baixa do mercado, e num local com excesso de oferta, no presente

A expectativa da liquidação é resumidamente a seguinte :

- 1 Apartamento : 190.000 €
- 8 Lojas Livres : 300.000 €
- Bens Móveis : 1.000 €

As expectativas quanto ao rateio pelos credores do valor arrecadado com a liquidação, é a seguinte :

- Custas Judiciais : 25.000 €
- Finanças – IMI : 15.000 €
- CGD : 450.000 €
- CxCdAgMt : 000 €
- Fornecedores : 000 €

Com a implementação deste plano as expectativas dos credores segundo a avaliação da CGD são as seguintes :

- Custas Judiciais : 25.000 €
- Finanças – IMI : 15.000 €
- CGD
 - Apartamento : 190.000 €
 - 7 Lojas : 1.375.000 €
- CxCdAgM : Lojas H : 294.000 €
- Fornecedores:destaque : 50.000 €

Ver anexo 3

Avaliação da CGD
de Nov. 2016

3 Cenário de Liquidação

Em Conclusão :

Os Credores Garantidos :

Recebem o parco valor da venda dos seus imóvel
que servem de Garantia
Deduzido dos custos desta Insolvência

Avaliação, menos 20% ↔ art. 164º do CIRE

Os credores comuns :

Recebem o IVA das suas faturas
Ou seja cerca de 23% dos seus créditos

Nota :

Na realidade,
quem suporta os
custos processuais da insolvência
são os
Credores garantidos

Concluindo :

A proposta deste plano
é mais vantajosa
para todos os credores !

4 Disposições Finais

4.1 Correções ao Plano

Este “Plano de Recuperação” aqui proposto pretende ser um ponto de partida para a construção de uma solução negociada com os Credores,

A Gerência está aberta a renegociar esta proposta, adaptando-a de molde a reunir um amplo consenso dos seus Credores,

Quanto ao Credor Estado, legalmente privilegiado, procurou-se adequar este Plano às suas Naturais Limitações Legais (CPPT & LGT), sendo que serão prontamente corrigidas todas as ilegitimidades eventualmente suscitadas pelo M.P., sem necessidade de votar a aprovar a parte do plano destinada aos Credores de créditos comerciais, comuns.

4.2 Benefícios Emolumentares e Fiscais

➔Nos termos do art. 267º do CIRE

- Não podem ser exigidos preparos pelos actos de registo dos bens dados em garantia e ou reforço de garantias.

➔Nos termos do art. 268º do CIRE

- Não entra para o calculo fiscal da matéria coletável do Devedor :
 - ✓ Os benefícios de qualquer dação em cumprimento ,
 - ✓ Os Benefícios de perdões
- As perdas dos Credores entram para o calculo dos seus custos da matéria coletável fiscal, quando existam perdões de créditos no âmbito deste plano.

➔Nos termos do art. 269º do CIRE

- Estão isentos de imposto do selo, quando a ele se encontrassem sujeitos, os seguintes actos, desde que previstos em planos de insolvência ou de pagamentos ou praticados no âmbito da liquidação da massa insolvente:
 - a) As modificações dos prazos de vencimento ou das taxas de juro dos créditos sobre a insolvência;
 - b) Os aumentos de capital, as conversões de créditos em capital e as alienações de capital;
 - c) A constituição de nova sociedade ou sociedades;
 - d) A dação em cumprimento de bens da empresa e a cessão de bens aos credores;
 - e) A realização de operações de financiamento, o trespasse ou a cessão da exploração de estabelecimentos da empresa, a constituição de sociedades, a transferência de estabelecimentos comerciais, a venda, permuta ou cessão de elementos do activo da empresa, bem como a locação de bens;
 - f) A emissão de letras ou livranças.

➔Nos termos do art. 270º do CIRE

1 – Estão isentas de imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis (IMT) as seguintes transmissões de bens imóveis, quando integradas em qualquer plano de insolvência ou de pagamentos:

- a) As que se destinem à constituição de nova sociedade ou sociedades e à realização do seu capital;
- b) As que se destinem à realização do aumento do capital da sociedade devedora;
- c) As que decorram da dação em cumprimento de bens da empresa e da cessão de bens aos credores.

2 – Estão igualmente isentos de imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis (IMT) os actos de venda, permuta ou cessão da empresa ou de estabelecimentos desta integrados no âmbito de plano de insolvência ou de pagamentos ou praticados no âmbito da liquidação da massa insolvente.

➔Nos termos do art. 78º do CIVA

- A AT subroga-se nos credores que reclamarem o IVA, não se aplicando o art. 11º deste preceito.

SERGONIC, Promoção Imobiliária, Lda,

NIF : 506 690 458

PLANO de RECUPERAÇÃO

III – ESTUDO ECONÓMICO & FINANCEIRO

1. Demonstração de Resultados
2. Indicadores operacionais
 - A) Cash Flow
 - B) Rotação e prazos
 - C) Rácios da D.R.
 - Margem
 - Rentabilidade
3. Balanço SNC
4. Balanço Funcional
 - Libertação de Fundos
5. Estrutura de Capitais
 - Liquidez
 - Solvabilidade
6. Origem & Aplicação de Fundos
7. VAL – Valor Acrescentado Bruto
8. Ponto Critico de Vendas
9. Z & Zeta Scoring, segundo Altman

SERGONIC, Promoção Imobiliária, Lda,

NIF : 506 690 458

PLANO de RECUPERAÇÃO

ANEXOS

- 1) Declaração de Viabilidade
- 2) Declaração de Disponibilidade
- 3) Mapas de Expurgos e Avaliação da CGD

Fevereiro de 2017

Processo com Plano de Recuperação
Comarca de Santarém, secção central

Declaração de Viabilidade

Declararam os Gerentes e a Empresa ora Requerente:

“SERGONIC, Promoção Imobiliária, Lda” com sede na Avenida Andrade Corvo, 2350 463 TORRES NOVAS, com capital social de €199.500,00 euros, detentora do N.º de Contribuinte Fiscal 506 690 458, e presentemente registada na conservatória do Registo comercial sob o mesmo número,

neste documento representada por todos os seus Gerentes ,

SÉRGIO LOPES CALADO, Português, portador do B.I. n.º 659231 e do NIF 101 722 397, residente na Rua dos Pimentéis, n.º 11, 2350-139 Lapas, Torres Novas;

E

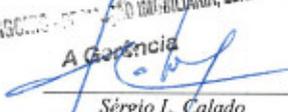
JOSÉ FRANCISCO FERREIRA NICOLAU, Português, portador do CC n.º 02326064--5ZY5 e do NIF 192 532 952, residente na Urb. Quinta da Silvã, Rua Padre Joaquim José Búzio, 106-2.º Dt.º, 2350-085 Lapas, Torres Novas.

Vêm os Requerentes prestar a seguinte declaração sobre o Plano de recuperação que apresentam :

Declara a Gerência que :

Reunido o Conselho de Gerentes, este apreciaram as contas dos últimos anos, e preparou um Plano de Recuperação, que se propõem apresentar e explicar aos seus Credores, o qual entendem ser executável, plausível, e se comprometem a tentar implementar, com o acordo e apoio dos seus Credores.

Torres Novas, 25 de Fevereiro de 2017

SERGONIC - PROMOÇÃO IMOBILIÁRIA, LDA.
A Gerência
SERGONIC - PROMOÇÃO IMOBILIÁRIA, LDA.
A Gerência

Sérgio L. Calado

Os Gerentes
(conforme BI)
(Carimbo da Empresa)

&

SERGONIC - PROMOÇÃO IMOBILIÁRIA, LDA.
A Gerência
SERGONIC - PROMOÇÃO IMOBILIÁRIA, LDA.
A Gerência

José F. F. Nicolau

Declaração

Art. 202º, nº1, do CIRE

Declaram os Gerentes e a Empresa ora Requerente:

“SERGONIC, Promoção Imobiliária, Lda” com sede na Avenida Andrade Corvo, 2350 463 TORRES NOVAS, com capital social de €199.500,00 euros, detentora do N.º de Contribuinte Fiscal 506 690 458, e presentemente registada na conservatória do Registo comercial sob o mesmo número,

neste documento representada por todos os seus Gerentes ,

SÉRGIO LOPES CALADO, Português, portador do B.I. n.º 659231 e do NIF 101 722 397, residente na Rua dos Pimentéis, nº 11, 2350-139 Lapas, Torres Novas;

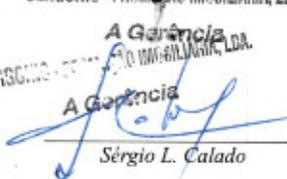
E

JOSÉ FRANCISCO FERREIRA NICOLAU, Português, portador do CC n.º 02326064--5ZY5 e do NIF 192 532 952, residente na Urb. Quinta da Silvã, Rua Padre Joaquim José Búzio, 106-2º Dtº, 2350-085 Lapas, Torres Novas.

Declara a Gerência que :

Todos os Gerentes, nos termos do art. 202º, nº1 do CIRE, declaram que aceitam o “Mandato de Gestão” com a incumbência de implementar o “Plano de Recuperação” por si elaborado caso venha a ser aprovada a proposta colocada à apreciação da Assembleia de Credores desta empresa.

Torres Novas, 25 de Fevereiro de 2017

SERGONIC - PROMOÇÃO IMOBILIÁRIA, LDA.
A Gerência
SERGONIC - PROMOÇÃO IMOBILIÁRIA, LDA.
A Gerência

Sérgio L. Calado

Os Gerentes
(conforme BI)
(Carimbo da Empresa)

&

SERGONIC - PROMOÇÃO IMOBILIÁRIA, LDA.
A Gerência
SERGONIC - PROMOÇÃO IMOBILIÁRIA, LDA.
A Gerência

José F. F. Nicolau

SERGONIC, Promoção Imobiliária, Lda,

NIF : 506 690 458

ANEXO 3

Mapas de Expurgos da CGD
Avaliação da CGD

Fevereiro de 2017

Processo com Plano de Recuperação
Comarca de Santarém, secção central

Mapas de Expurgos da CGD

SerGonic

TABELA DE PREÇOS

Espaços Comerciais									
Loja	Espaço 1ºAnd	Área Armazem	Área R/C	Área Total	Tabela	Valor Venda prometida	Expurgo CGD	Valor 2ª Hipoteca	
A			97,70	97,70	200.000 €		140.728 €	59.272 €	
B			95,25	95,25	190.000 €		126.420 €	63.580 €	
C			85,33	85,33	170.000 €	150.000 €	122.060 €	47.940 €	
D			104,28	104,28	180.000 €		149.344 €	30.656 €	
E		37,88	112,70	150,58	248.000 €	248.000 €	162.679 €	85.321 €	
F		59,00	107,70	166,70	260.000 €		175.261 €	84.739 €	
G		83,44	114,69	198,13	274.000 €	274.000 €	193.519 €	80.481 €	
H	51,05	85,68	102,10	238,83	330.000 €		230.444 €	99.556 €	

Totais	1.300.455	551.545
--------	-----------	---------

CGD Livre

Avaliação da CGD



MARINA CAMPOS
Agente de Execução

Rua Dr. Joaquim Eleutério Gaspar Gomes, 44-B
2745-133 QUELUZ

Telefone: 214356938 Fax: 214356939
Email: 1635@solicitador.net
Nif: 178147772

Credor(s): Rui Manuel Casal Patrocínio e outros
Executado(s): Sergonic - Promoção Imobiliária, Lda e outros

NOTIFICAÇÃO

PROCESSO: 5093/15.3T8ENT
Comarca de Santarém
Entroncamento - Inst. Central - Sec. Execução - J1

5093/15.3T8ENT

201151 - 10273850

PE/282/2015



RA218327145PT

Exmo(a) Senhor(a)
Sergonic - Promoção Imobiliária, Lda
Av Andrade Corvo Ap 60
2350-420 Torres Novas

Data: 17-10-2016 Documento: NY6RwbahEWA Referência interna do processo: PE/282/2015

FUNDAMENTO DA NOTIFICAÇÃO

Nos termos e para os efeitos do disposto no n.ºs 2 e 6 do artigo 812º do Código do Processo Civil (C.P.C.), fica V. Exa., notificada na qualidade de executada da decisão sobre a modalidade da venda dos bens penhorados que será na modalidade de Venda Mediante Proposta em Carta Fechada, pelos seguintes valores:

- Quanto à Fracção "A" o valor a anunciar é de 144.500,00 euros, correspondente a 85% do valor base de 170.000,00 euros;
- Quanto à Fracção "B" o valor a anunciar é de 140.250,00 euros, correspondente a 85% do valor base de 165.000,00 euros;
- Quanto à Fracção "C" o valor a anunciar é de 136.000,00 euros, correspondente a 85% do valor base de 160.000,00 euros;
- Quanto à Fracção "D" o valor a anunciar é de 157.250,00 euros, correspondente a 85% do valor base de 185.000,00 euros;
- Quanto à Fracção "E" o valor a anunciar é de 187.000,00 euros, correspondente a 85% do valor base de 220.000,00 euros;
- Quanto à Fracção "F" o valor a anunciar é de 195.500,00 euros, correspondente a 85% do valor base de 230.000,00 euros;
- Quanto à Fracção "G" o valor a anunciar é de 208.250,00 euros, correspondente a 85% do valor base de 245.000,00 euros;
- Quanto à Fracção "P" o valor a anunciar é de 182.325,00 euros, correspondente a 85% do valor base de 214.500,00 euros;
- Quanto à Fracção "V" o valor a anunciar é de 166.175,00 euros, correspondente a 85% do valor base de 195.500,00 euros;

Nos termos do n.º 7 do citado, se o executado, o exequente ou um credor reclamante discordar da decisão, cabe ao juiz decidir, da decisão deste não há recurso. A discordância da decisão deve ser suscitada perante o Juiz, no prazo de DEZ DIAS.

DOCUMENTOS ANEXOS

Decisão de venda.

Avaliação da CGD



Avaliação da CGD de 2016

descrição	Fração	Avaliador	Avaliação residual	
			Provável	85%
Apartamento	P	CGD	214.500 €	182.325 €
Apartamento	V	CGD	195.500 €	166.175 €
Loja	A	CGD	170.000 €	144.500 €
Loja	B	CGD	165.000 €	140.250 €
Loja	C	CGD	160.000 €	136.000 €
Loja	D	CGD	185.000 €	157.250 €
Loja	E	CGD	220.000 €	187.000 €
Loja	Fração	CGD	230.000 €	195.500 €
Loja	G	CGD	245.000 €	208.250 €
Loja duplex	H	Sergonic	294.118 €	250.000 €

1.767.250 €

Créditos :

Estudo orientado e apresentado por :

Miguel Filipe de Sousa Antunes Cerdeira
Administrador Judicial inscrito na ordem,

Pct. Engº Adelino Amaro da Costa,
nº748,sala510,
4050-012 Porto,
Telf Profissional: 919013360,
Email Prof: miguelifsac@gmail.com

Escrito e implementado pela consultora



Consultor responsável : João P. M. Oliveira

Fevereiro de 2017

Processo com Plano de Recuperação
Comarca de Santarém, secção central