

**Exmo(a). Senhor(a) Doutor(a) Juiz de
Direito do Tribunal Judicial de Vila
Nova de Famalicão**

4º Juízo Cível

Processo nº 1234/07.2TJVNF

V/Referência:

Data:

Insolvência de “JOFELPA – Sociedade Imobiliária, 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., bem como os respectivos anexos (lista provisória de créditos e inventário).

P.E.D.

O Administrador da Insolvência

(Nuno Oliveira da Silva)

Castelões, 19 de Novembro de 2007

Insolvência de “JOFELPA – SOCIEDADE IMOBILIÁRIA, LDA.”

Relatório (artigo 155º do C.I.R.E.)

Processo nº 1234/07.2TJVNf do 4º Juízo Cível do Tribunal Judicial de Vila Nova de Famalicão

I – Identificação do Devedor

“**JOFELPA – Sociedade Imobiliária, Lda.**”, com sede na Rua 25 de Abril, nº 85, freguesia de Delães, concelho de Vila Nova de Famalicão, com o NIF 503 842 311, tendo por objecto social a construção, administração, compra e venda e arrendamento de imóveis, urbanização e loteamento de terrenos e gestão imobiliária.

A sociedade, que iniciou a sua actividade em 1 de Fevereiro de 1997, encontra-se matriculada na Conservatória do Registo Comercial de Vila Nova de Famalicão sob o número 503842311 (anterior matrícula nº 4217/19970305), tem actualmente um capital social de Euros 10.000,00, a que corresponde a seguinte estrutura societária:

Identificação do Sócio	Valor da Quota
Joaquim Alfredo Pinto Machado	5.000,00
Felicidade Maria da Costa	5.000,00
Total do Capital Social	10.000,00

A gerência é exercida por ambos os sócios, sendo necessária a intervenção de um gerente para obrigar a sociedade.

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.)

A sociedade insolvente possui um único estabelecimento, a sua sede social, e que corresponde à residência dos seus sócios e gerentes.

A actividade da sociedade insolvente resumiu-se, praticamente, à construção e venda do imóvel designado por Edifício Europa (I e II), na freguesia de Delães, concelho de Vila Nova de Famalicão.

Pela análise dos elementos contabilísticos té ao final do exercício de 2005 (os únicos disponibilizados), constata-se que a sociedade insolvente não apresentava qualquer indício de que viesse a ficar em situação de insolvente:

- Apresenta resultados operacionais positivos ao longo dos anos,

Insolvência de “JOFELPA – SOCIEDADE IMOBILIÁRIA, LDA.”

Relatório (artigo 155º do C.I.R.E.)

Processo nº 1234/07.2TJVN do 4º Juízo Cível do Tribunal Judicial de Vila Nova de Famalicão

- O capital próprio é positivo, evidenciando a superioridade do activo sobre o passivo,
- O valor do stock (fracções ainda por vender) aparenta ser superior ao passivo.

Rúbricas	2002	2003	Variação 2003/2002	2004	Variação 2004/2003	2005	Variação 2005/2004
Volume de Negócios	900.801,43 €	469.503,31 €	-431.298,12 € -48%	344.455,27 €	-125.048,04 € -27%	160.742,15 €	-183.713,12 € -53%
C.M.V.M.P.C.	182.460,57 €	36.074,40 €	-146.386,17 € -80%	72.801,88 €	36.727,48 € 102%	6.510,95 €	-66.290,93 € -91%
F.S.E.	44.413,57 €	10.753,27 €	-33.660,30 € -76%	44.166,33 €	33.413,06 € 311%	5.758,25 €	-38.408,08 € -87%
Custos com o Pessoal	113.997,45 €	110.861,01 €	-3.136,44 € -3%	106.411,35 €	-4.449,66 € -4%	93.993,02 €	-12.418,33 € -12%
Total dos Proveitos e Ganhos	483.670,68 €	268.491,90 €	-215.178,78 € -44%	261.763,14 €	-6.728,76 € -3%	115.401,74 €	-146.361,40 € -56%
Total dos Custos e Perdas	403.470,79 €	181.254,89 €	-222.215,90 € -55%	232.998,54 €	51.743,65 € 29%	108.892,39 €	-124.106,15 € -53%
Resultados Operacionais	139.102,26 €	104.962,73 €	-34.139,53 € -25%	34.531,32 €	-70.431,41 € -67%	7.950,05 €	-26.581,27 € -77%
Resultado Líquido	75.243,66 €	58.448,80 €	-16.794,86 € -22%	20.374,43 €	-38.074,37 € -65%	4.626,63 €	-15.747,80 € -77%
Activo	758.910,42 €	574.944,54 €	-183.965,88 € -24%	457.508,34 €	-117.436,20 € -20%	414.718,91 €	-42.789,43 € -9%
Imobilizado	6.167,19 €	3.167,64 €	-2.999,55 € -49%	391,68 €	-2.775,96 € -88%	2.897,35 €	2.505,67 € 640%
Existências	732.583,10 €	530.896,69 €	-201.686,41 € -28%	448.204,56 €	-82.692,13 € -16%	403.134,15 €	-45.070,41 € -10%
Dívidas de Terceiros	4.278,82 €	4.278,82 €	0,00 € 0%	4.278,82 €	0,00 € 0%	5.593,82 €	1.315,00 € 31%
Disponibilidades	15.722,52 €	36.601,39 €	20.878,87 € 133%	4.380,96 €	-32.220,43 € -88%	3.093,59 €	-1.287,37 € -29%
Acréscimos e diferimentos	158,79 €		-158,79 € -100%	252,32 €	252,32 € #DIV/0!		-252,32 € -100%
Passivo	741.397,45 €	498.982,77 €	-242.414,68 € -33%	361.172,14 €	-137.810,63 € -28%	313.756,08 €	-47.416,06 € -13%
Capital Próprio	17.512,97 €	75.961,77 €	58.448,80 € 334%	96.336,20 €	20.374,43 € 27%	100.962,83 €	4.626,63 € 5%
Capital	10.000,00 €	10.000,00 €	0,00 € 0%	10.000,00 €	0,00 € 0%	10.000,00 €	0,00 € 0%
Prestações Suplementares			0,00 € #DIV/0!		0,00 € #DIV/0!		0,00 € #DIV/0!

Contudo, desconhece-se o que se passou no decurso do ano de 2006, já que não existe qualquer informação contabilística relativamente a este ano. Significa isto que se desconhece qual o destino dado pela sociedade insolvente às receitas provenientes da venda do stock (fracções).

Terá sido precisamente o esgotar do stock, aliado à inexistência de novas obras, que conduziram a sociedade insolvente a cessar a sua actividade no início do mês de Fevereiro de 2007, tendo despedido nessa altura a totalidade dos seus trabalhadores.

Importa ainda referir que existem 4 fracções autónomas, três de tipologia T3 e uma de tipologia T2, situadas no 2º piso do prédio situado na Avenida Albino Marques, nº 14, em Delães, que não se encontram registadas nem na conservatória do registo predial, nem nas finanças, pois a Câmara Municipal de Vila Nova de Famalicão nunca terá licenciado a sua construção e, conseqüentemente, a respectivo título constitutivo da propriedade horizontal não as contempla.

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

A contabilidade da sociedade insolvente está organizada até ao final do exercício de 2005, tendo sido cumpridas as obrigações declarativas daí emergentes.

Não foram exibidos quaisquer documentos relativos ao exercício de 2006 pois, segundo as informações prestadas pelo Técnico Oficial de Contas, a gerência da sociedade insolvente nunca entregou a documentação relativa a esse exercício.

Pela análise que foi feita da contabilidade, tudo indica que esta reflecte uma imagem verdadeira e apropriada da sua situação patrimonial e financeira, até ao final do exercício de 2005.

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

Tendo em consideração o que atrás está descrito, conclui-se que a sociedade insolvente:

- Não exerce qualquer actividade produtiva desde Fevereiro de 2007
- Não possui trabalhadores,
- Não foi manifestada a intenção de retomar a sua actividade,

deverá a assembleia de credores deliberar no sentido do encerramento da actividade do estabelecimento do devedor, nos termos do nº 2 do artigo 156º do Código da Insolvência e da Recuperação das Empresas

Castelões, 19 de Novembro de 2007

O Administrador da Insolvência

(Nuno Oliveira da Silva)

Insolvência de “JOFELPA – SOCIEDADE IMOBILIÁRIA, LDA.”

Processo nº 1234/07.2TJVNF do 4º Juízo Cível do Tribunal Judicial de Vila Nova de Famalicão

**Lista Provisória de
Credores**

(Artigo 154º do C.I.R.E.)

Insolvência de "JOFELPA - Sociedade Imobiliária, Lda"
Processo nº 1234/07.2TJVNf do 4º Juízo Cível do Tribunal Judicial de Vila Nova de Famalicão
Lista Provisória de Credores (nº 1 do artigo 154º do C.I.R.E.)

#	Identificação do Credor	Montante dos Créditos e sua Natureza				Valor do Crédito			Fundamento	Mandatário	
		Garantidos	Privilegiados	Comuns	Subordinados	Sob Condição	C/ Voto	S/ Voto			%
1	Celestino Gomes da Mota Rua do Caminho Real, nº.1076 4765-663 Delães					10.051,22 €		10.051,22 €		Remunerações	Armando Guedes da Costa, Dr. Rua dos Chãos, 141 - 2º. 4710-230 Braga
2	Fazenda Pública		479,87 €	32.064,22 €			32.544,09 €		15,9%	IRC e IMI	
3	Francisco José Maia Moreira Rua Monte Penide, nº.256 4765-631 Delães					7.770,06 €		7.770,06 €		Remunerações	Armando Guedes da Costa, Dr. Rua dos Chãos, 141 - 2º. 4710-230 Braga
4	Gabel & Cunha Gomes - Materiais de Construção, S.A. Avenida D. João IV, 535/41 - r/c - Urgeztes 4810-531 Guimarães			189,76 €			189,76 €		0,1%	Fornecimentos	
5	Instituto da Segurança Social Praça da Justiça 4714-505 Braga		18.691,23 €	66.385,07 €			85.076,30 €		41,5%	Contribuições	Miguel Lemos Fernandes, Dr. Praça da Justiça 4714-505 Braga
6	J. Veloso & Irmão, Lda Rua da Estrada Municipal 574, nº.1107 4765-778 Oliveira de São Mateus			24.790,62 €			24.790,62 €		12,1%	Fornecimentos	João Araújo, Dr. Av. Dr. Carlos Bacelar, 1044 - Sala 27-B 4760-103 Vila Nova de Famalicão
7	João Gomes da Mota Rua do Caminho Real, nº.1072 4765-663 Delães					13.065,17 €		13.065,17 €		Remunerações	Armando Guedes da Costa, Dr. Rua dos Chãos, 141 - 2º. 4710-230 Braga
8	JOCARARMANDA - Materiais de Construção Civil, Lda Rua da Agrela, 306 4765-322 Santa Maria Oliveira			33.097,20 €			33.097,20 €		16,1%	Fornecimentos	
9	Manuel de Sousa Marques Figueiro Lugar do Carvalhinho - Encourados 4755-191 Barcelos			8.804,81 €			8.804,81 €		4,3%	Serviços	Manuel Sampaio, Dr. Rua do Castelo, 33 - 2º Direito 4700-311 Braga
10	Mário Alfredo Mirra Ribeiro Rua do Rio Ave, nº.400 4765-702 Oliveira de São Mateus					11.663,77 €		11.663,77 €		Remunerações	Armando Guedes da Costa, Dr. Rua dos Chãos, 141 - 2º. 4710-230 Braga
11	Paulo Bernardino Sampaio Rua Guerra Junqueira, nº.68 4765-250 Riba d' Ave					10.737,71 €		10.737,71 €		Remunerações	Armando Guedes da Costa, Dr. Rua dos Chãos, 141 - 2º. 4710-230 Braga
12	Sampaio & Oliveira, Lda Rua Atão, Pavilhão 4 - S. Cristóvão 4765-159 Pedome			893,47 €			893,47 €		0,4%	Fornecimentos	
13	SANIREV - Sanitários e Revestimentos, Lda Rua Ponte Pinguela 4795-099 Vila das Aves			8.179,89 €			8.179,89 €		4,0%	Fornecimentos	
14	Viana & Pimenta, Lda Rua da Liberdade, 64 4765-624 Delães			11.662,26 €			11.662,26 €		5,7%	Fornecimentos	J. Daniel Pereira, Dr. Rua Dr. Francisco Sá Carneiro, 67 4765-020 Bairro
15											
Total			19.171,10 €	186.067,30 €		53.287,93 €	205.238,40 €	53.287,93 €	100,0%		

19-11-2007

O Administrador da Insolvência

(Nuno Oliveira da Silva)

Insolvência de “JOFELPA – SOCIEDADE IMOBILIÁRIA, LDA.”

Processo nº 1234/07.2TJVNF do 4º Juízo Cível do Tribunal Judicial de Vila Nova de Famalicão

Inventário

(Artigo 153º do C.I.R.E.)

Relação dos bens e direitos integrados na massa insolvente:

Verba nº1: Viatura, pesada de mercadorias, da marca Bedford, modelo NKR, com caixa aberta, do ano de 1988, com a matrícula RC-88-83, a gasóleo, em fraco estado de conservação, avaliada em **Dois Mil e Quinhentos Euros.....2.500,00**

Verba nº2: Duas betoneiras em mau estado de conservação, avaliadas em **Vinte e Cinco Euros.....25,00**

Verba nº3: Grua da marca Potain, modelo 215C, capacidade 24m/100Kg, **avaliada em Quatro Mil Euros.....4.000,00**

Verba nº4: Saldo do caixa, no valor de **Dois Mil Setecentos e Setenta e Sete Euros e Cinquenta e Três cêntimos.....2.777,53**

Verba nº5: Fracção autónoma AD do imóvel descrito sob o nº 00602 da freguesia de Delães na Conservatória do Registo Predial de Vila Nova de Famalicão (artigo urbano nº 1466-AD) - “*Divisão destinada a arrumos, nº 3, no R/C*” – situada na Avenida Albino Marques, Edifício II, Loja 3, em Delães, com a área de 16 m² e o valor patrimonial de Euros 2.330,43

Verba nº6: Fracção autónoma AP do imóvel descrito sob o nº 385 da freguesia de Delães na Conservatória do Registo Predial de Vila Nova de Famalicão (artigo urbano nº 1281-AP) - “*R/C com uma divisão, destinada a condomínio, com um sanitário*” – situada na Avenida Albino Marques, nº 14, em Delães, com área de 28 m² e o valor patrimonial de Euros 2.372,03

Verba nº7: Fracção autónoma BC do imóvel descrito sob o nº 385 da freguesia de Delães na Conservatória do Registo Predial de Vila Nova de Famalicão (artigo urbano nº 1281-BC) - “*Aparcamento nº 4 na cave*” – situada na Avenida Albino Marques, nº 14, em Delães, com a área de 16 m² e o valor patrimonial de Euros 1.976,69

Verba nº8: Fracção autónoma BD do imóvel descrito sob o nº 385 da freguesia de Delães na Conservatória do Registo Predial de Vila Nova de Famalicão (artigo urbano nº 1281-BD) - “*Aparcamento nº 5 na cave*” – situada na Avenida Albino Marques, nº 14, em Delães, com a área de 16 m² e o valor patrimonial de Euros 1.976,69

Verba nº9: Fracção autónoma BE do imóvel descrito sob o nº 385 da freguesia de Delães na Conservatória do Registo Predial de Vila Nova de Famalicão (artigo urbano nº 1281-BE) - “*Aparcamento nº 6*” – situada na Avenida Albino Marques, nº 14, em Delães, com a área de 19 m² e o valor patrimonial de Euros 1.976,69

Insolvência de “JOFELPA – SOCIEDADE IMOBILIÁRIA, LDA.”

Inventário (artigo 153º do C.I.R.E.)

Processo nº 1234/07.2TJVNF do 4º Juízo Cível do Tribunal Judicial de Vila Nova de Famalicão

Verba nº10: Fracção autónoma BF do imóvel descrito sob o nº 385 da freguesia de Delães na Conservatória do Registo Predial de Vila Nova de Famalicão (artigo urbano nº 1281-BF) - “*Aparcamento nº 7 na cave*” – situada na Avenida Albino Marques, nº 14, em Delães, com a área de 18 m² e o valor patrimonial de Euros 1.976,69

Verba nº11: Quatro fracções autónomas, três de tipologia T3 e uma de tipologia T2, situadas no 2º piso do prédio situado na Avenida Albino Marques, nº 14, em Delães e que não se encontram descritas na competente conservatória do registo predial, bem como omissas da respectiva matriz predial

Castelões, 19 de Novembro de 2007

O Administrador da Insolvência

(Nuno Oliveira da Silva)