

**DOC. 15**

**CONTJUD ADMINISTRAÇÃO EMPRESARIAL LTDA.**, inscrita no CNPJ nº 14.336.015/0001-30, representada pelo seu sócio: Flávio Fernandes – Contador CRC-SP nº 70.586/0-1, por solicitação da ADJUD Administradores Judiciais Ltda. - EPP, nomeada na recuperação extrajudicial da **TECSIS – TECNOLOGIA E SISTEMAS AVANÇADOS S.A.**, vem apresentar:

## **PARECER TÉCNICO**

### **UNIPROPERTIES EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**

A Recuperanda incluiu a UNIPROPERTIES na relação de credores, na condição de aderente, pelo valor de R\$ 4.179.000,00, classificado na classe dos credores quirografários.

A credora até o momento não apresentou divergência de crédito. Por solicitação, a Recuperanda apresentou os documentos que constituem este crédito, a saber:

- Contrato de Locação de Imóvel
- Acordo Judicial
- Termo de Entrega das Chaves da Locação
- Demonstrativo de cálculo do valor atualizado
- Proposta Técnica-Comercial
- Boleto de Aluguéis
- Razões contábeis relativos aos anos 2015, 2016 e 2017
- Termo de adesão ao Plano de Recuperação

Em análise aos documentos apresentados, constata-se que o saldo arrolado na relação de credores, no valor de R\$ 4.179.000,00, está consubstanciado, exclusivamente, pelos valores constantes do “Termo de Entrega de Chaves e Outras Avenças”, formalizado em 31.05.2017, no qual restou acordado uma rescisão amigável do Contrato de Locação do imóvel localizado à Rod. Waldomiro Correa Camargo s/n, km 60,5 Pirapitingui – Itu/SP, mediante o reconhecimento de dívida no importe de R\$ 4.179.000,00, sendo R\$ 1.540.000,00 a título de despesas com obras necessárias para que o imóvel reestabeleça novamente sua capacidade de locação e R\$ 2.693.000,00 a título de indenização, visto que no acordo ficou estabelecido que as obras iriam demorar até fevereiro de 2018 para serem executadas.

# CONTJUD

---

## Administração Empresarial Ltda.

Registre-se que o referido Termo de Entrega de Chaves não prevê a forma de pagamento da dívida confessada, nem a composição do valor pertinente à indenização (R\$ 2.693.000,00), fazendo menção apenas que as obras para recuperação do prédio iriam demorar até fevereiro de 2018 para serem executadas.

No tocante aos custos relativos às obras para reestruturação do imóvel, foi apresentada uma Proposta Comercial, demonstrando a composição do valor de R\$ 1.540.000,00.


Constatou-se, ainda, a existência de ação judicial movida pela UNIPROPERTIES em face da TECSIS, para cobrança de aluguéis referentes ao período de setembro/2016 a janeiro/2017 e IPTU, tendo sido atribuída à causa o valor de R\$ 1.905.911,19.

Compulsando os autos da referida ação de cobrança (proc. 1001439-54.2017.8.26.0286), protocolada em 03/03/2017, verificou-se que em 08.09.2017, foi formalizado acordo judicial onde a TECSIS concordou em quitar a dívida mediante o pagamento da quantia de R\$ 450.000,00, bem como a dação em pagamento de 6 pontes rolantes. Referido acordo judicial foi homologado pelo MM Juízo, sendo que, por despacho exarado em 30.10.2017, o processo foi extinto em razão da quitação do débito requerido.

Os registros contábeis não espelham fidedignamente as movimentações acima relatadas, não havendo lançamentos pertinentes à negociação formalizada em 31.05.2017, sendo os ajustes realizados em 31.08.2017, por valores distintos dos estipulados no termo de entrega das chaves; ou seja, os lançamentos foram realizados por diferença, considerando-se a quitação do acordo celebrado no processo nº 1001439-54.2017.8.26.0286, bem como o reconhecimento da dívida oriunda do Termo de Entrega das Chaves.

Assim, o valor do crédito no importe de R\$ 4.179.000,00, foi arrolado na relação de credores, na categoria de crédito quirografário; destacando-se, contudo, que esses valores foram acordados no termo de entrega de chaves, formalizado em 31.05.2017, que não prevê a forma de pagamento da dívida confessada,

São Paulo, 22 de novembro de 2017.

  
**Flávio Fernandes**  
CRC SP 10.586/0-1