

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO 2ª VARA DE FALÊNCIAS E  
RECUPERAÇÕES JUDICIAIS DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP

Processo nº 1126550-48.2022.8.26.0100

**ACTION ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL LTDA.**, pessoa jurídica inscrita no CNPJ/MF nº 45.421.420/0001-80, administradora judicial nomeada por este digno Juízo às fls. 147/159 nos autos da falência de **HABITACON CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA - FALENCIA**. (doravante **Habitacon** ou **Falida**), vem, respeitosamente à presença de Vossa Excelência, com fundamento no art. 22, inciso III, alínea “e”, da Lei 11.101/2005, apresentar seu **RELATÓRIO** sobre as causas e circunstâncias que conduziram a sociedade empresária à situação de falência e suas considerações acerca da averiguação de indícios de prática de crimes falimentares, assim como eventual responsabilidade civil e penal dos envolvidos no processo de insolvência, observado o disposto no art. 186 da LRF.

Termos em que,

Pede deferimento.

São Paulo, 25 de maio de 2026.

**ACTION ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL LTDA.**

Mariana Jurado Garcia Gomes de Almeida

OAB/SP nº 302.668



www.actionaj.com.br



Av. Francisco Matarazzo, 1752  
Conjunto 313

## RELATÓRIO CIRCUNSTANCIADO (ART. 22, INCISO III, "E", DA LEI 11.101/2005)

### I – BREVE RESUMO DAS CAUSAS E CIRCUNSTÂNCIAS DA FALÊNCIA

1. Trata-se de pedido de falência ajuizado por **FRANCO CYRILLO FORMICOLA** (doravante **Franco**) contra **Habitacon**, com fundamento no artigo 94, inciso II, da Lei nº 11.101/2005, em razão da ausência de pagamento, depósito ou indicação de bens à penhora (tríplice omissão) nos autos do cumprimento de sentença nº 0051267-46.2016.8.26.0100.

1.1. Uma vez citada, a **Habitacon** apresentou defesa suscitando a ausência de documento essencial para a instrução do pedido de falência (certidão expedida pelo Juízo da execução demonstrando a tríplice omissão); que a execução promovida pelo requerente da falência não teria sido suspensa; a não demonstração pelo requerente de que o prosseguimento da execução seria inviável; e que o pedido de falência apresentado configuraria desvirtuamento do instituto e tentativa de coação contra a requerida.

1.2. Após resposta do requerente, bem como facultar às partes a oportunidade de indicar as provas que pretendiam produzir, este MM. Juízo houve por proferir a sentença, em 18.02.2025, para decretar a falência de Habitacon Construtora e Incorporadora Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 55.476.063/0001-00, sendo nomeada a Action Administração Judicial Ltda. para exercer o encargo de Administradora Judicial (Principal, fls. 147/159).

1.3. Intimada acerca da nomeação (Principal, fls. 205), a Administração Judicial apresentou, em 09.05.2025, manifestação com seu aceite, indicação da equipe que trabalharia no caso, informação dos canais oficiais para credores e demais interessados se comunicarem com esta Auxiliar, solicitação de autorização para gravação de reuniões e demais atos, bem como juntando aos autos o Termo de Compromisso (Principal, fls. 206/212).



1.4. Irresignada com o teor da sentença, a **Habitacon** interpôs o agravo de instrumento nº 2080511-77.2025.8.26.0000, ao qual, inicialmente, foi atribuído efeito suspensivo para suspender os efeitos da decretação da falência (Principal, fls. 197/198) e, posteriormente, foi negado provimento (Principal, fls. 230/234), com o reestabelecimento *in totum* dos efeitos da sentença de quebra.

1.5. Transitado em julgado do recurso em 19.12.2025 (Principal, – fls. 241), este MM. Juízo proferiu decisão determinando a intimação desta Administração Judicial para adoção das providências de praxe (Principal, fls. 242).

1.6. Eis a síntese do necessário.

## II – DAS DILIGÊNCIAS INICIAIS.

2. Aos 24 de fevereiro de 2026, esta auxiliar compareceu ao endereço constante dos cadastros da **Falida**, localizado à Rua Haddock Lobo, nº 1307, Cj. 44, Jardim Paulista, CEP 01414-003, São Paulo/SP a fim de arrecadar bens, documentos e livros, visando o pagamento dos credores.

2.1. Ao chegar ao local, foi atendida pelos funcionários da portaria do edifício que informaram não haver ninguém no local, tanto no conjunto 41 quanto no 44 (conjugados e ambos ocupados pela **Habitacon**), bem como que o sócio da Falida comparecia ao local esporadicamente. Em contato com o Zelador, Sr. Israel, foi apresentada a comunicação da falência e requerido o acesso à unidade para verificar a presença de pessoas e bens no local.

2.2. O Zelador acompanhou a Auxiliar até a unidade e, após tocarem a campainha, ninguém atendeu ao chamado, sendo, então, solicitado o contato do responsável



pela unidade para que comparecesse a localidade, evitando-se assim a abertura forçada por chaveiro.

2.3. O Sr. Israel disse que não estava autorizado a fornecer tais dados e passou o contato da Síndica que, depois de aproximadamente 1 (uma) hora, forneceu o contato do Advogado de quem estaria ocupando o imóvel, a empresa **FESTPAY TECH SOLUÇÕES EM TECNOLOGIA DA INFORMAÇÃO LTDA.** (doravante **Festpay**).

2.4. Em contato com o Advogado da **Festpay**, ele informou à Administração Judicial que os funcionários da empresa abririam as portas dos conjuntos 41 e 44 para que ela pudesse “constatar que outra empresa funciona no local”.

2.5. Ao se dirigir aos conjuntos alhures, devidamente acompanhada pela Síndica do Condomínio, a Administração Judicial foi atendida pela Sra. Elizene Santana Ribeiro, oportunidade na qual constatou a presença de diversas pessoas, todas vinculadas à **Festpay**, porém, ao se deslocar pelo local, verificou que os funcionários da empresa supracitada ocupavam apenas 2 (duas) grandes mesas – *utilizadas como estações de trabalho em “Open Office”* –, sendo que os demais espaços eram todos ocupados pela **Habitacon**, havendo (a) diversos ambientes/armários/espaços para a guarda dos arquivos e materiais diversos (maquetes, projetos, etc.) da **Falida**; (b) uma sala destinada ao representante legal da **Habitacon**; e (c) uma sala para o financeiro da **Habitacon**, cujo computador se encontrava ligado.

2.6. No referido computador, localizado na sala do Financeiro da **Falida**, havia um usuário que estava logado (Sr. Edilson Roberto Portioli Simões) que, através de conexão remota pelo aplicativo Anydesk, tentava deletar arquivos do computador, o que foi impedido pelos prepostos da Administração, mediante a remoção do programa de conexão remota e posterior desconexão da internet.



2.7. Após verificar a ocupação de quase a totalidade do conjunto pela **Habitacon**, a Administração Judicial estabeleceu contato com o sócio-administrador da **Festpay** (Sr. Marco Epelman) que informou conhecer o sócio da **Habitacon** e ter estabelecido com ele um acordo verbal pelo qual poderia utilizar o imóvel para operação da **Festpay** mediante o pagamento de “aluguel” abaixo do valor de mercado, se comprometendo a permitir o acesso do imóvel aos prepostos da **Habitacon** e manter no local todos os arquivos e bens da **Falida**.

2.8. Diante do constatado, a Administração Judicial optou por realizar a substituição das fechaduras, através de chaveiro chamado ao local para tal providência, e proceder a lacração do imóvel para arrecadação de todos os bens lá existentes, à exceção dos bens da **Festpay** que foram identificados naquele ato e a retirada agendada para o dia 04.03.2026, visto que a referida empresa precisaria de alguns dias para providenciar um local para guarda dos bens, bem como a documentação essencial para comprovar a propriedade das máquinas de cartões.

2.9. Posteriormente, esta Auxiliar acionou as equipes de **identificação/catalogação/avaliação de ativos e extração de dados eletrônicos** (backup de todos os arquivos de propriedade da **Habitacon** existentes nos computadores), bem como adotou as providências necessárias à arrecadação de imóvel e direitos imobiliários pertencentes à **Falida**, bens e direitos estes que estão sendo avaliados para posterior apresentação do competente auto de arrecadação, inventário e laudo de avaliação.

### III – DO ENCAMINHAMENTO DA DECISÃO-OFÍCIO AOS ENTES MENCIONADOS NOS ITENS 8 E 9 DA SENTENÇA

3. Em atenção ao determinado na r. sentença, a Administração Judicial procedeu com o encaminhamento das notificações, conforme tabela abaixo e documentos anexos (doc. 01):



www.actionaj.com.br



Av. Francisco Matarazzo, 1752  
Conjunto 313

| Destinatário                                             | Endereço(s)                                                                  | Situação                                                        |
|----------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|
| Procuradoria da Fazenda Nacional                         | mandados.prfn3regiao@pgfn.gov.br                                             | Enviado e respondido                                            |
| Procuradoria da Fazenda do Estado de São Paulo           | pgefalencias@sp.gov.br<br>atendimentopj@sp.gov.br<br>pfatendimento@sp.gov.br | Enviado e respondido                                            |
| Secretaria da Fazenda do Município de São Paulo          | Portal 156 da PMSP                                                           | Enviado e respondido                                            |
| Banco Central do Brasil                                  | Sistema próprio do BACEN                                                     | Enviado                                                         |
| Junta Comercial do Estado de São Paulo                   | Sistema SEI/GESP                                                             | Enviado e respondido nos autos                                  |
| Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos              | gedis-spi@correios.com.br                                                    | Enviado                                                         |
| Centro de Informações Fiscais - Diretoria de Informações | diretorfiscalizacao@fazenda.sp.gov.br<br>sreg_judicial@fazenda.sp.gov.br     | Enviado e respondido                                            |
| Sector de Execuções Fiscais da Fazenda Pública           | spfiscestad@tjsp.jus.br<br>spfiscmunic@tjsp.jus.br                           | Enviado e respondido pelo Sector de Execuções Fiscais Estaduais |
| B3 - Brasil, Bolsa, Balcão                               | atendimento.oficios@b3.com.br                                                | Enviado e respondido nos autos                                  |
| Banco Bradesco S/A.                                      | oficiosjudiciais@bradesco.com.br                                             | Enviado                                                         |
| Departamento de Rendas Mobiliárias                       | Portal 156 da PMSP                                                           | Enviado                                                         |
| Cartório Distribuidor de Títulos para Protesto           | contato.scpt@protestocapitalsp.com.br                                        | Enviado e respondido                                            |

3.1. Em resposta à decisão-ofício encaminhada, a/o **(a)** Fazenda Nacional acusou o recebimento; **(b)** Fazenda Estadual informou que encaminhou ao setor responsável, bem como que alterou a situação cadastral da **Habitacon** para falida; **(c)** Centro de Informações Fiscais - Diretoria de Informações comunicou o encaminhamento ao setor responsável e, posteriormente, enviou cópia do DECA a esta Auxiliar; **(d)** Setor de Execuções Fiscais Estaduais esclareceu que não há registro de processos em andamento perante aquela Serventia; e **(e)** Distribuidor de Títulos para Protesto encaminhou cópia das certidões de protestos expedidas pelos 10 (dez) cartórios da capital de São Paulo (doc. 02).

3.2. Por sua vez, a B3 – Brasil, Bolsa, Balcão e a Jucesp responderam aos ofícios enviados através de manifestações apresentadas nos autos, **a primeira**, para informar que a **Falida** não possui cadastro ou posição no sistema de ativos da B3 (Principal, fls. 245/247); e, **a segunda**, para encaminhar cópia do contrato social da **Falida**, da informação acerca dos livros lá registrados, bem como para informar o registro da decretação da falência da ficha cadastral da **Habitacon** (Principal, fls. 250/272 e 2115/2122).

3.3. Em relação ao ofício direcionado ao Banco Central do Brasil e por tal Autarquia retransmitido às entidades integrantes do sistema financeiro, foram acostados aos



www.actionaj.com.br

Av. Francisco Matarazzo, 1752  
Conjunto 313

autos as manifestações apresentadas por diversas instituições financeiras, as quais informaram o seguinte:

- **não possuir relacionamento** com a **Falida**, sendo elas: MercadoPago Instituição de Pagamento Ltda (Principal, fls. 396/400); Stone Instituição de Pagamentos S/A (Principal, fls. 401/402); Dock Instituição de Pagamento S/A (Principal, fls. 404); 99Pay Instituição de Pagamento S/A (Principal, fls. 409); Greenpass Tecnologia em Pagamentos S/A (Principal, fls. 419); Edenred Soluções e Instituição de Pagamentos Aha S/A (Principal, fls. 420); Edenred Soluções de Mobilidade e Instituição de Pagamento Hu S/A (Principal, fls. 427); Repom Instituição de Pagamento Husa S/A (Principal, fls. 428); Banco Agibank S/A (Principal, fls. 2066/2067); Grupo XP<sup>1</sup> (Principal, fls. 2073); Grupo Neon<sup>2</sup> (Principal, fls. 2074/2075);
- **não localização de contas ativas ou ativos financeiros** registrados em nome da **Falida**: Itaú Unibanco S/A (Principal, fls. 410/412);
- **não localização de ações ou aplicações** registradas em nome da **Falida**: Banco Bradesco S/A (Principal, fls. 413/415);
- **possuir relacionamento** ativo com a **Falida**, **mas sem saldos disponíveis** nas contas: Banco Safra S/A (Principal, fls. 416);

<sup>1</sup> Corretoras XP, Clear e Rico, Banco XP e Modal Mais

<sup>2</sup> Neon Pagamentos S/A – Instituição de Pagamento; Neon Financeira - Crédito, Financiamento e Investimento S/A e Neon Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S/A



3.4. As demais notificações ainda pendem de retorno.

#### IV – DAS CERTIDÕES DE PROTESTOS EM NOME DA FALIDA E DO TERMO LEGAL DA FALÊNCIA

4. Ao receber a resposta dos Cartórios de Protestos (doc. 03), esta Auxiliar pôde constatar a existência de 34 (trinta e quatro) protestos lavrados contra a **Falida**, os quais totalizam o valor de R\$ 4.844.146,47 (quatro milhões, oitocentos e quarenta e quatro mil, cento e quarenta e seis reais e quarenta e sete centavos), montante esse dividido em 10 (dez) distintos sacadores.

4.1. Considerando que a r. sentença fixou o termo legal “em 90 dias contados do requerimento inicial ou do protesto mais antigo, prevalecendo a data mais antiga” (Principal, fls. 153), e que o protesto mais antigo foi registrado em 13.08.2018, **o referido termo legal se iniciou em 15 de maio de 2018.**

4.2. Para facilitar a visualização de todos os protestos lavrados contra a **Falida** e a data do mais antigo, confira-se o quadro abaixo:



| Cartório | Número do Título | Valor            | Apresentante                                                       | Sacador/Favorecido                                                 | Data do Protesto |
|----------|------------------|------------------|--------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|------------------|
| 1º       | 40236242019      | R\$ 2.312.743,05 | Elizabeth Dealis Bernardo                                          | Elizabeth Dealis Bernardo                                          | 15/10/2020       |
|          | 1290414344       | R\$ 571,06       | Procuradoria do Estado de São Paulo                                | Governo do Estado de São Paulo                                     | 16/02/2021       |
|          | 147443016        | R\$ 187.249,02   | PGFN                                                               | Fazenda Nacional                                                   | 22/10/2025       |
| 2º       | 774862/2025      | R\$ 4.299,59     | Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado de São Paulo | Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado de São Paulo | 04/07/2025       |
|          | 121541029        | R\$ 174.625,16   | PGFN                                                               | Fazenda Nacional                                                   | 18/08/2025       |
| 3º       | 5-031958241      | R\$ 154,04       | Eletropaulo Metropolitana Eletrecidade de São Paulo                | Eletropaulo Metropolitana Eletrecidade de São Paulo                | 13/08/2018       |
|          | 537960/2024      | R\$ 4.177,87     | Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado de São Paulo | Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado de São Paulo | 19/07/2024       |
|          | 1425194630       | R\$ 1.366,25     | Procuradoria do Estado de São Paulo                                | Governo do Estado de São Paulo                                     | 22/08/2025       |
| 4º       | 1345511765       | R\$ 716,31       | Procuradoria do Estado de São Paulo                                | Governo do Estado de São Paulo                                     | 28/02/2023       |
|          | 45927178         | R\$ 1.401,79     | Município de São Paulo                                             | Município de São Paulo                                             | 11/06/2024       |
|          | 2-565475686      | R\$ 337,32       | Enel Eletropaulo Metropolitana Eletrecidade de São Paulo           | Enel Eletropaulo Metropolitana Eletrecidade de São Paulo           | 30/12/2024       |
|          | 144218437        | R\$ 271.411,98   | PGFN                                                               | Fazenda Nacional                                                   | 19/08/2025       |
| 5º       | 102826037201882  | R\$ 45.218,17    | Condomínio Ed. Centro Empresarial Pinheiros                        | Condomínio Ed. Centro Empresarial Pinheiros                        | 20/05/2021       |
|          | 327481104        | R\$ 129,65       | Enel Eletropaulo Metropolitana Eletrecidade de São Paulo           | Enel Eletropaulo Metropolitana Eletrecidade de São Paulo           | 02/09/2021       |
|          | 45927177         | R\$ 1.660,64     | Município de São Paulo                                             | Município de São Paulo                                             | 29/10/2024       |
| 6º       | S/N              | R\$ 537,93       | Condomínio Ed. Centro Empresarial Pinheiros                        | Condomínio Ed. Centro Empresarial Pinheiros                        | 15/03/2022       |
|          | S/N              | R\$ 533,31       | Condomínio Ed. Centro Empresarial Pinheiros                        | Condomínio Ed. Centro Empresarial Pinheiros                        | 15/03/2022       |
|          | S/N              | R\$ 513,26       | Condomínio Ed. Centro Empresarial Pinheiros                        | Condomínio Ed. Centro Empresarial Pinheiros                        | 15/03/2022       |
|          | S/N              | R\$ 520,04       | Condomínio Ed. Centro Empresarial Pinheiros                        | Condomínio Ed. Centro Empresarial Pinheiros                        | 15/03/2022       |
|          | S/N              | R\$ 524,11       | Condomínio Ed. Centro Empresarial Pinheiros                        | Condomínio Ed. Centro Empresarial Pinheiros                        | 15/03/2022       |
|          | S/N              | R\$ 528,60       | Condomínio Ed. Centro Empresarial Pinheiros                        | Condomínio Ed. Centro Empresarial Pinheiros                        | 15/03/2022       |
|          | E97A4OF          | R\$ 1.184.994,30 | Esnel Zampar Jorge e Outros                                        | Esnel Zampar Jorge e Outros                                        | 21/03/2023       |
| 7º       | 12430-14         | R\$ 258.660,98   | Maria Clara Jorge                                                  | Maria Clara Jorge                                                  | 19/03/2021       |
|          | 6-319548332      | R\$ 280,00       | Enel Eletropaulo Metropolitana Eletrecidade de São Paulo           | Enel Eletropaulo Metropolitana Eletrecidade de São Paulo           | 03/08/2021       |
|          | 144218429        | R\$ 94.410,31    | PGFN                                                               | Fazenda Nacional                                                   | 19/08/2025       |
| 8º       | 7-046991182      | R\$ 150,84       | Eletropaulo Metropolitana Eletrecidade de São Paulo                | Eletropaulo Metropolitana Eletrecidade de São Paulo                | 06/09/2018       |
|          | 6-319360681      | R\$ 121,90       | Enel Eletropaulo Metropolitana Eletrecidade de São Paulo           | Enel Eletropaulo Metropolitana Eletrecidade de São Paulo           | 09/08/2021       |
|          | 404726/2023      | R\$ 8.036,97     | Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado de São Paulo | Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado de São Paulo | 11/04/2023       |
|          | 4-700923009      | R\$ 321,39       | Enel Eletropaulo Metropolitana Eletrecidade de São Paulo           | Enel Eletropaulo Metropolitana Eletrecidade de São Paulo           | 06/06/2025       |
| 9º       | 431106/2023      | R\$ 8.200,35     | Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado de São Paulo | Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado de São Paulo | 31/07/2023       |
|          | 124415598        | R\$ 7.169,44     | PGFN                                                               | Fazenda Nacional                                                   | 18/08/2025       |
|          | 124415601        | R\$ 93.656,09    | PGFN                                                               | Fazenda Nacional                                                   | 20/08/2025       |
| 10º      | 774862/2025      | R\$ 4.299,59     | Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado de São Paulo | Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado de São Paulo | 04/07/2025       |
|          | 121541029        | R\$ 174.625,16   | PGFN                                                               | Fazenda Nacional                                                   | 18/08/2025       |

## V – DAS CERTIDÕES DE PROCESSOS JUDICIAIS ENVOLVENDO A FALIDA

5. Esta Administração Judicial informa que buscou as certidões de processos judiciais existentes em nome da **Falida** (doc. 04) em trâmite perante a Justiça Estadual (TJSP), Federal (TRF3) e Trabalhistas (TRT – 15ª Região e TRT – 2ª Região), sendo identificados processos perante a Justiça Estadual de São Paulo e do Trabalho, nos quais esta Auxiliar providenciou a regularização da representação processual (doc. 05).



www.actionaj.com.br

Av. Francisco Matarazzo, 1752  
Conjunto 313

## VI – DAS DECLARAÇÕES DO SÓCIO DA FALIDA

6. Como mencionado, ao proceder a diligência para a lauração, no dia 24.02.2026, esta Auxiliar entrou em contato com o advogado da **Falida** (Dr. Felipe Rodrigues Gabriel Pereira) para verificar se o sócio da **Habitacon** iria acompanhar a diligência, sendo a resposta negativa.

6.1. Posteriormente, no dia 27 de fevereiro de 2026 – *após obter os endereços de e-mail tanto do sócio da **Falida** quanto do advogado supracitado* –, esta Auxiliar procedeu a notificação do sócio da **Falida** para atender ao determinado no artigo 104, da Lei nº 11.101/2005 (doc. 06), as quais deveriam ser apresentadas, por escrito, diretamente a esta Administração Judicial.

6.2. No dia 16 de março de 2026 o sócio da Falida, por meio de seu advogado, enviou a esta Administração Judicial documento respondendo alguns dos pontos previstos no dispositivo legal supracitado, bem como apresentou a relação de credores da **Habitacon** (doc. 07).

6.3. Em relação às respostas fornecidas pelo sócio da **Falida** (doc. 07), esta Auxiliar entendeu que **estariam incompletas**:

**A uma**, porque deixou de indicar quais os mandatos que outorgou, com indicação do objeto, nome e endereço do mandatário (art. 104, I, “d”), já que se limitou a mencionar que “*ressalvam-se apenas as procurações judiciais conferidas para fins de representação processual, já constantes dos respectivos autos*” (item IV), sendo certo que caberia a ele indicar **(a)** a quem foi outorgado cada um dos mandatos, e **(b)** em quais processos, **o que certamente não o fez**; e,



A duas, porque deixou de entregar à Administração Judicial os livros obrigatórios e demais instrumentos de escrituração contábil, se limitando a informar que “os livros obrigatórios e os demais instrumentos de escrituração contábil da HABITACON existentes encontram-se armazenados na sala comercial que foi objeto da diligência por essa Administradora Judicial, em 24.02.2026.” (item VIII), alegação essa que não coaduna com a realidade na medida em que a **Falida** deveria apresentar a Escrituração Contábil Digital (ECD) via SPED (Sistema Público de Escrituração Digital), nos termos da Instrução Normativa RFB nº 2003/2021, pelo que não há como considerar cumprida a obrigação contida no artigo 104, inciso II, da Lei nº 11.101/2005.

6.4. E, por tal razão, solicitou a intimação da sócio da **Falida** para que suprisse as 2 (duas) questões expostas acima, mediante: **(a)** a discriminação pormenorizada de TODOS os mandatos, para fins judiciais, outorgados pela Habitacon, indicando pelo menos a quem foi outorgado cada um dos mandatos e em quais processos; e **(b)** a entrega de toda a Escrituração Contábil Digital (ECD) entregue pela **Habitacon** ou disponibilização de login e senha ou do certificado digital da empresa para que tais informações possam ser acessados por esta Auxiliar e sua equipe contábil.

## VII – DO EDITAL DE QUE TRATA O ARTIGO 99, § 1º, DA LEI Nº 11.101/2005

7. Esta administração judicial informa que a minuta do edital que trata o artigo 99, §1º, da Lei 11.101/2005 foi enviada à Z. Senventia para posterior publicação (doc. 08), pelo que os prazos de habilitação de créditos e apresentação da relação de credores pela Administração Judicial ainda não se iniciaram.



## VIII – DOS INDÍCIOS DE COMETIMENTO DE CRIME FALIMENTAR

8. No que diz respeito aos indícios de cometimento de crime falimentar, informa esta auxiliar que está diligenciando com vistas à apuração do cometimento dos crimes previstos no 168 e 172 da Lei nº 11.101/2005, consubstanciado pela eventual utilização fraudulenta da personalidade jurídica com vistas a lesar credores (art. 168) e prática de ato de disposição, oneração patrimonial ou gerador obrigacional destinado a favor credor e prejuízo dos demais (art. 172).

8.1. Contudo, como informado acima, o sócio da **Falida** ainda não disponibilizou à Administração Judicial **(a)** a Escrituração Contábil Digital (ECD) entregue pela **Habitacon**; ou **(b)** login e senha ou certificado digital da empresa para que tais informações possam ser acessados por esta Auxiliar e sua equipe contábil, o que impede, neste momento, a apresentação do laudo mencionado no parágrafo único do artigo 186 da *lex specialis*.

8.2. De todo modo, cumpre destacar alguns fatos que estão sendo investigados e serão oportunamente aprofundadas por esta auxiliar, com a respectiva solicitação de instauração de inquérito policial, se o caso, sendo eles:

8.2.1. No dia da lacração do estabelecimento da **Falida** (24.02.2026), a Administração Judicial constatou que um usuário identificado como Sr. Edilson Roberto Portioli Simões (doc. 09) estava logado ao computador localizado na sala do Financeiro da Falida e, por meio do uso de conexão remota pelo aplicativo Anydesk, tentava deletar arquivos do computador, situação esta que poderia ser tipificada no artigo 168, §1º, inciso III, da Lei nº 11.101/2005.

8.2.2. Foi constatado que significativa parcela do patrimônio imobiliário do Grupo Econômico composto pela **Falida**, seus sócios e as SPEs (Sociedades de Propósito



Específico, nas quais ela figura como sócia majoritária 99%) tem sido objeto de pedidos de adjudicação apresentados por credores específicos – dentre eles o advogado **Marcelo Godoy Magalhães** (OAB/SP 234.123) que representa o **Blackpartners Miruna Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Não Padronizados**, a empresa **AF Serviços Financeiros EIRELI**<sup>3</sup> (de titularidade do próprio advogado Marcelo Godoy Magalhães), a **SPE BC209 Ltda.**<sup>4</sup> (cujo quadro societário é composto pelos próprios sócios da Blackpartners) nos autos das execuções nºs 1103090-37.2019.8.26.0100 e 1103579-74.2019.8.26.0100 (Principal, fls. 524/532) – os quais:

- (i) na execução nº 1103579-74.2019.8.26.0100, em 12.04.2023, adjudicaram o imóvel de matrícula 65.691, do 13º CRI de São Paulo em favor da **SPE BC209 Ltda.**, pelo valor de adjudicação de R\$ 16.700.000,00 (Principal, fls. 533/534), mas seu real valor de mercado, segundo declarado pela própria **Habitacon**, seria de R\$ 75.000.000,00 (Principal. 535/539);
- (ii) na execução nº 1103090-37.2019.8.26.0100 – posteriormente à decretação da falência da Habitacon (18.02.2025) –, ou seja, em 11.03.2025 requereu a penhora do imóvel objeto da matrícula 59.393 do 13º CRI de São Paulo, ou seja, um duplex com área total de 732,765m², localizado no Bairro Cerqueira Cesar (um quarteirão da Rua Oscar Freire e do Clube Paulistano), avaliado em mais de 6,5 milhões de reais (Principal, fls. 540/543);
- (iii) no cumprimento de sentença nº 0053921-37.2019.8.26.0100, o advogado **Marcelo Godoy da Cunha Magalhães**, detentor de

<sup>3</sup> Registrada em nome do advogado e único sócio Marcelo Godoy da Cunha Magalhães (doc. 05).

<sup>4</sup> Registrada em nome de Glauco Bronz Cavalcant e Bruno Szwarc – ambos sócios da Blackpartners - MM Incorporações, construtora responsável pelo *retrofit* do empreendimento e seu sócio Igor Medeiros Moreira (doc. 06).



crédito acessório ao de sua cliente SPE BC209 Ltda., passou a pleitear prioritariamente pela satisfação de seus honorários, mediante a penhora (Principal, fls. 544/547): do apartamento onde residem os sócios da **Habitacon** (Srs. Flavio e Simone); da casa de praia deles, localizado na Riviera de São Lourenço; e, dos imóveis (conjuntos 41 e 44) onde estão sediadas a **Falida** e as **SPEs** que integram o Grupo Econômico, penhoras essas deferidas em 14.03.2024 (Principal, 548/551), sendo que postulou:

- (a) em 16.07.2024, pela adjudicação da casa de praia, localizada na Riviera de São Lourenço (Principal, fls. 552/554), pedido esse **parcamente defendido pelos devedores<sup>5</sup>** (Principal, fls. 555/559) e, posteriormente, deferido em favor do referido advogado em 29.07.2025 (Principal, fls. 560/562), homologado em 28.08.2025 (Principal, fls. 563/566) e registrado na matrícula do imóvel em 22.01.2026 (Principal, fls. 567/571), **todos após a decretação da falência** em 18.02.2025 (Principal, fls. 147/159);
- (b) em 24.06.2025 – **posteriormente à decretação da falência** da **Habitacon** (18.02.2025) – pela adjudicação dos imóveis objeto das matrículas 70.631 e 70.632 do 13º CRI de São Paulo, ou seja, os conjuntos 41 e 44 onde

<sup>5</sup> Note-se, por exemplo, que os honorários objeto de execução foram arbitrados em execução de título extrajudicial e, ainda assim, o referido advogado optou por executar sua verba acessória, como se autônoma fosse, mediante a distribuição de cumprimento de sentença e **neste incidente aplicou as penalidades do artigo 523 do Código de Processo Civil – inadmissíveis para a hipótese** – como forma de INFLAR seu suposto crédito.



estão sediadas a **Falida** e as as **SPEs** que integram o Grupo Econômico (Principal, fls. 572/575), pedido esse reiterado em 09.12.2025 (Principal, fls. 576/579), momento no qual o TJSP já havia reestabelecido à falência da Habitacon, ao negar provimento ao recurso por ela interposto (Principal, fls. 236/240).

8.2.2.1. Registre-se, por oportuno, que todas as cessões mencionadas no item 8.2.2. acima<sup>6</sup> (Principal, fls. 580/590) foram realizadas em momento posterior à distribuição do pedido de recuperação judicial (02.05.2023 – Principal, fls. 485/507) pela **Habitacon** e demais **SPEs** que integram seu Grupo Econômico (processo nº 1000268-33.2023.8.26.0260) e anterior à sua extinção por desistência do pedido (28.09.2023 – Principal, fls. 508/509) – *cabendo destacar, por oportuno, que o presente pedido de falência já se encontrava em trâmite desde 16.11.2022* (Principal, fls. 01) – o que indica que tais cessões foram implementadas como opção mais segura do que a recuperação judicial para contornar o presente pedido de falência, já que os lá exequentes prosseguiriam com excussão do crédito e adjudicação de todo patrimônio imobiliário da Falida, seus sócios e demais SPEs do Grupo Econômico, na tentativa de blindar o patrimônio deles dos efeitos desta falência.

8.3. Diante desse conjunto fático, tem-se delineado um padrão de conduta caracterizado por:

- (i) tentativa de ocultação e destruição de documentos;

<sup>6</sup> a primeira, do Itaú Unibanco ao Blackpartners em 20.06.2023; a segunda, do Blackpartners à AF Serviços Financeiros em 14.07.2023; e, a terceira, da AF Serviços Financeiros à SPE BC209 em 14.07.2023



- (ii) possível simulação de relações jurídicas para desvio de finalidade e patrimonial.

8.4. Tais elementos, em conjunto, apontam para a ocorrência, em tese, de crimes falimentares, especialmente aqueles previstos nos artigos 168, 171, 172 e 173 da Lei nº 11.101/2005, sem prejuízo de enquadramento em outros dispositivos correlatos, a depender da apuração aprofundada dos fatos.

8.5. Diante da gravidade dos indícios apurados, impõe-se a comunicação ao Ministério Público, para eventual adoção das providências cabíveis na esfera penal, nos termos do artigo 187 da Lei nº 11.101/2005, bem como a continuidade das diligências investigativas, visando à integral recomposição do acervo patrimonial da massa e à responsabilização dos envolvidos.

8.6. Não obstante, tão logo o sócio da **Falida** entregue a Escrituração Contábil Digital (ECD) entregue pela **Habitacon** e/ou o login e senha ou certificado digital da empresa para que tais informações possam ser acessadas pela Administração Judicial e sua equipe contábil, esta Auxiliar se compromete a trazer a este incidente o laudo mencionado no parágrafo único do artigo 186, da Lei nº 11.101/2005.

## IX – CONCLUSÃO

9. Uma vez prestadas as informações até então existentes e adotadas as providências que competiam a esta Auxiliar, requer a juntada do presente relatório aos autos e seja aguardada a publicação do edital do artigo 99, §1º, da Lei nº 11.101/2005 e posterior decurso do prazo para a apresentação das habilitações pelos eventuais credores da **Falida**.



9.1. Por fim, mas não menos relevante, requer seja autorizada a esta Auxiliar a apresentação do laudo mencionado no parágrafo único do artigo 186, da Lei nº 11.101/2005 em até 30 (trinta) dias após o sócio da **Falida** apresentar a Escrituração Contábil Digital (ECD) entregue pela **Habitacon** e/ou o login e senha ou certificado digital da empresa para que tais informações possam ser acessadas pela Administração Judicial e sua equipe contábil.

São Paulo, 25 de maio de 2026.

**ACTION ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL LTDA.**

Mariana Jurado Garcia Gomes de Almeida

OAB/SP nº 302.668



[www.actionaj.com.br](http://www.actionaj.com.br)

 Av. Francisco Matarazzo, 1752  
Conjunto 313