

**Exmo.(a). Senhor(a) Doutor(a) Juiz de
Direito da 2ª Secção de Comércio da
Instância Central de Vila Nova de
Famalicão**

J2

Processo nº 1751/15.0T8VNF

V/Referência:

Data:

Insolvência de “FDO 10, Investimentos Imobiliários, Lda.”

Nuno Rodolfo da Nova Oliveira da Silva, Economista com escritório na Quinta do Agrelo, Rua do Agrelo, nº 236, Castelões, em Vila Nova de Famalicão, contribuinte nº 206 013 876, Administrador da Insolvência nomeado no processo à margem identificado, vem requerer a junção aos autos do relatório a que se refere o artigo 155º do C.I.R.E..

Mais informo que não foi elaborada a lista provisória de créditos prevista no artigo 154º do CIRE, uma vez que nesta data é junto aos autos a relação de credores a que alude o artigo 129º do CIRE.

P.E.D.
O Administrador da Insolvência

(Nuno Oliveira da Silva)

Castelões, 27 de abril de 2015

Insolvência de “FDO 10, Investimentos Imobiliários, Lda.”

Relatório (artigo 155º do C.I.R.E.)

Processo nº 1751/15.0T8VNF da 2ª Secção do Comércio (J2) da Instância Central de Vila Nova de Famalicão

I – Identificação do Devedor

“FDO 10, Investimentos Imobiliários, Lda.”, sociedade comercial por quotas com sede na Avenida D. João II, nº 72, freguesia de Nogueiró, concelho de Braga, com o NIPC 507 418 344, tendo por objecto social a promoção imobiliária; compra e venda de bens imóveis e revenda dos adquiridos para esse fim; investimentos imobiliários; concepção, construção, gestão, exploração e conservação de centros comerciais e parques de estacionamento.

A sociedade, constituída em 29 de Dezembro de 2005, encontra-se matriculada na Conservatória do Registo Comercial de Braga sob o número 507418344 e tem actualmente a seguinte estrutura societária:

Sócios	Valor da Quota
FDO – SGPS, S.A.	37.000,00
FDO – Investimentos e Participações SGPS, S.A.	13.000,00
Total	50.000,00

A gerência da sociedade estava atribuída a João Fernando da Silva Oliveira e Manuel Agostinho da Costa Ferreira Dias desde a sua constituição até ao dia 28 de Janeiro de 2015, data em que ambos renunciaram à gerência. A sociedade obriga-se pela intervenção de um gerente.

Código Certidão Permanente: 7848-5362-5555

II – Actividade do devedor nos últimos três anos e os seus estabelecimentos (alínea c) do nº 1 do artigo 24º do C.I.R.E.)

O estabelecimento da sociedade insolvente, que corresponde à morada da sua sede, não é sua propriedade.

Insolvência de “FDO 10, Investimentos Imobiliários, Lda.”

Relatório (artigo 155º do C.I.R.E.)

Processo nº 1751/15.OT8VNF da 2ª Secção do Comércio (J2) da Instância Central de Vila Nova de Famalicão

A sociedade está integrada no Grupo FDO e foi constituída, essencialmente, com o objectivo de construir, criar, gerir e explorar um centro comercial VIVACI na Maia, bem como a compra e venda de bens imóveis e revenda dos adquiridos para esse fim.

As dificuldades sentidas pela sociedade insolvente nos últimos anos, e que conduziram a graves problemas de liquidez, são explicadas pelos seguintes factores:

- Forte retracção no sector do comércio a retalho, área onde se situa a exploração de centros comerciais;
- Redução na procura, reflexo da crise a nível nacional e internacional;
- A insolvência de algumas empresas ligadas ao Grupo FDO;
- A venda do centro comercial VIVACI.

Observemos a informação contabilística disponível para os exercícios de 2011 a 2013, a qual sustentam as explicações dadas pela sociedade para a sua situação de insolvência:

Rubricas	2011	2012	Variação 2012/2011		2013	Variação 2013/2012		Variação 2013/2011	
Vendas e serviços prestados	1 653 077,26 €	1 168 253,93 €	-484 823,33 €	-29,33%	20 485,63 €	-1 147 768,30 €	-98,25%	-1 632 591,63 €	-98,76%
CMVeMC	0,00 €	11 100,00 €	11 100,00 €	#DIV/0!	0,00 €	-11 100,00 €	-100,00%	0,00 €	
Fornecimentos e serviços externos	733 329,78 €	747 793,08 €	14 463,30 €	1,97%	51 648,10 €	-696 144,98 €	-93,09%	-681 681,68 €	-92,96%
Outros rendimentos e ganhos	161 580,01 €	6 320 131,24 €	6 158 551,23 €	3811,46%	304,75 €	-6 319 826,49 €	-100,00%	-161 275,26 €	-99,81%
Outros gastos e perdas	184 963,48 €	10 985 070,55 €	10 800 107,07 €	5839,05%	71 484,26 €	-10 913 586,29 €	-99,35%	-113 479,22 €	-61,35%
Resultado Operacional	132 675,78 €	-4 255 578,46 €	-4 388 254,24 €	-3307,50%	-157 034,38 €	4 098 544,08 €	-96,31%	-289 710,16 €	-218,36%
Resultado antes de impostos	-760 242,46 €	-4 504 440,06 €	-3 744 197,60 €	492,50%	-186 049,07 €	4 318 390,99 €	-95,87%	574 193,39 €	-75,53%
Resultado Líquido do Período	-553 101,06 €	-4 505 033,39 €	-3 951 932,33 €	714,50%	-186 049,07 €	4 318 984,32 €	-95,87%	367 051,99 €	-66,36%
Activo	42 145 423,39 €	975 145,83 €	-41 170 277,56 €	-97,69%	1 142 731,19 €	167 585,36 €	17,19%	-41 002 692,20 €	-97,29%
Activos fixos tangíveis	41 258 633,49 €	0,00 €	-41 258 633,49 €	-100,00%	312 668,43 €	312 668,43 €	#DIV/0!	-40 945 965,06 €	-99,24%
Activos por impostos diferidos	224 172,83 €	11 354,28 €	-212 818,55 €	-94,94%	5 677,13 €	-5 677,15 €	-50,00%	-218 495,70 €	-97,47%
Inventários	11 100,00 €	0,00 €	-11 100,00 €	-100,00%	0,00 €	0,00 €		-11 100,00 €	-100,00%
Clientes	514 952,99 €	1 568,63 €	-513 384,36 €	-99,70%	1 567,50 €	-1,13 €	-0,07%	-513 385,49 €	-99,70%
Estado e outros Entes Públicos	2 013,92 €	18 133,02 €	16 119,10 €	800,38%	47 049,92 €	28 916,90 €	159,47%	45 036,00 €	2236,24%
Outras contas a receber	75 988,95 €	943 098,21 €	867 109,26 €	1141,10%	775 744,27 €	-167 353,94 €	-17,75%	699 755,32 €	920,86%
Diferimentos	46 602,53 €	0,00 €	-46 602,53 €	-100,00%	0,00 €	0,00 €		-46 602,53 €	-100,00%
Caixa e depósitos bancários	11 958,68 €	991,69 €	-10 966,99 €	-91,71%	23,94 €	-967,75 €	-97,59%	-11 934,74 €	-99,80%
Passivo	41 224 534,52 €	4 772 108,90 €	-36 452 425,62 €	-88,42%	4 764 059,64 €	-8 049,26 €	-0,17%	-36 460 474,88 €	-88,44%
Financiamentos obtidos	37 201 261,23 €	2 565 485,57 €	-34 635 775,66 €	-93,10%	2 572 573,57 €	7 088,00 €	0,28%	-34 628 687,66 €	-93,08%
Fornecedores	1 713 490,11 €	955 630,73 €	-757 859,38 €	-44,23%	961 893,40 €	6 262,67 €	0,66%	-751 596,71 €	-43,86%

Insolvência de “FDO 10, Investimentos Imobiliários, Lda.”

Relatório (artigo 155º do C.I.R.E.)

Processo nº 1751/15.OT8VNF da 2ª Secção do Comércio (J2) da Instância Central de Vila Nova de Famalicão

Rubricas	2011	2012	Variação 2012/2011		2013	Variação 2013/2012		Variação 2013/2011	
<i>Estado e outros Entes Públicos</i>	204 503,74 €	911,06 €	-203 592,68 €	-99,55%	0,00 €	-911,06 €	-100,00%	-204 503,74 €	-100,00%
<i>Financiamentos obtidos</i>	10 138,17 €	0,00 €	-10 138,17 €	-100,00%	0,00 €	0,00 €		-10 138,17 €	-100,00%
<i>Outras contas a pagar</i>	2 025 081,95 €	1 229 595,91 €	-795 486,04 €	-39,28%	1 229 592,67 €	-3,24 €	0,00%	-795 489,28 €	-39,28%
<i>Diferimentos</i>	70 059,32 €	20 485,63 €	-49 573,69 €	-70,76%	0,00 €	-20 485,63 €	-100,00%	-70 059,32 €	-100,00%
Capital Próprio	920 888,87 €	-3 796 963,07 €	-4 717 851,94 €	-512,32%	-3 621 328,45 €	175 634,62 €	-4,63%	-4 542 217,32 €	-493,24%
<i>Outros instr. Capital próprio</i>	2 509 710,10 €	2 509 710,10 €	0,00 €		2 509 710,10 €	0,00 €		0,00 €	
<i>Resultados transitados</i>	-1 140 297,02 €	-1 906 216,63 €	-765 919,61 €	67,17%	-6 049 566,33 €	-4 143 349,70 €	217,36%	-4 909 269,31 €	430,53%

Como se pode ver pelos dados do quadro anterior, e no que concerne à actividade da sociedade nos anos de 2011 a 2013, a sociedade nunca chegou a obter um volume de negócios adequado para suportar os seus custos fixos de funcionamento, acumulando avultados prejuízos – verifica-se que até ao período de 2013 (inclusive), **os resultados transitados ascenderam a mais de Euros 6.235.000,00 negativos.**

A sociedade insolvente, como dito anteriormente, foi proprietária de um centro comercial VIVACI entre o ano de 2009 (data em que o imóvel foi construído e inaugurado) e 2012, gerando rendimentos que ultrapassavam o valor anual de Euros 1.000.000,00.

Contudo, para evitar o agravamento do seu passivo, a sociedade foi “forçada” a celebrar com a “Caixa-Imobiliário, S.A.” um contrato de transmissão onerosa do estabelecimento comercial, no final do ano de 2012, para pagamento das obrigações assumidas perante essa instituição bancária (que também detinha garantia real sobre o imóvel onde se encontrava instalado o centro comercial).

Perante a venda do seu maior activo e o decréscimo significativo no volume de negócios (de mais de Euros 1.000.000,00 em 2012 para cerca de Euros 21.000,00 em 2013), e uma vez que os seus rendimentos provinham quase exclusivamente da gestão e exploração do centro comercial, a sociedade ainda tentou celebrar novas parcerias e criar novos projectos para diversificar a sua actividade, no entanto, não surgiram

Insolvência de “FDO 10, Investimentos Imobiliários, Lda.”

Relatório (artigo 155º do C.I.R.E.)

Processo nº 1751/15.OT8VNF da 2ª Secção do Comércio (J2) da Instância Central de Vila Nova de Famalicão

outras oportunidades de negócio que permitisse o desenvolvimento da actividade da insolvente de forma lucrativa.

A crescer, as instituições bancárias reduziram drasticamente o financiamento a empresas do sector onde a sociedade se insere, e o Grupo FDO, seu maior investidor, face à conjuntura económica, deixou também de investir no sector da exploração e gestão de centros comerciais.

Sem meios financeiros próprios e alheios, a sociedade não conseguiria investir em novos projectos que pudessem surgir, bem como continuar com a sua actividade. Facto que se demonstrou no exercício do ano de 2014, em que a sociedade não apresentou qualquer tipo de rendimentos.

Sem perspectivas de melhoria da situação e sem financiamentos suficientes para garantir o bom funcionamento da sociedade, a gerência acabou por tomar a decisão de encerrar o estabelecimento da sociedade e cessar a sua actividade para efeitos de IVA em **31 de Outubro de 2014** e de se apresentar à insolvência.

Sobre o Grupo FDO sabe-se que foi um dos maiores grupos económicos a actuar em Portugal, operando em diversos sectores como engenharia, comércio, serviços, centros comerciais, parques de estacionamento, turismo, ambiente e energia, etc... Actualmente existem dezenas de sociedades ligadas ao grupo. No entanto, uma parte significativa das mesmas foi afectada pela crise nacional e internacional, encontrando-se em situação de insolvência.

III – Estado da contabilidade do devedor (alínea b) do nº 1 do artigo 155º do C.I.R.E.)

A contabilidade da sociedade encontra-se processada até ao final do mês de Outubro de 2014, tendo sido cumpridas as obrigações declarativas daí emergentes.

Pela análise que foi feita da contabilidade, tudo indica que esta reflecte uma imagem verdadeira e apropriada da sua situação patrimonial e financeira.

Insolvência de “FDO 10, Investimentos Imobiliários, Lda.”

Relatório (artigo 155º do C.I.R.E.)

Processo nº 1751/15.0T8VNF da 2ª Secção do Comércio (J2) da Instância Central de Vila Nova de Famalicão

IV – Perspectivas futuras (alínea c) do nº 1 do artigo 155º do C.I.R.E.)

É evidente que esta sociedade apenas tem existência no plano formal, já que, pelo menos desde Novembro de 2014 que não exerce qualquer tipo de actividade.

Perante o que acima foi referido, deverão os credores deliberar no sentido da **ratificação da decisão do encerramento do estabelecimento da sociedade insolvente** e, consequentemente, **deliberar a liquidação do seu activo**.

Castelões, 27 de Abril de 2015

O Administrador da Insolvência

(Nuno Oliveira da Silva)

Insolvência de “FDO 10, Investimentos Imobiliários, Lda.”

Processo nº 1751/15.0T8VNF da 2ª Secção de Comércio (J2) da Instância Central de Vila Nova de Famalicão

I n v e n t á r i o

(A r t i g o 1 5 3 º d o C . I . R . E .)

Insolvência de “FDO 10, Investimentos Imobiliários, Lda.”

Inventário (artigo 153º do C.I.R.E.)

Processo nº 1751/15.0T8VNF da 2ª Secção de Comércio (J2) da Instância Central de Vila Nova de Famalicão

Relação dos bens e direitos passíveis de integrarem a massa insolvente:

A – Bens Móveis

Verba 1: Sistemas de projecção e som cinematográfico

Estes bens encontram-se no Centro Comercial Vivaci, sito na Rua Conselheiro Luís Magalhães, nº 1146, freguesia de Moreira, concelho da Maia.

O signatário está a aguardar informações que foram solicitadas à sociedade “Videovisão Electrónica, Lda”, fornecedora dos equipamentos que integram esta verba nº 1, para identificar de forma precisa os sistemas de projecção em causa.

Os sistemas em causa foram adquiridos em Outubro de 2009 pela sociedade insolvente pelo valor de Euros 383.000,00, sendo certo que as duas facturas que titulam esta compra são omissas quanto à discriminação destes sistemas.

B – Bens Imóveis

Verba 2: Urbano, destinado a estacionamento coberto: fracção autónoma designada pelas letras “CN”, correspondente a garagem na cave do corpo D, designada pelo nº 7, com entrada pelo nº 100, com área bruta de 25,70 m². Faz parte do prédio constituído em propriedade horizontal sito na Avenida General Norton de Matos, nº 114, freguesia de Braga (S. Vicente), concelho de Braga, descrito sob o nº 2009-CN da freguesia de Braga (S. Vicente), da Conservatória do Registo Predial de Braga. **Valor patrimonial:** Euros 6.997,28.

Castelões, 27 de Abril de 2015

O Administrador da Insolvência

(Nuno Oliveira da Silva)